

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 17Co/30/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6821201560  
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 11. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zita Nagypálová  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2022:6821201560.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Zity Nagypálovej a sudcov JUDr. Dušana Ďuriana a JUDr. Ľubomíra Šablu ako členov senátu, v spore žalobcu H. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. R. XXXX/XX, XXX XX J., zastúpený advokátom JUDr. Pavlom Halajom, so sídlom Námestie Slobody 2, 050 01 Revúca, proti žalovanému Z. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. XXXX/XX, XXX XX V., zastúpený advokátom JUDr. Marianom Dzuroškom, so sídlom Hviezdoslavova 468/31, 979 01 Rimavská Sobota, o uloženie povinnosti prejavu vôle o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Revúca č. k. 6C/33/2021-141 zo dňa 7. januára 2022, takto

### rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie v prvom výroku o povinnosti žalovaného ako predávajúceho uzavrieť so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou rozsudku súdu prvej inštancie a v druhom výroku o trovách konania, potvrdzuje.

II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov odvolacieho konania.

### odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie vyhovel žalobe, ktorou sa žalobca voči žalovanému domáhal nahradenia prejavu jeho vôle pri uzatvorení kúpnej zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu o veľkosti X/XX v pomere k celku k nehnuteľnosti parcely registra „E“ č. XXX orná pôda o výmere XXXX m<sup>2</sup> zapísanej na LV č. XXXX pre katastrálne územie V. za kúpnu cenu 214,29 €. Žalobca tvrdil, že podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti U. parcely č. XXX orná pôda o výmere XXXX m<sup>2</sup> z LV č. XXXX pre katastrálne územie V. (ďalej len „U. parcela č. XXX“) pred uzavretím kúpnych zmlúv č. V XXX/XXXX z 26.06.2019, V XXX/XXXX zo 17.07.2019 a V XXX/XXXX z 31.07.2019 neponúkli žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi v rozsahu 1/2 na základe kúpnej zmluvy V XX/XXXX z 12.02.2018 k U. parcele č. XXX na kúpu svoje spoluvlastnícke podiely, čím porušili predkupné právo žalobcu vyplývajúce z ustanovenia § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej aj „Občiansky zákonník“ alebo „OZ“). Predávajúcimi podľa kúpnej zmluvy V XXX/XXXX boli H. R. a C. X., od ktorých kúpil žalovaný spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/12 za kúpnu cenu 50,- € (od každej z nich), v kúpnej zmluve V XXX/XXXX predával G. L. spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/12 v pomere k celku žalovanému za 50,- € a kúpnu zmluvou V XXX/XXXX odkúpil žalovaný od predávajúcich C. P. a H. L. (každého zvlášť) spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/12 k celku za kúpnu cenu po 50,- €. Medzi predávajúcimi a žalovanými nie je vzťah blízkych osôb v zmysle § 116 OZ.

1.1 Žalobu podriadil súd prvej inštancie pod ustanovenie § 229 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej aj „C. s. p.“), podľa ktorého právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahradzujú tento prejav a na základe dôkazov označených stranami sporu skúmal, či predkupné právo žalobcu ako podielového spoluvlastníka porušené bolo. Z predložených kúpnych zmlúv a výpovede svedkyne D. B. považoval za preukázané, že žalovaný odkúpil od 5 predávajúcich, ktorí nie sú vo vzťahu

k nemu blízkými osobami, spoluvlastnícky podiel k U. parcele č. XXX v celkovej výške spoluvlastníckeho podielu 5/12 za 250,- €, čomu predchádzalo zaslanie výzvy na odkup spoluvlastníckych podielov v mene predávajúcich od svedkyne D. B. žalobcovi, ktorej obsahom bolo číslo listu vlastníctva, označenie pozemku, ktorého sa ponuka týkala, požadovaná cena a lehota 15 dní na vyjadrenie. Túto ponuku (výzvu) svedkyňa poslala žalobcovi bez toho, aby k tomu bola splnomocnená predávajúcimi písomným splnomocnením, o čom dôkaz predložený nebol z dôvodu, že výzva bola odoslaná obyčajnou poštovou zásielkou bez doručky dňa 13. mája 2019 podľa poštového podacieho hárku spoločnosti D. V., s. r. o., so sídlom v V., v ktorom je dňom 13. mája 2019 vyznačené odoslanie zásielky H. P. na adresu jeho bydliska. Táto zásielka sa odosielateľovi nevrátila ako nedoručená. Zákon nevyžaduje doručenie výzvy podielovému spoluvlastníkovi na vyjadrenie, či si uplatňuje predkupné právo na doručku. Výzvu adresovanú žalobcovi od svedkyne D. B. v mene podielových spoluvlastníkov vyhodnotil súd prvej inštancie ako neplatnú. Svedkyňa D. B. nebola písomne splnomocnená predávajúcimi na právny úkon výzvy žalobcovi na uplatnenie jeho predkupného práva. Pritom z ustanovenia § 31 ods. 4 Občianskeho zákonníka vyplýva, že ak je potrebné, aby sa právny úkon urobil v písomnej forme, musí sa plnomocenstvo udeliť písomne. Písomne sa musí splnomocenstvo udeliť aj vtedy, ak sa netýka len určitého právneho úkonu. Neplatnosť právneho úkonu pred nedostatok formy vyplýva z § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie uzavrel, že pri prevode sporných spoluvlastníckych podielov z predávajúcich na žalovaného došlo k porušeniu zákonného predkupného práva žalobcu ako podielového spoluvlastníka U. parcely č. XXX. Pre výkon predkupného práva podielového spoluvlastníka pre nedostatok osobitnej úpravy sa analogicky aplikujú ustanovenia § 602 a nasledujúce Občianskeho zákonníka o zmluvnom predkupnom práve. Pri realizácii povinnosti predávajúcich ako podielových spoluvlastníkov pozemku parcely U. č. XXX v spojení s uplatnením predkupného práva žalobcu došlo k porušeniu § 605 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná, v spojení s § 31 ods. 4 OZ o potrebe písomného plnomocenstva k právnemu úkonu v predpísanej písomnej forme. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že písomné plnomocenstvo na tento právny úkon predávajúci svedkyňa D. B. neudelili. Za takéto splnomocnenie nie je možné považovať súhlas so spracovaním osobných údajov ani splnomocnenie udelené D. B. na opravu chýb v písaní a počítaní alebo iných zrejmych nesprávností v zmluve a na vykonanie všetkých právnych úkonov smerujúcich k povoleniu vkladu vlastníckeho práva, pretože všetky záležitosti ohľadom zaslania výzvy na uplatnenie predkupného práva vybavovala svedkyňa D. B. a splnomocnenie udelené fyzickej osobe je neprenosné. Skutková okolnosť, že by predávajúci akýmkoľvek spôsobom dodatočne schválili konanie svedkyne D. B. tvrdená ani preukázaná v konaní nebola.

1.2 Žalobcovi vzniklo podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka právo domáhať sa od žalovaného, aby mu odkúpené podiely spoluvlastníkov ponúkol na predaj a to za podmienok dojednaných v uzatvorených kúpnych zmluvách. Toto právo môže žalobca realizovať osobitnou žalobou o uloženie povinností prejavu vôle podľa § 229 C. s. p., ktorá je žalobou na plnenie v zmysle § 137 písm. a) Civilného sporového poriadku a preto nie je potrebné pri takejto žalobe preukazovať naliehavý právny záujem, ktorý je podmienkou žalovateľnosti len v prípade určovacích žalôb podľa § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku. Nárok na splnenie tejto povinnosti sa neuplatňuje voči všetkým účastníkom kúpnych zmlúv, ale výlučne voči žalovanému ako kupujúcemu. Uzavretiu navrhovanej kúpnej zmluvy nebráni skutočnosť, že na U. parcele č. XXX je štáti postavená stavba vrátne súpisného čísla XXX vo vlastníctve žalovaného. Žalobca si podanou žalobou uplatnil iba nárok na prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 5/14 v pomere k celku, t. j. o 5/84 menej ako 5/12, ktorému zodpovedá podiel kúpnej ceny 214,29 €, preto súd žalobe v celom rozsahu vyhovel. Žalovaný proti textu kúpnej zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou rozsudku, výhrady nevzniesol.

1.3 Podľa § 255 ods. 1 C. s. p. uložil súd prvej inštancie žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcovi náhradu trov konania v plnom rozsahu vzhľadom na jeho úspech v konaní.

2. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal odvolanie žalovaný označujúci rozsudok súdu prvej inštancie za nezákonný, vrátane rozhodnutia o trovách konania. Súdu prvej inštancie vytýkal, že nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné pre zistenie rozhodujúcich skutočností (odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. e) Civilného sporového poriadku), čím znemožnil žalovanému, aby uskutočnil jemu patriace procesné právo v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, čomu zodpovedá odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b) Civilného sporového poriadku a navyiac na základe skutkových zistení dospel súd prvej inštancie k nesprávnemu právnemu posúdeniu veci podľa § 365 ods. 1 písm. h) Civilného sporového poriadku. Zdôrazňoval, že žalobca v žalobe aj v konaní popieral doručenie ponuky na realizáciu predkupného práva od spoločnosti D. V., s. r. o., naproti tomu súd

prvej inštancie považoval za preukázané, že prostredníctvom spoločnosti D. V., s. r. o. spoluvlastníci písomne ponúkli žalobcovi spoluvlastnícke podiely na odkúpenie spoluvlastníckych podielov. Žalobca nenamietal neplatnosť tohto právneho úkonu z dôvodu absencie písomného splnomocnenia, preto položil žalovaný otázku, či postupoval súd prvej inštancie v súlade s ustanovením § 185 ods. 1 a ods. 2 Civilného sporového poriadku, z ktorých vyplýva, že by súd mal vo veci rozhodnúť len na základe dôkazov navrhnutých stranami a iné dôkazy bez zákonného zmocnenia a návrhu strán sporu nevykonať. V súvislosti so skúmaním zákonnosti plnej moci udelenej podielovými spoluvlastníkmi spoločnosti D. V., s. r. o. konal súd prvej inštancie nad rámec žalobcom navrhovaných dôkazov, ktorý sa neplatnosti plnej moci nedovoľoval. Tvrdenie súdu prvej inštancie, že spoločnosť D. V., s. r. o. realizovala ponukové konanie bez písomnej plnej moci podielových spoluvlastníkov nezodpovedalo vykonaným dôkazom. Svedkyňa D. B. vypovedala, že vo veci konala na základe podpísaného plnomocenstva, ktoré už zlikvidovala. Pre prijatie záveru, či listiny, ktoré svedkyňa dala podpísať podielovým spoluvlastníkom U. parcely č. XXX spĺňajú atribút plnej moci alebo nie, prípadne, či ide len o formálne nedostatky plnej moci, mal podľa návrhu žalovaného vo vyjadrení z 05.11.2021 vypočítať podielových spoluvlastníkov - predávajúcich nehnuteľnosti.

2.1 Žalobca podával žalobu o uloženie povinnosti prejavu vôle uzavrieť kúpnu zmluvu argumentujúc relatívnu neplatnosťou kúpnych zmlúv V XXX/XXXX, V XXX/XXXX, V XXX/XXXX s poukazom na § 40a Občianskeho zákonníka. Žalovaný je presvedčený, že žalobca mal už v žalobe preukazovať naliehavý právny záujem na vyriešení predbežnej otázky, či kúpne zmluvy skutočne trpia vadou majúcou za následok ich relatívnu neplatnosť a preukázať, že pred podaním žaloby na plnenie adresoval námietku nesplnenia povinnosti podľa § 140 OZ nielen žalovanému, ale aj ostatným účastníkom kúpnych zmlúv. Bez tohto úkonu žalobcu, ktorý mal byť písomný a adresovaný všetkým účastníkom kúpnych zmlúv, nemôže súd z úradnej moci prihliadať na relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Kúpne zmluvy je potrebné podľa názoru žalovaného považovať za platné so všetkými dôsledkami z toho vyplývajúcimi. Osobitne poukazuje žalovaný na to, že pozemok, ktorý chce žalovaný kúpnu zmluvou nadobudnúť do svojho vlastníctva je zaťažený nehnuteľnosťou, hospodárskou budovou vrátane súpisného čísla XXX, ktorú nadobudol žalovaný do svojho vlastníctva na základe kúpnej zmluvy z 01.04.2019 evidovanej na LV č. XXX katastrálne územie V.. S touto argumentáciou žalovaného sa súd prvej inštancie presvedčivým spôsobom nevyporiadal.

2.2 Žalovaný navrhuje zrušiť rozsudok súdu prvej inštancie a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie s uložením povinnosti žalobcovi nahradiť žalovanému trovy odvolacieho konania.

3. Žalobca uznal vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného, že súd prvej inštancie nevykonal všetky stranami navrhnuté dôkazy, avšak tento procesný postup súdu nemá za následok vydanie nesprávneho rozhodnutia. Žalobca naďalej tvrdí, že mu predávajúci písomne ani iným spôsobom neponúkli svoje spoluvlastnícke podiely na predaj. O svojom tvrdení o realizovanej ponuke žalovaný dôkazné bremeno neuniesol, nepreukázal súdu ani obsah výzvy ani jej doručenie. Žalobca rezolútne spochybňuje právny záver súdu prvej inštancie, že na preukázanie písomnej výzvy na uplatnenie predkupného práva postačuje predloženie podacieho hárku spoločnosti D. V., s. r. o., v ktorom je rukou vypísané meno a adresa žalobcu, nečitateľný odtlačok pečiatky pošty s nečitateľným dátumom odoslania obyčajnej listovej zásielky bez uvedenia podacieho čísla s uvedenou poštovou cenou 0,50 € bez toho, aby bola súdu čo i len predložená listina, ktorá mala byť obsahom tejto poštovej zásielky. Svedkyňa B. potvrdila pred súdom, že ju predávajúci (ani spoločnosť D. V., s. r. o.) nespĺnomocnili na to, aby v ich mene predložila žalobcovi ponuku na uplatnenie jeho predkupného práva v súvislosti so zamýšľaným predajom svojich spoluvlastníckych podielov. Udelenie súhlasu na spracovanie osobných údajov ani vlastnoručné uvedenie osobných údajov nemožno považovať za udelenie plnej moci na uplatnenie predkupného práva. Výsluchy predávajúcich nerealizoval súd prvej inštancie s ohľadom na výpoveď svedkyne B. a čestné prehlásenie jedného z predávajúcich H. L. z 05.01.2022 o tom, že pred uzatvorením kúpnej zmluvy nebol nikým upozornený na existenciu predkupného práva a nikoho nepoveril ani nespĺnomocnil, aby jeho spoluvlastnícky podiel ponúkol na predaj.

3.1 K odvolaciemu dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. b) Civilného sporového poriadku žalobca uvádza, že dôvodne uplatnený nebol a k odvolaciemu dôvodu o nesprávnom právnom posúdení veci, že si žalovaný zamieňa žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu so žalobou o nahradenie prejavu vôle. V tomto spore svedčí vecná pasívna legitimácia výlučne žalovanému ako nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu zapísanému v katastri nehnuteľností. Pôvodne spoluvlastníci - predávajúci - nie sú v tomto spore vecne legitimovaní, čo správne vyhodnotil aj súd prvej inštancie. Skutočnosť, že na časti pozemku sa nachádza stavba vo vlastníctve žalovaného nemá pre rozhodnutie o splnení povinnosti previesť časť

spoluvlastníckeho práva na žalobcu žiaden právny význam. Žalobca navrhuje potvrdiť rozsudok súdu prvej inštancie a priznať mu nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

4. Krajský súd príslušný na rozhodnutie o odvolaní žalovaného podľa § 34 C. s. p. prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania z dôvodu, že dokazovanie vykonané súdom prvej inštancie považoval za postačujúce pre rozhodnutie o odvolaní. Okresným súdom vykonané dokazovanie nebolo potrebné zopakovať ani doplniť a prejednanie veci na odvolacom pojednávaní nevyžadoval dôležitý verejný záujem (§ 385 ods. 1 C. s. p.) a to v celom rozsahu v súlade s odvolaním žalovaného a z dôvodov v jeho odvolaní vymedzených v súlade s ustanoveniami § 379 a § 380 ods. 1 C. s. p., keď vadu týkajúcu sa procesných podmienok, na ktoré by musel odvolací súd prihliadnuť aj bez námietky odvolateľa odvolací súd nezistil a dospel k názoru, že rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny a preto ho podľa § 387 ods. 1, 2 C. s. p. potvrdil.

5. Predmetom súdneho sporu je nahradenie prejavu vôle kupujúceho z kúpnych zmlúv, ktorými bolo porušené predkupné právo podielového spoluvlastníka vyplývajúce z ustanovenia § 140 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalobca formuloval svoju žalobu a súd prvej inštancie ju prevzal ako uloženie povinnosti prejaviť vôľu uzavrieť so žalobcom kúpnu zmluvu k nehnuteľnosti v znení tvoriacom prílohu rozsudku. Najvyšší súd Slovenskej republiky v uznesení z 29.04.2020 sp. zn. 4Cdo/198/2019 uviedol: „Z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka vyplýva, že oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má pri porušení povinností zo strany zaviazaného spoluvlastníka okrem iného nárok domáhať sa voči nadobúdateľovi (tretej osobe), aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka; ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa a žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa na prevod spoluvlastníckeho podielu opomenutému spoluvlastníkovi. V tomto prípade výrok rozsudku by znel: Súd nahrádza prejav vôle žalovaného s uzavretím tejto kúpnej zmluvy (...) s tým, že kúpna zmluva je buď vo výroku rozhodnutia presne špecifikovaná alebo vo výroku je uvedený odkaz na obsah pripojenej písomne vyhotovenej kúpnej zmluvy, ktorá sa tak stáva súčasťou výroku rozsudku (R 53/1991 Zb. súdnych rozhodnutí a stanovísk). Súd teda neukladá žalovanému povinnosť, aby v určitej lehote uzavrel so žalobcom zmluvu, ale z dôvodov hospodárnosti konania priamo nahrádza jeho súhlasný prejav vôle s uzavretím zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu. Inak povedané, pokiaľ rozsudok, ktorým sa nahrádza prejav vôle nadobúda právoplatnosť, týmto okamihom akoby žalovaný zmluvu podpísal a právoplatnosťou dochádza k jej uzavretiu, čo sa predtým nestalo dobrovoľne; inak rozsudok nemôže byť podkladom pre zápis do katastra nehnuteľností formou záznamu (§ 34 katastrálneho zákona)“.

5.1 Novšie rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28.02.2022 sp. zn. 7Cdo/183/2021 v skutkovo a právne obdobnej veci akceptovalo formuláciu výroku rozhodnutia o nahradenie prejavu vôle nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu v znení ako sa domáha žalobca a rozhodol súd prvej inštancie v tejto veci, že sa žalovanému ukladá ako predávajúcemu povinnosť uzavrieť so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu, predmetom ktorej je prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti, vo vzťahu ku ktorej došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu. Odvolací súd považuje rozsudok súdu prvej inštancie z hľadiska formulácie výroku rozhodnutia za akceptovateľný a spôsobilý na záznam vlastníckeho práva žalobcu do katastra nehnuteľností podľa § 34 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon), keďže neoddeliteľnou súčasťou rozsudku súdu prvej inštancie je aj kúpna zmluva.

6. Žalobca podľa názoru odvolacieho súdu zvolil správnu formu ochrany svojho práva a znenie ustanovenia § 140 OZ rešpektoval v plnom rozsahu. 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.

6.1 K žalobe pripojil žalobca LV č. XXXX pre okres K., obec V., katastrálne územie V., kde je v časti A: Majetková podstata zapísaná parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu parcelného čísla XXX o výmere XXXX m<sup>2</sup> orná pôda v podielovom spoluvlastníctve osôb pod B1 H. L., nar. XX.XX.XXXX v spoluvlastníckom podiele 1/12, pod B7 je zapísaný H. P. žalobca v spoluvlastníckom podiele 1/2 na základe kúpnej zmluvy V XX/XXXX, vklad ktorej bol povolený 12.02.2018 a pod B8 je ako podielový spoluvlastník v rozsahu 5/12 evidovaný Z. M. na základe kúpnej zmluvy V XXX/XXXX, vklad povolený 26.06.2019, kúpnej zmluvy V XXX/XXXX, vklad povolený 17.07.2019 a kúpnej zmluvy V XXX/XXXX,

vklad povolený 31.07.2019. Súd prvej inštancie rozhodol vo veci rozsudkom zo 7. januára 2022. K tomuto dňu už spoluvlastnícky podiel H. L. z B1 v rozsahu 1/12 podľa uznesenia sp. zn. 18D/172/2019 z 22.12.2021 nadobudla C. P., nar. XX.XX.XXXX. Kedy bol záznam o zmene podielovej spoluvlastnícky H. L. vykonaný v katastrí nehnuteľností z listu vlastníctva vyhotoveného odvolacím súdom 07.11.2022 zistiteľný nie je z dôvodu, že sa vykazuje iba položka výkazu zmien Z-XX/XXXX-XX/XXXX bez dátumu uskutočnenia zmeny. Zmena spoluvlastníka na LV č. XXXX ku dňu rozhodnutia súdu prvej inštancie nemá žiaden vplyv na vecnú správnosť rozsudku z dôvodu, že C. P. nadobudla len spoluvlastnícky podiel v rozsahu 1/12 a spoluvlastnícke podiely žalobcu v 1/2 a žalovaného v rozsahu 5/12 zostali zachované.

6.2 Žalobca v žalobe podrobne zdôvodnil s odkazom na ustanovenie § 140 OZ druhej vety, prečo sa domáha uloženia povinnosti žalovanému uzavrieť kúpnu zmluvu len k podielu o veľkosti 5/14 v pomere k celku. Existenciu dohody o výkone predkupného práva medzi podielovými spoluvlastníkmi žiadna zo strán netvrdila. Žaloba, ktorou sa domáha žalobca výkonu svojho predkupného práva len v pomere zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu je v súlade s ustanovením § 140 OZ a judikatúrou Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (porovnaj rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 12.05.2009 sp. zn. 2Cdo/91/2008, uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 18.09.2019 sp. zn. 8Cdo/124/2018, uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28.02.2022 sp. zn. 7Cdo/183/2021). V čase uzavretia kúpnych zmlúv, na základe ktorých žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel v rozsahu 5/12 svedčalo predkupné právo aj H. L. zapísanej v časti B listu vlastníctva č. XXXX katastrálne územie V. pod poradovým číslom X v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 1/12.

7. Judikatúra Najvyššieho súdu Slovenskej republiky je konštantná v názore, že právna úprava vecného predkupného práva je obsiahnutá v § 140 Občianskeho zákonníka, ale Občiansky zákonník neobsahuje ďalšiu úpravu vecného predkupného práva a ani priamo neodkazuje, že na toto právo z hľadiska obsahu účinkov a výkonu treba aplikovať ustanovenia o zmluvnom predkupnom práve. Nič však nebráni tomu, aby sa podľa analógie legis (§ 853 OZ) aj na tieto právne vzťahy primerane použila všeobecná právna úprava o predkupnom práve zaradená do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu v § 602 až 606 (podľa uznesenia NS SR sp. zn. 8Cdo/4/2019 z 22.01.2020, uznesenia z 31.05.2022 sp. zn. 7Cdo/269/2019, rozsudku z 31.08.2010 sp. zn. 5Cdo/211/2009), v zmysle ktorých oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má pri porušení povinnosti zo strany podielového spoluvlastníka na výber tri zákonné možnosti: a) môže sa domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu, b) môže sa voči nadobúdateľovi (tretej osobe) domáhať, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od povinnej osoby, ak tak nadobúdateľ dobrovoľne neurobí, môže sa domáhať na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpe nahradí prejav vôle nadobúdateľa a c) ponechá si predkupné právo, ktoré začne pôsobiť voči nadobúdateľovi. V rozsudku sp. zn. 5Cdo/211/2009 najvyšší súd zdôraznil, že súbežné uplatnenie nároku podľa § 40a a § 603 ods. 3 OZ je z právnej povahy veci vylúčené.

8. Podstatnou námietkou žalovaného v odvolaní vo vzťahu k nesprávnemu právnomu posúdeniu veci je aj tvrdenie, že ak žalobca považoval kúpne zmluvy, ktorými žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel k U. parcele č. XXX za relatívne neplatné podľa § 40a OZ, mal adresovať každému z účastníkov týchto kúpnych zmlúv námietku relatívnej neplatnosti právneho úkonu, inak jeho žaloba nemôže uspieť. Tento právny názor žalovaného je vyvrátený judikatúrou Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktorá v prípade porušenia predkupného práva podielového spoluvlastníka pripúšťa tri spôsoby ochrany práva podielového spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené, ktoré sa ale navzájom vylučujú. Ak by sa žalobca dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu vo vzťahu k účastníkom kúpnych zmlúv V XXX/XXXX, V XXX/XXXX, V XXX/XXXX, nemohol by súčasne podať žalobu o nahradenie prejavu vôle podľa § 603 ods. 3 OZ. Postup žalobcu pri bránení svojho práva bol správny.

9. Súd prvej inštancie správne v rozsudku dôvodil, že žaloba o nahradenie prejavu vôle je žalobou na plnenie podľa § 137 písm. a) Civilného sporového poriadku, z tohto dôvodu nemusí preukazovať naliehavý právny záujem na tejto žalobe. Nie je teda pravdivé tvrdenie žalovaného v odvolaní, že sa súd prvej inštancie s jeho argumentáciou o nepreukázaní naliehavého právneho záujmu na zmene stavu nastalého po uzavretí sporných kúpnych zmlúv nevyporiadal. Rovnako sa súd prvej inštancie v rozsudku vyjadril aj k obrane žalovaného, že pozemok U. parcela č. XXX je čiastočne zastavaný stavbou vo výlučnom vlastníctve žalovaného tak, že táto skutočnosť nebráni vyhovneniu žalobe o nahradenie prejavu vôle žalovaného, s čím sa odvolací súd stotožňuje.

10. Žalovaný sa domnieva, že ak žalobca nenamietal platnosť právneho úkonu splnomocnenia svedkyne D. B. predávajúcimi spoluvlastníckych podielov na vykonanie úkonu ponuky odkúpenia spoluvlastníckych podielov žalobcovi, nemohol sa súd prvej inštancie touto otázkou zaoberať, bráni tomu ustanovenie § 185 ods. 1 a 2 C. s. p.

10.1 Civilný sporový poriadok v § 185 ods. 1, 2 upravuje, že súd rozhodne, ktoré z navrhnutých dôkazov vykonaná. Súd môže aj bez návrhu vykonať dôkaz, ktorý vyplýva z verejných registrov a zoznamov, ak tieto registre alebo zoznamy nasvedčujú, že skutkové tvrdenia strán sú v rozpore so skutočnosťou; iné dôkazy bez návrhu nevykoná, ak tento zákon neustanovuje inak.

10.2 Z odvolania žalovaného nie je zrejmé, ktorý dôkaz súd prvej inštancie podľa jeho názoru vykonal bez návrhu strán sporu v kontexte so znením námietky „žalobca počas celého konania nenamietal neplatnosť tohto právneho úkonu z dôvodu absencie písomného splnomocnenia“. Posúdenie platnosti splnomocnenia nie je vykonaním dôkazu, ale právnym posúdením čiastkovej otázky významnej pre konečné rozhodnutie. Žalobca sa nemohol v žalobe vyjadrovať k otázkam splnomocnenia udeleného predávajúcimi svedkyňi D. B., keď o takejto skutočnosti nemal vedomosť. Žalobca popiera, že by mu táto svedkyňa adresovala ponuku na uplatnenie predkupného práva. V žalobe odkazuje na odpoveď žalovaného na jeho predžalobnú výzvu, v ktorej žalovaný tvrdil iba to, že na odkúpenie uvedenej nehnuteľnosti U. parcely č. XXX poveril spoločnosť D. V., s. r. o., so sídlom v V. a podľa jeho vedomostí „zo strany tejto spoločnosti nebolo porušené predkupné právo vášho klienta, o čom spoločnosť vie predložiť všetky potrebné doklady“ - ktoré doklady žalobcovi predložené podľa jeho tvrdenia v žalobe neboli. Vo vyjadrení k žalobe na výzvu súdu žalovaný spresnil, že odkúpenie spoluvlastníckych podielov k U. parcele č. XXX riešil cez spoločnosť D. V., s. r. o., ktorá jemu formou čestného prehlásenia z 28.10.2021 potvrdila, že dňa 8. mája 2019 na základe poverenia predávajúcich H. R., C. X., G. L., C. P. a H. L. poslala žalobcovi ponuku na uplatnenie predkupného práva ich podielov na LV č. XXXX v katastrálnom území V. žalobcovi. Dôkazom o odoslaní tejto ponuky má byť aj poštový podací hárok. Vo vyjadrení k žalobe navrhol žalovaný vykonať dôkaz čestným vyhlásením konateľa spoločnosti D. V., s. r. o. D. B., podacím hárkom spoločnosti D. V., s. r. o. a navrhol ako svedkov vypočuť D. B., H. R., C. X., G. L. a tiež aj žalovaného Z. M.. Na pojednávaní dňa 07.12.2021 navrhol žalovaný (jeho právny zástupca) namiesto svedkov uvádzaných v písomnom vyjadrení k žalobe vypočuť oboch konateľov spoločnosti D. V., s. r. o., čo odvolací súd zistil vypočutím si zvukového záznamu z tohto pojednávania. Čestné prehlásenie spoločnosti D. V., s. r. o. z 28.10.2021 je žurnalizované na č. I. 110 spisu a v jeho texte je uvedené, že podpísaná D. B. za D. V., s. r. o. vyhlasuje, že dňa 8. mája 2019 na základe poverenia R. H., X. C., G. L., P. C., H. L. poslala žalobcovi ponuku na uplatnenie predkupného práva ich podielov z LV č. XXXX katastrálne územie V. k EKN parcele č. XXX o výmere XXXX m<sup>2</sup>. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe odkázal nielen na čestné vyhlásenie konateľa spoločnosti D. V., s. r. o. D. B., ale aj na výpis z Obchodného registra Okresného súdu Banská Bystrica na spoločnosť D. V., s. r. o., z ktorého súd prvej inštancie zistil, že spoločnosť D. V., s. r. o. má dvoch konateľov, čo bolo dôvodom na predvolanie oboch konateľov podľa zápisnice o pojednávaní zo 7. decembra 2021 ako svedkov na pojednávanie nariadené na deň 7. januára 2022 s tým, aby na pojednávaní predložili originál podacieho hárku z 13. mája 2019 a všetkých ostatných listín a dokladov súvisiacich s výzvou na uplatnenie predkupného práva odoslanou žalovanému (správne žalobcovi - poznámka odvolacieho súdu). Na pojednávanie dňa 7. januára 2022 sa dostavila iba svedkyňa D. B., ktorá vypovedala, že s predávajúcimi z kúpnych zmlúv uzavretých so žalovaným o prevode spoluvlastníckeho podielu k U. parcele č. XXX komunikovala telefonicky, od nich mala podpísanú iba listinu označenú ako spracovanie a ochrana osobných údajov, obsahom ktorej je súhlas dotknutej osoby so spracovaním osobných údajov a ďalšiu listinu, v ktorej sa uvádzajú osobné údaje a kontaktné údaje predávajúcich. O povinnosti ponúknuť spoluvlastnícky podiel ďalšiemu spoluvlastníkovi informovala predávajúcich telefonicky. List pre žalobcu s ponukou na odkúpenie spoluvlastníckych podielov predávajúcich napísala ona osobne, odoslala ho žalobcovi obyčajnou poštovou zásielkou, tento list archivovaný nemá. Výslovne uviedla, že: „Žiadne splnomocnenie mi predávajúci nepodpisali, komunikovali sme o tom len telefonicky.“

10.3 Výsluch svedkyne D. B. bol teda uskutočnený na návrh žalovaného, ktorý svoju obranu preukazoval čestným vyhlásením spoločnosti D. V., s. r. o. a poštovým podacím hárkom tejto spoločnosti, ktorý mal preukazovať odoslanie ponuky žalobcovi. Skutkové zistenia vyvedené z vypovede svedkyne D. B. podriadil súd prvej inštancie právnemu posúdeniu podľa ustanovenia § 31 ods. 4 Občianskeho zákonníka a dospel k správne záveru, že na platnosť ponuky v mene predávajúcich podielových spoluvlastníkov sa vyžadovalo písomné splnomocnenie z dôvodu, že podľa § 605 Občianskeho zákonníka musela byť ponuka písomná, keďže sa týkala nehnuteľnosti a súčasne muselo byť písomné aj splnomocnenie, ako to ustanovuje Občiansky zákonník v § 31 ods. 4 OZ. Žalobca aj vo vyjadrení k odvolaniu popiera doručenie ponuky v mene podielových spoluvlastníkov (predávajúcich) žalobcovi.

Za skutkového stavu, že svedkyňa D. B. nebola predávajúcimi na takýto úkon splnomocnená v súlade so zákonom, považuje odvolací súd za bezvýznamné a pre vec nepodstatné, či skutočne svedkyňa D. B. odoslala žalobcovi ponuku na odkúpenie spoluvlastníckych podielov k U. parcele č. XXX obyčajnou poštovou zásielkou dňa 13. mája 2019 alebo nie, keď aj v prípade, že tento úkon uskutočnený bol, by ho musel súd za neplatný vyhodnotiť. Nebolo preto potrebné hodnotiť závery súdu prvej inštancie o dôkaznej sile poštového podacieho hárku, či sú v súlade s rozhodnutím Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 15. decembra 2020 sp. zn. 5Cdo/36/2020 uverejneného v Zbierke stanovísk NS SR a rozhodnutí súdov SR pod publikačným číslom 4/2021, v ktorom sa vyjadruje najvyšší súd k doručovaniu hmotnoprávných právnych úkonov prostredníctvom poštového podniku a dôkaznému bremenu o doručení, ktoré zaťažuje odosielateľa.

11. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe zo dňa 05.11.2021 navrhol vypočúť ako svedkov D. B., H. R., C. X. a G. L., ale na vykonaní týchto dôkazov podľa obsahu zápisnice o pojednávaní zo 07.12.2021 netrval. Navrhol najprv vypočúť konateľov spoločnosti D. V., s. r. o. a žiadať od nich predloženie listinných dôkazov na preukázanie splnenia ponukovej povinnosti predávajúcich a obsahu zápisnice zo 7. januára 2022 netrval. Len právny zástupca žalobcu navrhol doplniť dokazovanie dopytom na predávajúcich, či im bola doručená kópia listu adresovaného žalobcovi a či poverili spoločnosť D. V., s. r. o. alebo svedkyňu D. B. tým, aby v ich mene poslala ponuku na odkúpenie spoluvlastníckych podielov žalobcovi. Právny zástupca žalovaného prítomný na tomto pojednávaní uviedol, že návrh na doplnenie dokazovania nemá. Po záverečných rečiach právnych zástupcov strán sporu, v ktorom právny zástupca žalovaného navrhoval rozhodnúť vo veci zamietnutím žaloby a návrhy na vykonanie označených dôkazov nepredniesol, súd prvej inštancie vyhlásil dokazovanie za skončené a vo veci rozhodol. Neobstojí preto ani odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. e) Civilného sporového poriadku, že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností a v nadväznosti na to ani v tejto súvislosti uplatnený odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b) Civilného sporového poriadku, že nevykonaním tohto dôkazu súd znemožnil žalovanému uskutočniť jemu patriace procesné právo (neoznačené) v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

12. Súd prvej inštancie správne rozhodol aj o nároku žalobcu na náhradu trov konania, keď žalovanému podľa § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 C. s. p. uložil povinnosť nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania pred súdom prvej inštancie rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia o veci samej v súlade s § 262 ods. 2 C. s. p. Trojdňová lehota na plnenie v zmysle § 232 ods. 3 C. s. p. na zaplatenie náhrady trov konania žalobcovi začne žalovanému plynúť až odo dňa právoplatnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania podľa § 262 ods. 2 C. s. p.

13. Úspešnou stranou v spore v odvolacom konaní je žalobca, ktorému podľa § 255 ods. 1 C. s. p. patrí náhrada trov konania voči neúspešnému žalovanému v plnom rozsahu. Odvolací súd rovnako s odkazom na § 262 ods. 1 C. s. p. rozhodol iba o nároku žalobcu na náhradu trov odvolacieho konania a o výške náhrady trov odvolacieho konania bude rozhodovať súd prvej inštancie podľa § 262 ods. 2 C. s. p. Z tohto dôvodu je aj povinnosť na zaplatenie náhrady trov odvolacieho konania viazaná na právoplatnosť uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov odvolacieho konania.

14. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C. s. p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo

f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C. s. p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C. s. p.).

Dovolanie v prípadoch uvedených v § 421 odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) C. s. p. (§ 421 ods. 2 C. s. p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 C. s. p. nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 C. s. p.); na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 C. s. p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C. s. p.).

Dovolanie môže podať účastník konania, v ktorého neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C. s. p.).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 C. s. p.).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 C. s. p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii; ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C. s. p.); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C. s. p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C. s. p.).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
  - b) kto ho robí,
  - c) ktorej veci sa týka,
  - d) čo sa ním sleduje a
  - e) podpis
- (§ 127 ods. 1 C. s. p.).

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 C. s. p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 C. s. p.).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 C. s. p.)

Strany sporu majú možnosť zvoliť si advokáta alebo obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci (§ 160 ods. 2 C. s. p.). Žiadateľ, u ktorého hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže zároveň so žiadosťou požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci (§ 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z.z.).

Dovolaťel musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom; dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C. s. p.); povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C. s. p.).

Ak neboli splnené podmienky podľa § 429 C. s. p., resp. dovolanie má vady podľa § 429 C. s. p. napriek riadnemu poučeniu dovolateľa o povinnosti podľa § 429 C. s. p. v odvolacom konaní, resp. napriek výzve súdu prvej inštancie adresovanej dovolateľovi na odstránenie väd a jeho poučení o následkoch neodstránenia väd dovolania, dovolací súd dovolanie odmietne (§ 447 písm. e) C. s. p. v spojení s § 436 ods. 1 C. s. p.).