

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 11Co/41/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6622200033  
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 06. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Danica Kočíčková  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2024:6622200033.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Danice Kočíčkovej a sudcov JUDr. Renáty Deákovéj a JUDr. Jozefa Zlochu ako členov senátu, v spore žalobcov: 1/ A. B. C., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom D. E. XXXX/X, XXX XX F., 2/ F. C., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom D. E. XXXX/X, XXX XX F., zastúpených: Viktória Hellenbart, advokátska kancelária s. r. o., so sídlom Ulica A. G. XXX/XX, XXX XX H., IČO: 47 250 640, proti žalovaným: 1/ B. I. C., nar. XX. XX. XXXX, trvale bytom J. K. XXXX/XXX, XXX XX H., 2/ SUNER, s. r. o., so sídlom Veľká nad Ipľom 288, 985 32 Veľká nad Ipľom, IČO: 46 118 250, obaja žalovaní zastúpení advokátom JUDr. Jánom Marčokom, so sídlom M. Gorkého 21, 984 01 Lučenec, v konaní „o uplatnenie práv z porušeného predkupného práva“, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Lučenec č. k. 15C/1/2022-220 zo dňa 16. januára 2023, takto

### rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.  
II. Žalobcovia 1/ a 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovaným 1/ a 2/ náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie, ktorým súd prvej inštancie rozhodne o ich výške.

### odôvodnenie:

1. Odvolaním napadnutým rozsudkom okresný súd žalobu žalobcov v celom rozsahu zamietol (výrok I.). O trovách konania okresný súd rozhodol tak, že žalovaným 1/ a 2/ priznáva voči žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku osobitným uznesením (výrok II.).

1.1 V odôvodnení predmetného rozsudku okresný súd uviedol, že dňa 04.01.2022 mu bola doručená žaloba, ktorou si žalobcovia 1/ a 2/ (ďalej aj „žalobcovia“) uplatnili voči žalovaným 1/ a 2/ (ďalej aj „žalovaní“) nároky z porušeného zákonného predkupného práva ako ideálni podieloví spoluvlastníci nehnuteľností špecifikovaných v žalobe. Žalobcovia v žalobe uviedli, že žalobca 1/ A. B. C. je ideálnym podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre katastrálne územie L., obec Lučenec ako E-KN parcela č. XXX/X o výmere 232 m<sup>2</sup>, orná pôda, pod B 33 v podiele 630/60480-ín a pod B 42 v podiele 120/60480-ín. Žalobkyňa 2/ F. C. je ideálnou podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre katastrálne územie L., obec Lučenec ako E-KN parcela č. XXX/X o výmere 16 818 m<sup>2</sup>, orná pôda, pod B 5 v podiele 1/7. Žalobkyňa 2/ F. C. je tiež ideálnou podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre katastrálne územie L., obec Lučenec ako E-KN parcela č. XXX/X o výmere 1 758 m<sup>2</sup>, orná pôda, pod B 39 v podiele 120/60480. Obaja žalobcovia nadobudli uvedené spoluvlastnícke podiely od svojho právneho predchodcu, otca a manžela A. A. C., nar. XX.XX.XXXX, naposledy bytom D. E. XXXX/X, XXX XX F., ktorý zomrel XX.XX.XXXX, na základe uznesenia Okresného súdu Zvolen sp. zn. 13D/45/2018, vydaného prostredníctvom poverenej súdnej komisárky, notárky JUDr. Anny Máčajovej.

1.2 Okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku ďalej uviedol, že M. H. ako predávajúci a žalovaný 2/ SUNER, s. r. o. ako kupujúci uzatvorili dňa 07.01.2019 kúpnu zmluvu V 32/2019, ktorou predávajúci M. H. previedol na spoločnosť SUNER, s. r. o. svoje ideálne spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX pod B 43 v rozsahu 120/60480-ín (na ktorý spoluvlastnícky podiel pripadá výmera 0,46 m<sup>2</sup>), na LV č. XXXX pod B 6 v rozsahu 1/7 (na ktorý spoluvlastnícky podiel pripadá výmera 2402,57 m<sup>2</sup>), na LV č. XXXX pod B 39 v rozsahu 120/60480-ín (na ktorý spoluvlastnícky podiel pripadá výmera 3,49 m<sup>2</sup>). Predávajúci M. H. pred uzatvorením predmetnej kúpnej zmluvy neponúkol tieto spoluvlastnícke podiely na ich odkúpenie žalobcom ako ideálnym podielovým spoluvlastníkom, čím porušil predkupné právo žalobcu 1/ A. B. C. k ideálnemu spoluvlastníckemu podielu 120/60480-ín, zapísanému na LV č. XXXX pre katastrálne územie L. pod B 43 k E- KN parcele č. XXX/ X o výmere 232 m<sup>2</sup>, orná pôda, na ktorý spoluvlastnícky podiel pripadá výmera 0,46 m<sup>2</sup> a predkupné právo žalobkyne 2/ F. C. k ideálnemu spoluvlastníckemu podielu 1/7, zapísanému na LV č. XXXX pod B 7 pre katastrálne územie L. k E-KN parcele č. XXX/X o výmere 16 818 m<sup>2</sup>, orná pôda, na ktorý spoluvlastnícky podiel pripadá výmera 2 402,57 m<sup>2</sup> a k ideálnemu spoluvlastníckemu podielu 120/640480-ín zapísanému na LV č. XXXX pod B 39 pre katastrálne územie L. k E-KN parcele č. XXX/X o výmere 1 758 m<sup>2</sup>, orná pôda, na ktorý spoluvlastnícky podiel pripadá výmera 3,49 m<sup>2</sup>. Takto nadobudnuté spoluvlastnícke podiely predal žalovaný 2/ (spoločnosť SUNER, s. r. o.) ako predávajúci žalovanému 1/ B. I. C. ako kupujúcemu kúpnu zmluvou V 2051/2020 zo dňa 15.07.2020. Na základe uvedenej kúpnej zmluvy nadobudol B. I. C. (žalovaný 1/) spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnosti E- KN parcele č. XXX/X, o výmere 232 m<sup>2</sup>, orná pôda, zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. L., vymedzené v článku 1.5 kúpnej zmluvy V 2051/2020 zo dňa 15.07.2020 ako spoluvlastnícky podiel 2520/60480-ín, zapísaný na LV č. XXXX pod B 16, spoluvlastnícky podiel 187/4032-ín zapísaný na LV č. XXXX pod B 32 a spoluvlastnícky podiel 120/60480 zapísaný na LV č. XXXX pod B 43, spolu 5445/60480-ín („na prevádzaný spoluvlastnícky podiel pripadá výmera 20,89 m<sup>2</sup>“), čím došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu 1/ A. B. C.. Kúpnu zmluvou V 2051/2020 zo dňa 15.07.2020 odpredal ďalej žalovaný 2/ žalovanému 1/ spoluvlastnícky podiel k E-KN parcele č. XXX/X, o výmere 16 818 m<sup>2</sup>, orná pôda, zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. L., vymedzený v článku 1.10 kúpnej zmluvy V 2051/2020 zo dňa 15.07.2020 ako spoluvlastnícky podiel 1/7 zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. L. pod B 6, na ktorý pripadá výmera 2402,57 m<sup>2</sup> a tiež spoluvlastnícke podiely k E-KN parcele č. XXX/X, o výmere 1758 m<sup>2</sup>, orná pôda, zapísanej na LV č. XXXX, k. ú. L., vymedzené v článku 1.24 kúpnej zmluvy V 2051/2020 zo dňa 15.07.2020 ako spoluvlastnícky podiel 2520/60480-ín zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. L. pod B 14, spoluvlastnícky podiel 187/4032-ín zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. L. pod B 29 a spoluvlastnícky podiel 120/60480-ín zapísaný na LV č. XXXX, k. ú. L. pod B 39, na ktoré pripadá výmera 158,27 m<sup>2</sup>, čím bolo porušené predkupné právo žalobkyne 2/ F. C.; vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol povolený pod V 2051/2020 dňa 11.08.2020.

1.3 V nadväznosti na uvedené okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku uviedol, že žalobca 1/ A. B. C. sa podľa ust. § 40a Občianskeho zákonníka podanou žalobou okrem iného domáha aj určenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy V 2051/2020 zo dňa 15.07.2020, ktorej vklad bol povolený dňa 11.08.2020, uzatvorenej medzi žalovaným 2/ spoločnosťou SUNER, s. r. o., ako predávajúcim a žalovaným 1/ B. I. C. ako kupujúcim, a to vo vzťahu k článku 1.5 predmetnej zmluvy, ktorým došlo k porušeniu jeho predkupného práva. Žalobkyňa 2/ F. C. sa podľa ust. § 40a Občianskeho zákonníka podanou žalobou okrem iného domáha aj určenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy V 2051/2020 zo dňa 15.07.2020, ktorej vklad bol povolený dňa 11.08.2020, uzatvorenej medzi žalovaným 2/ spoločnosťou SUNER, s. r. o., ako predávajúcim a žalovaným 1/ B. I. C. ako kupujúcim, a to vo vzťahu k článku 1.10 a k článku 1.24, ktorými došlo k porušeniu jej predkupného práva. V uvedenej súvislosti okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku konštatoval, že žalobcovia v žalobe uviedli, že ponechávajú na zvážení súdu, či relatívnu neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy posúdi len ako otázku prejudiciálnu, aby mohol vyhovieť výroku o nahradení prejavu vôle, alebo o určení relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy rozhodne samostatným výrokom. V prospech samostatného výroku o určení relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy žalobcovia v žalobe argumentovali tým, že „bez tohto určovacieho výroku by vlastnícke právo k dotknutým spoluvlastníckym podielom naďalej svedčalo žalovanému 1/ B. I. C., čo by mohlo byť prekážkou realizácie výroku o nahradení prejavu vôle. „Pokiaľ ide o porušenie predkupného práva kúpnu zmluvou V 2051/2020, uzatvorenou medzi žalovaným 2/ SUNER, s. r. o. ako predávajúcim a žalovaným 1/ B. I. C. ako kupujúcim, v časti, kde neplatnosť tejto zmluvy nebola žalobcami napadnutá, tu si žalobcovia titulom porušeného predkupného práva uplatnili od nadobúdateľa spoluvlastníckych podielov B. I. C. ich prevod na žalobcov za podmienok dojednaných v zmluve V 2051/2021“.

1.4 V nadväznosti na uvedené okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku uviedol, že pokiaľ ide o „uplatnenie nároku na odpredaj spoluvlastníckych podielov za rovnakých podmienok ako v zmluve, ktorou došlo k porušeniu predkupného práva“ žalobca 1/ A. B. C. v žalobe argumentoval tým, že si uplatnil nadobudnutie vlastníckeho práva k ideálnemu spoluvlastníckemu podielu 120/60480-ín k E- KN parcele č. XXX/X, o výmere 232 m<sup>2</sup>, orná pôda, zapísanému na LV č. XXXX pre katastrálne územie L. N. C. XX, na ktorý spoluvlastnícky podiel pripadá výmera 0,46 m<sup>2</sup> za podmienok, ako bol tento odpredaný kúpnu zmluvou V 32/2019 M. H. žalovanému 2/ (spoločnosti SUNER, s. r. o.), teda za kúpnu cenu 0,37 Eur za m<sup>2</sup>; čo za prevádzanú výmeru 0,46 m<sup>2</sup> predstavuje kúpnu cenu vo výške 0,17 Eur („za celkovú výmeru prevádzanú kúpnu zmluvou V 32/2019 vo veľkosti 2 406,52 m<sup>2</sup> bola dohodnutá kúpna cena 900,-Eur, z toho cena za 1m<sup>2</sup> predstavuje sumu 0,37 Eur“). Žalobca 1/ si žalobou podanou voči žalovaným 1/ a 2/ uplatnil ďalej „nárok na nadobudnutie vlastníckeho práva k ideálnemu spoluvlastníckemu podielu 2520/60480-ín a k spoluvlastníckemu podielu 187/4032-ín k EKN parcele č. XXX/X, o výmere 232 m<sup>2</sup>, orná pôda, zapísaným pod B 16 a pod B 32 na LV č. XXXX pre katastrálne územie L., na ktoré pripadá výmera 20,43 m<sup>2</sup> za rovnakých podmienok ako boli tieto spoluvlastnícke podiely odpredané žalovaným 2/ (spoločnosťou SUNER, s. r. o.) žalovanému 1/ B. I. C. kúpnu zmluvou V 2051/2020 zo dňa 15. 07. 2020, teda za kúpnu cenu 0,16 Eur za m<sup>2</sup>, čo za prevádzanú výmeru 20,43 m<sup>2</sup> predstavuje kúpnu cenu v sume 3,27 Eur („za celkovú výmeru 87 182,32 m<sup>2</sup> prevádzanú kúpnu zmluvou V 2051/2020 bola dojednaná kúpna cena 14.000,- Eur, z toho cena za 1m<sup>2</sup> predstavuje sumu 0,16 Eur“). Žalobkyňa 2/ F. C., pokiaľ ide o „uplatnenie nároku na odpredaj spoluvlastníckych podielov za rovnakých podmienok ako v zmluve, ktorou došlo k porušeniu predkupného práva“ si žalobou podanou voči žalovaným 1/ a 2/ uplatnila nadobudnutie vlastníckeho práva k ideálnemu spoluvlastníckemu podielu 1/7-ina k E-KN parcele č. XXX/X, o výmere 16818 m<sup>2</sup>, orná pôda, zapísanému pod B 7, zapísanému na LV č. XXXX pre katastrálne územie L., na ktorý spoluvlastnícky podiel pripadá výmera 2 402,57 m<sup>2</sup> a k ideálnemu spoluvlastníckemu podielu 120/60480-ín k E-KN parcele č. XXX/X, o výmere 1758 m<sup>2</sup>, orná pôda, zapísanému na LV č. XXXX pre katastrálne územie L. N. C. 39, na ktorý pripadá výmera 3,49 m<sup>2</sup> za rovnakých podmienok ako bol tento spoluvlastnícky podiel odpredaný kúpnu zmluvou V 32/2019 M. H. žalovanému 2/ (spoločnosti SUNER, s. r. o.), teda za kúpnu cenu 0,37 Eur za m<sup>2</sup>, čo za prevádzanú výmeru 2406,06 m<sup>2</sup> predstavuje kúpnu cenu výške 890,24 Eur. Zároveň si žalobkyňa 2/ žalobou podanou voči žalovaným 1/ a 2/ uplatnila nadobudnutie vlastníckeho práva k ideálnemu spoluvlastníckemu podielu 2520/60480-ín, spoluvlastníckemu podielu 187/4032-ín k E-KN parcele č. XXX/X, o výmere 1758 m<sup>2</sup>, orná pôda, zapísanej na LV č. XXXX pre katastrálne územie L., zapísaným LV č. XXXX pod B 14 B 29, na ktoré pripadá výmera 154,78 m<sup>2</sup> za rovnakých podmienok ako boli tieto odpredané kúpnu zmluvou V 2051/2020 žalovaným 2/ (spoločnosťou SUNER, s. r. o.) žalovanému 1/ B. I. C., teda za kúpnu cenu 0,16 Eur za m<sup>2</sup>, čo za prevádzanú výmeru 154,78 m<sup>2</sup> predstavuje kúpnu cenu vo výške 24,76 Eur.

1.5 Vo vzťahu k uplatnenému nároku na určenie neplatnosti časti kúpnej zmluvy V 2051/2020 v jej článkoch I.5., I.10. a I.24., uzatvorenej medzi žalovaným 2/ SUNER, s. r. o. a žalovaným 1/ B. I. C., v časti ktorá sa týka prevodu spoluvlastníckych podielov nadobudnutých žalovaným 2/ SUNER, s. r. o. kúpnu zmluvou uzatvorenou s M. H. ako predávajúcim pod V 32/2019, okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku uviedol, že žalobcovia argumentovali tým, že takýmto určením neplatnosti právneho úkonu sa obnoví vlastníctvo prevádzaných spoluvlastníckych podielov z LV č. XXXX, XXXX J. XXXX v prospech žalovaného 2/ SUNER, s. r. o., a keďže si žalobcovia z porušenia svojho predkupného práva, porušeného skoršou kúpnu zmluvou V 32/2019 uplatňujú ako nárok z porušeného predkupného práva nárok na prevod spoluvlastníckych podielov od nadobúdateľa - žalovaného 2/ SUNER, s. r. o. za rovnakých podmienok, ako ich nadobudol od predávajúceho M. H., v tejto časti bude žalovaný 2/ SUNER, s. r. o. povinný podľa žalobcov previesť spoluvlastnícke podiely do vlastníctva žalobcov za kúpnu cenu dojednanú v zmluve V 32/2019. Pokiaľ ide o porušenie predkupného práva žalobcov kúpnu zmluvou V 2051/2020, uzatvorenou medzi žalovaným 2/ SUNER, s. r. o. ako predávajúcim a B. I. C. ako kupujúcim, v časti v ktorej neplatnosť tejto zmluvy nebola napadnutá, okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku uviedol, že tu si žalobcovia uplatnili od nadobúdateľa spoluvlastníckych podielov B. I. C. ich prevod na žalobcov za podmienok dojednaných zmluvou V 2051/2021.

1.6 Okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku ďalej uviedol, že žalobcovia v záujme súdnej ochrany vyššie uvedených porušených predkupných práv navrhli, aby súd po vykonanom dokazovaní a zistení, že k porušeniu predkupného práva žalobcov zo strany žalovaných došlo vydal rozsudok, ktorým by určil, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 15.07.2020 medzi žalovaným SUNER s. r. o., so sídlom Veľká nad Ipľom 288, 985 32, IČO: 46 118 250 ako predávajúcim a B. I. C., rodeným Beňom, narodeným XX.XX.XXXX, bytom ulica J. K. XXXX/XXX, XXXXX H., ako kupujúcim, ohľadne

ktorej bol Okresným úradom Lučenec katastrálnym odborom povolený vklad pod číslom V 2051/2020 dňa 11.08.2020, v článku I.5., ktorým došlo k odpredaju ideálneho spoluvlastníckeho podielu 120/60480 pod B43 zapísanému na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec Lučenec, okres H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 232 m<sup>2</sup> orná pôda, v článku I.10., ktorým došlo k odpredaju ideálneho spoluvlastníckeho podielu 1/7 pod B 6 zapísanému na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec H., L. H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 16818 m<sup>2</sup> orná pôda, v článku I.24, ktorým došlo k odpredaju ideálneho spoluvlastníckeho podielu 120/60480 pod B 39 zapísaného na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec Lučenec, okres H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 1758 m<sup>2</sup> orná pôda, za kúpnu cenu 14000,-Eur za celkovú výmeru 87182,32 m<sup>2</sup>, je neplatná. Zároveň žiadali nahradiť prejav vôle žalovaného SUNER s. r. o., so sídlom Veľká nad Ipľom 288, 985 32, IČO: 46118250, zapísaného v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka číslo 20040/S, ako predávajúceho v kúpnej zmluve, ktorou odpredáva do ideálneho spoluvlastníctva kupujúceho žalobcu A. B. C., rodeného Bradu, narodeného XX.XX.XXXX, rodné číslo XXXXXX/XXXX, bytom E. XXXX/X, XXX XX F., občana SR, ideálny spoluvlastnícky podiel 120/60480 pod B43 zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec Lučenec, okres H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 232 m<sup>2</sup> orná pôda, na ktorý pripadá výmera 0,46 m<sup>2</sup>, za kúpnu cenu 0,37 € á m<sup>2</sup>, spolu kúpnu cenu 0,17 Eur. Kupujúci žalobca 1/ A. B. C. je povinný zaplatiť žalovanému 2/ SUNER s. r. o. kúpnu cenu 0,17 Eur v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Vo vzťahu k žalobkyni 2/ žiadali nahradenie prejavu vôle žalovaného 2/ SUNER s. r. o., so sídlom Veľká nad Ipľom 288, 985 32, IČO: 46118250, zapísaného v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka číslo 20040/S, ako predávajúceho v kúpnej zmluve, ktorou odpredáva do ideálneho spoluvlastníctva kupujúcej žalobkyne 2/ F. C., G. E., narodenej XX.XX.XXXX, rodné číslo XXXXXX/XXX, bytom E. XXXX/X, XXX XX F., občianky SR, ideálny spoluvlastnícky podiel 1/7 pod B 6 zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec Lučenec, okres H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 16818 m<sup>2</sup> orná pôda, na ktorý pripadá výmera 2402,57 m<sup>2</sup>, ideálny spoluvlastnícky podiel 120/60480 pod B 39 zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec Lučenec, okres H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 1758 m<sup>2</sup> orná pôda na ktorý pripadá výmera 3,49 m<sup>2</sup>, spoločne výmeru 2406,06 m<sup>2</sup> za kúpnu cenu 0,37 Eur á m<sup>2</sup>, spolu za 890, 24 Eur. Kupujúca žalobkyňa 2/ F. C. je povinná zaplatiť žalovanému SUNER s. r. o. kúpnu cenu 890,24 € v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Podanou žalobou žalobcovia tiež žiadali nahradenie prejavu vôle žalovaného 1/ B. I. C., rodeného Beňa, narodeného XX.XX.XXXX, rodné číslo bude doplnené po vykonaní dokazovania, bytom R. J. K. XXXX/XXX,XXXXX H., občana SR, ako predávajúceho v kúpnej zmluve, ktorou odpredáva do ideálneho spoluvlastníctva kupujúceho žalobcu 1/ A. B. C., rodeného Bradu, narodeného XX.XX.XXXX, rodné číslo XXXXXX/XXXX, bytom E. XXXX/X, XXX XX F., občana SR, ideálny spoluvlastnícky podiel 2520/60480 pod B16 a ideálny spoluvlastnícky podiel 187/4032 pod B 32, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec H., L. H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 232 m<sup>2</sup> orná pôda, na ktorý pripadá výmera 20,43 m<sup>2</sup>, za kúpnu cenu 0,16 Eur á m<sup>2</sup>, spolu 3,27 Eur. Kupujúci žalobca 1/ A. B. C. je povinný zaplatiť žalovanému 1/ B. I. C. kúpnu cenu 3,27 Eur v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Zároveň nahradenia prejavu vôle žalovaného 1/ B. I. C., rodeného Beňa, narodeného XX.XX.XXXX, rodné číslo bude doplnené po vykonaní dokazovania, bytom R. J. K. XXXX/XXX,XXXXX H., občana SR, ako predávajúceho v kúpnej zmluve, ktorou odpredáva do ideálneho spoluvlastníctva kupujúcej žalobkyne 2/ F. C., G. E., narodenej XX.XX.XXXX, rodné číslo XXXXXX/XXX, bytom E. XXXX/X, XXX XX F., ideálny spoluvlastnícky podiel 2520/60480 pod B 14 a spoluvlastnícky podiel 187/4032 pod B 29, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec H., L. H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 1758 m<sup>2</sup> orná pôda na ktorý pripadá výmera 154,78 m<sup>2</sup>, za kúpnu cenu 0,16 Eur á m<sup>2</sup>, spolu za 24,76 Eur. Kupujúca žalobkyňa 2/ F. C. je povinná zaplatiť žalovanému B. I. C. kúpnu cenu 24,76 Eur v lehote do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

1.7 Okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku ďalej uviedol, že dňa 24.10.2022 sa na okresnom súde uskutočnilo vo veci prvé pojednávanie, na ktorom žalobcovia prostredníctvom svojej právnej zástupkyne trvali v celom rozsahu na podanej žalobe. Právna zástupkyňa žalobcov zhrnula podstatný obsah žaloby a osobitne sa vyjadrila k argumentácii žalovaných 1/ a 2/, že v prípade prevodu spoluvlastníckych podielov medzi žalovaným 2/ obchodnou spoločnosťou SUNER, s. r. o. a medzi žalovaným 1/ B. I. C. sa jedná o prevod medzi blízkymi osobami podľa § 116 Občianskeho zákonníka. V uvedenej súvislosti žalobcovia prostredníctvom svojej právnej zástupkyne na pojednávaní namietali, že žalovaní vo vzťahu k tejto tvrdenej skutočnosti nepredložili súdu žiadne dôkazy, na základe ktorých by sa dalo analyzovať, od čoho žalovaní odvodzujú vzťah blízkych osôb medzi obchodnou spoločnosťou (žalovaným 2/) a nadobúdateľom predmetných spoluvlastníckych podielov (žalovaným 1/). Poukázali na to, že ust. § 116 Občianskeho zákonníka, ktoré upravuje „kategóriu“ blízkej osoby, ktorá

kategória blízkej osoby súvisí aj s výkonom predkupného práva podielového spoluvlastníka, taxatívne vymenúva príbuzných, ktorí do okruhu blízkych osôb patria s tým, že okruh blízkych osôb môže byť rozšírený aj o ďalšie osoby, pričom právna prax a teória sa v tejto otázke posúvajú tým smerom, že za blízke osoby (aj keď o nich Občiansky zákonník nehovorí) sa môžu považovať aj právnické osoby. Keďže sa však jedná o analógiu legis, musia žalovaní podrobne preukázať, v čom konkrétne má právnická osoba (žalovaný 2/) vo vzťahu k žalovanému 1/ kvalitu blízkej osoby vyžadovanej ust. § 116 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ sa sudy v rámci rozhodovacej praxe priklonili k tomu, že blízkou osobou v zmysle ust. § 116 Občianskeho zákonníka môže byť aj právnická osoba, jednalo sa o také právnické osoby, kde vlastníkom spoluvlastníckeho podielu alebo konateľom bola len jedna osoba, ktorá mohla byť v odvodenom (prenesenom slova zmysle) blízkou osobou vo vzťahu k osobe, ktorá prevádzala spoluvlastnícky podiel. Žalovaní sa obmedzili len na konštatovanie, že medzi žalovanými 1/ a 2/ ide o vzťah medzi blízkymi osobami bez toho, aby vyvinuli ďalšiu procesnú aktivitu, t. j. bez toho aby preukázali v čom je vzťah obchodnej spoločnosti SUNER, s. r. o. a žalovaného 1/ vzťahom medzi blízkymi osobami. V uvedenej súvislosti žalobcovia prostredníctvom svojej právnej zástupkyne na pojednávaní uviedli, že z verejne dostupného výpisu z obchodného registra sa táto skutočnosť zistiť nedá. Ako spoločníci a konatelia obchodnej spoločnosti SUNER, s. r. o. sú vo výpise z obchodného registra uvedení C. C. a E. D., ktorí obaja majú v spoločnosti SUNER, s. r. o. obchodný podiel v rozsahu 50 %. Vo vzťahu k argumentácii žalovaných, že žalobcovia sú ako ideálni podieloví spoluvlastníci pri uplatnení nárokov z porušeného predkupného práva obmedzení veľkosťou svojich spoluvlastníckych podielov, žalobcovia prostredníctvom svojej právnej zástupkyne na pojednávaní uviedli, že tento názor žalovaných považujú za nesprávny a navrhli, aby sa ním súd neriadil. Uviedli, že žalovaní podoprelí tento právny názor aj citáciou rozsudkov niektorých slovenských súdov, tieto rozsudky však žalobcovia nepovažujú za ustálenú právnu prax. Citované rozhodnutia súdov Slovenskej republiky, uvádzané žalovanými, vychádzajú podľa žalobcov z iného skutkového stavu, kde sa jedná o prevod ideálnych spoluvlastníckych podielov v rámci okruhu už existujúcich podielových spoluvlastníkov, kedy má každý z podielových spoluvlastníkov zákonné predkupné právo, pričom v takom prípade možno uvažovať o tom, že každý podielový spoluvlastník je pri uplatnení predkupného práva limitovaný vo vzťahu k inému podielovému spoluvlastníkovi veľkosťou svojho spoluvlastníckeho podielu. O inú situáciu sa však podľa žalobcov jedná v tom prípade, ak do okruhu doterajších podielových spoluvlastníkov vstupuje tretia osoba, kedy by limitácia uplatnenia predkupného práva veľkosťou spoluvlastníckeho podielu už existujúceho podielového spoluvlastníka bola popretím zmyslu a účelu predkupného práva, ktorý aj historicky smeroval k tomu, aby sa existujúci okruh ideálnych podielových spoluvlastníkov neväčšoval a aby do tohto okruhu nevstupovali tretie osoby bez toho, aby sa ostatní podieloví spoluvlastníci k spoločnej veci mohli k tomu vyjadriť a aby sa mohli brániť. Vo vzťahu k ust. § 140 Občianskeho zákonníka žalobcovia prostredníctvom svojej právnej zástupkyne na pojednávaní konanom na súde prvej inštancie dňa 24. 10. 2022 uviedli, že toto zákonné ustanovenie sa vzťahuje na výkon predkupného práva, nie na uplatnenie nárokov z porušeného predkupného práva. Ak bolo predkupné právo porušené, nemožno hovoriť o tom, že by sa podieloví spoluvlastníci mohli dohodnúť na akomkoľvek výkone práva, pretože predkupné právo ako zákonné právo začne platiť a je aktivované až vtedy, keď podielový spoluvlastník prejaví záujem svoj spoluvlastnícky podiel predať. Tento záujem dá podielový spoluvlastník na vedomie ostatným podielovým spoluvlastníkom a oni sa následne rozhodnú, či a akým spôsobom si predkupné právo uplatnia. Podľa ust. 140 Občianskeho zákonníka platí, že ak sa podieloví spoluvlastníci nedohodnú, tak si predkupné právo môžu uplatniť podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov, z čoho je podľa žalobcov evidentné, že na prvom mieste je preferovaná dohoda a ak k tejto dohode nedôjde, potom si podieloví spoluvlastníci v prípade prejavenej záujmu môžu uplatniť predkupné právo len podľa veľkosti svojich spoluvlastníckych podielov. Keďže v danom prípade neboli prevádzané spoluvlastnícke podiely žiadnemu z podielových spoluvlastníkov ponúknuté, nemohli podieloví spoluvlastníci uzavrieť podľa žalobcov žiadnu dohodu, pretože nevedeli o tom, akým spôsobom si chcú ostatní podieloví spoluvlastníci predkupné právo uplatniť. Nároky z porušeného predkupného práva, ktoré si môžu podieloví spoluvlastníci analogicky s použitím § 603 Občianskeho zákonníka uplatniť, sa však musia uplatniť len primerane, pretože v prípade vecného predkupného práva a zákonného predkupného práva je rozdielna situácia ako pri zmluvnom predkupnom práve. Rozdiel je v tom, že pri zákonnom predkupnom práve povinnosť ponúknuť spoluvlastnícky podiel na predaj má predávajúci, pri zmluvnom predkupnom práve sa jedná o predkupné právo, ktoré zriadil kupujúci v prospech predávajúceho. Žalobcovia prostredníctvom svojej právnej zástupkyne poukázali na pojednávaní aj na zákon č. 180/1995 Z. z. s tým, že tento zákon upravuje okrem iného aj zákaz drobenia pozemkov, keď sú predmetom právnych úkonov nehnuteľnosti v extraviláne obce s kultúrou orná pôda alebo les pri ďalších prevodoch spoluvlastníckeho podielu/podielov, pričom uviedli, že podľa

názoru žalovaných, s ktorým sa nestotožňujú, ak by sa napr. prevádzal spoluvlastnícky podiel 1/7 a žalobcovia by vlastnili tiež spoluvlastnícky podiel 1/7, tak by si mohli uplatniť predkupné právo len k 1/7, čím by dochádzalo k sústavnému drobeniu spoluvlastníckych podielov a k zmenšovaniu existujúcich spoluvlastníckych podielov a zároveň by bol preferovaný vstup tretej osoby do okruhu podielových spoluvlastníkov, preto je podľa žalobcov potrebné, aby súdy primárne rešpektovali existujúci okruh podielových spoluvlastníkov a by nepreferovali taký výklad zákona č. 180/1995 Z. z., v zmysle ktorého výkladu sa do existujúceho okruhu podielových spoluvlastníkov dostávajú ďalšie osoby a drobia sa spoluvlastnícke podiely.

1.8 V nadväznosti na uvedené okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku uviedol, že žalovaní na pojednávaní konanom na okresnom súde dňa 24. 10. 2022 trvali na tom, že súčasná rozhodovacia prax svedčí tomu stanovisku, že žalobcovia si nároky z porušeného predkupného práva môžu uplatniť len v takom rozsahu, ktorý zodpovedá veľkosti ich spoluvlastníckych podielov, čo podľa žalovaných znamená, že nie je možné uplatniť si z porušeného predkupného práva nárok k celému prevádzanému spoluvlastníckemu podielu. Vo vzťahu k námietke žalobcov týkajúcej sa tvrdenia žalovaných, že išlo o prevod medzi blízkymi osobami, žalovaní uviedli, že medzi nimi (žalovaným 1/ a konateľom žalovaného 2/) je príbuzenský vzťah otec a syn. Poukázali na to, že z aktuálneho výpisu z obchodného registra je možné zistiť, že pán C. C. – otec žalovaného 1/ je spoločníkom a konateľom tejto spoločnosti. Uviedli, že aj keď je pravdou, že sa priamo nejedná o prevod spoluvlastníckych podielov medzi otcom a synom, ide o vzťah keď by navzájom pociťovali akúkoľvek majetkovú ujmu ako ujmu vlastnú. Vo vzťahu k argumentácii žalobcov, týkajúcej sa aplikácie zákona č. 180/1995 Z. z. v súvislosti so zákazom drobenia pozemkov, žalovaní poukázali na ust. § 24 veta druhá citovaného zákona a uviedli, že keď dochádza k prirastaniu podielov, je pri opomenutom spoluvlastníkovi prípustná výnimka, nakoľko jemu prirastie k už existujúcemu podielu „tento drobný podiel“, čiže nedochádza k vzniku nového spoluvlastníckeho podielu. Pokiaľ ide o zachovanie predkupného práva ostatných podielových spoluvlastníkov, žalovaní sa nevedeli vyjadriť k tomu, či boli pri prevode predmetných spoluvlastníckych podielov oslovení ostatní podieloví spoluvlastníci, či majú záujem o ich odkúpenie.

1.9 Okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku poukázal tiež na to, že po prednese splnomocneného právneho zástupcu žalovanej 3/ (voči ktorej bolo konanie zastavené uznesením okresného súdu č. k. 15C/1/2022-195 zo dňa 10. 01. 2023) vzniesli žalobcovia námietku absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy V 32/2019, a to na základe tej skutočnosti, že pán H. podľa vyjadrenia právneho zástupcu žalovanej 3/ trpel v čase prevodu predmetných spoluvlastníckych podielov Parkinsonovou chorobou. Za relevantné to žalobcovia považovali podľa ich tvrdenia na pojednávaní z toho dôvodu, že v prípade ak je kúpna zmluva uzatvorená medzi M. H. a žalovaným 2/ absolútne neplatným právnym úkonom, musí na túto absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy prihliadať súd z úradnej povinnosti. Zdôraznili, že na základe takto neplatne uzatvorenej kúpnej zmluvy nemôže vzniknúť vlastnícke právo kupujúceho, ale súčasne nemôže dôjsť k porušeniu predkupných práv podielových spoluvlastníkov, preto vyriešenie tejto otázky považovali žalobcovia za dôležité. Za týmto účelom žiadali vykonať dokazovanie pripojením príslušných spisov, a to súdneho spisu týkajúceho sa dodatočného dedičského konania vedeného na Okresnom súde Lučenec pod sp. zn. 14D/679/2018 a spisu Okresného úradu Lučenec, katastrálneho odboru č. V 32/2019. Zároveň žiadali pripojiť spis Okresného úradu Lučenec, katastrálneho odboru č. V 2051/2020.

1.10 V rámci predbežného právneho posúdenia veci okresný súd stranám sporu oznámil, že sa v prejednávanej veci bude riadiť ustálenou rozhodovacou praxou slovenských súdov, a to rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 22.09.2010, sp. zn. 3Cdo/122/2009, podporne aj judikatúrou ostatných súdov Slovenskej republiky v obdobných veciach, napr. rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici, sp. zn. 11Co/202/2019 zo dňa 30.07.2020. Pokiaľ ide o posudzovanie vzťahu žalovaného 1/ a 2/ ako blízkych osôb, okresný súd poukázal na rozhodovaciu prax slovenských súdov, a to na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 5Co/235/2013 zo dňa 17.06.2014 a na rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 5Co/145/2013 zo dňa 28.05.2014

1.11 V nadväznosti na uvedené okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku uviedol, že v rámci predbežného právneho posúdenia stranám sporu ozrejmil, že pri rozhodovaní o žalobe žalobcov sa bude riadiť ustálenou rozhodovacou praxou, a to konkrétne rozsudkom NS SR sp. zn. 3Cdo/122/2009 z 22. 09. 2010 a podporne aj judikatúrou ostatných súdov Slovenskej republiky v obdobných veciach, napr. rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 11Co/202/2019 zo dňa 30. 07. 2020. Pokiaľ ide o posudzovanie vzťahu žalovaného 1/ a 2/ ako vzťahu blízkych osôb, okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku poukázal na rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 5Co/235/2013 zo dňa 17. 06. 2014 a na rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 5Co/145/2013 zo dňa 28. 05. 2014.

1.12 Dňa 28.11.2022 bolo okresnému súdu podľa obsahu odôvodnenia odvolaním napadnutého rozsudku doručené podanie žalobcov - zmena žaloby, ktorou žalobcovia upravili žalobný návrh tak, že uviedli dva eventuálne petity v nasledovnom znení:

„Prvá eventualita - ak by súd na rozdiel od názoru žalobcov považoval žalovaných SUNER s. r. o. a B. I. C. za blízke osoby, žalobcovia navrhli rozhodnúť vo veci nasledovne:

I. Súd určuje, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 15.07.2020 medzi žalovaným SUNER s. r. o., so sídlom Veľká nad Ipľom 288, 985 32, IČO: 46 118 250 ako predávajúcim a B. I. C., rodeným Beňom, narodeným XX.XX.XXXX, bytom ulica J. K. XXXX/XXX, XXXXX H., ako kupujúcim, ohľadne ktorej bol Okresným úradom Lučenec katastrálnym odborom povolený vklad pod číslom V 2051/2020 dňa 11.08.2020, v článku I.5., ktorým došlo k odpredaju ideálneho spoluvlastníckeho podielu 120/60480 pod B43 zapísanému na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec H., L. H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 232 m<sup>2</sup> orná pôda, v článku I.10., ktorým došlo k odpredaju ideálneho spoluvlastníckeho podielu 1/7 pod B 6 zapísanému na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec H., L. H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 16818 m<sup>2</sup> orná pôda, v článku I.24, ktorým došlo k odpredaju ideálneho spoluvlastníckeho podielu 120/60480 pod B39 zapísaného na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec Lučenec, okres H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 1758 m<sup>2</sup> orná pôda, za kúpnu cenu 14000,-Eur za celkovú výmeru 87182,32 m<sup>2</sup>, je neplatná.

II. Súd nahrádza prejav vôle žalovaného SUNER s. r. o., so sídlom Veľká nad Ipľom 288, 985 32, IČO: 46118250, zapísaného v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka číslo 20040/S, ako predávajúceho v nasledujúcej kúpnej zmluve:

Zmluvné strany

Predávajúci :

SUNER s. r. o., so sídlom Veľká nad Ipľom 288, 985 32, IČO: 46118250, zapísaného v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka číslo 20040/S;

Kupujúci:

A. B. C., G. C., narodený XX.XX.XXXX, rodné číslo XXXXXX/XXXX, bytom E. XXXX/X, XXX XX F., občana SR.

Predmet zmluvy

Predávajúci odpredáva kupujúcemu svoj ideálny spoluvlastnícky podiel 120/60480 pod B43 zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec H., L. H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 232 m<sup>2</sup> orná pôda, na ktorý pripadá výmera 0,46 m<sup>2</sup>.

Kúpna cena a platobné podmienky

Predávajúci odpredáva kupujúcemu svoj ideálny spoluvlastnícky podiel za kúpnu cenu 0,37 Eur á m<sup>2</sup>, spolu za kúpnu cenu 0,17 Eur.

Žalobca ako kupujúci je povinný zaplatiť kúpnu cenu predávajúcemu do troch dní od právoplatnosti rozsudku na účet žalovaného SUNER s. r. o.

III. Súd nahrádza prejav vôle žalovaného SUNER s. r. o., so sídlom Veľká nad Ipľom 288, 985 32, IČO: 46118250, zapísaného v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka číslo 20040/S, ako predávajúceho v nasledujúcej kúpnej zmluve :

Zmluvné strany

Predávajúci:

SUNER s. r. o., so sídlom Veľká nad Ipľom 288, 985 32, IČO: 46118250, zapísaného v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka číslo 20040/S;

Kupujúci:

F. C., G. E., narodená XX.XX.XXXX, rodné číslo XXXXXX/XXX, bytom E. XXXX/X, XXX XX F., občianka SR.

Predmet zmluvy

Predávajúci odpredáva kupujúcej ideálny spoluvlastnícky podiel 1/7 pod B6 zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec H., L. H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 16818 m<sup>2</sup> orná pôda, na ktorý pripadá výmera 2402,57 m<sup>2</sup>, ideálny spoluvlastnícky podiel 120/60480 pod B39 zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec Lučenec, okres H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 1758 m<sup>2</sup> orná pôda na ktorý pripadá výmera 3,49 m<sup>2</sup>, spoločne výmeru 2406,06 m<sup>2</sup>.

Kúpna cena a platobné podmienky

Predávajúci odpredáva kupujúcej svoj ideálny spoluvlastnícky podiel za kúpnu cenu 0,37 Eur á m<sup>2</sup>, spolu za kúpnu cenu 890,24 Eur.

Žalobkyňa ako kupujúca je povinná zaplatiť kúpnu cenu predávajúcemu do troch dní od právoplatnosti rozsudku na účet žalovaného SUNER s. r. o.

IV. Súd nahrádza prejav vôle žalovaného B. I. C., ako predávajúceho v nasledujúcej kúpnej zmluve:

Zmluvné strany

Predávajúci:

B. I. C., G. C., narodený XX.XX.XXXX, rodné číslo XXXXXX/XXXX, bytom R. J. K. XXXX/XXX,XXXXX H., občan SR;

Kupujúci:

A. B. C., G. C., narodený XX.XX.XXXX, rodné číslo XXXXXX/XXXX, bytom E. XXXX/X, XXX XX F., občan SR.

Predávajúci odpredáva kupujúcemu ideálny spoluvlastnícky podiel 2520/60480 pod B16 a ideálny spoluvlastnícky podiel 187/4032 pod B32, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec Lučenec, okres H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 232 m<sup>2</sup> orná pôda, na ktorý pripadá výmera 20,43 m<sup>2</sup>.

Kúpna cena a platobné podmienky

Predávajúci odpredáva kupujúcemu svoj ideálny spoluvlastnícky podiel za kúpnu cenu 0,16 Eur á m<sup>2</sup>, spolu za kúpnu cenu 3,27 Eur.

Žalobca ako kupujúci je povinný zaplatiť kúpnu cenu predávajúcemu do troch dní od právoplatnosti rozsudku na účet žalovaného B. I. C.

V. Súd nahrádza prejav vôle žalovaného B. I. C., rodeného Beňa, ako predávajúceho v nasledovnej kúpnej zmluve :

Zmluvné strany

Predávajúci:

B. I. C., G. C., narodený XX.XX.XXXX, rodné číslo XXXXXX/XXXX, bytom R. J. K. XXXX/XXX,XXXXX H., občan SR;

Kupujúci:

F. C., G. E., narodená XX.XX.XXXX, rodné číslo XXXXXX/XXX, bytom E. XXXX/X, XXX XX F..

Predmet zmluvy

Predávajúci odpredáva kupujúcej ideálny spoluvlastnícky podiel 2520/60480 pod B14 a spoluvlastnícky podiel 187/4032 pod B29, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec Lučenec, okres H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 1758 m<sup>2</sup> orná pôda na ktorý pripadá výmera 154,78 m<sup>2</sup>.

Kúpna cena a platobné podmienky

Predávajúci odpredáva kupujúcej svoj ideálny spoluvlastnícky podiel za kúpnu cenu 0,16 Eur á m<sup>2</sup>, spolu za kúpnu cenu 24,76 Eur.

Žalobkyňa ako kupujúca je povinná zaplatiť kúpnu cenu predávajúcemu do troch dní od právoplatnosti rozsudku na účet žalovaného B. I. C..

18.2. Druhá eventualita - ak by súd nepovažoval žalovaných SUNER s. r. o. a B. I. C. za blízke osoby, navrhli vo veci rozhodnúť nasledovne:

I. Súd nahrádza prejav vôle žalovaného B. I. C., ako predávajúceho v nasledujúcej kúpnej zmluve:

Zmluvné strany

Predávajúci:

B. I. C., G. C., narodený XX.XX.XXXX, rodné číslo XXXXXX/XXXX, bytom R. J. K. XXXX/XXX,XXXXX H., občan SR;

Kupujúci:

A. B. C., G. C., narodený XX.XX.XXXX, rodné číslo XXXXXX/XXXX, bytom E. XXXX/X, XXX XX F., občan SR.

Predmet zmluvy

Predávajúci odpredáva kupujúcemu ideálny spoluvlastnícky podiel 2520/60480 pod B16, ideálny spoluvlastnícky podiel 187/4032 pod B32 a ideálny spoluvlastnícky podiel 120/60480 pod B43, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec Lučenec, okres H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 232 m<sup>2</sup> orná pôda, na ktorý pripadá výmera 20,89 m<sup>2</sup>.

Kúpna cena a platobné podmienky

Predávajúci odpredáva kupujúcemu svoj ideálny spoluvlastnícky podiel za kúpnu cenu 0,16 Eur á m<sup>2</sup>, spolu za kúpnu cenu 3,34 Eur.

Žalobca ako kupujúci je povinný zaplatiť kúpnu cenu predávajúcemu do troch dní od právoplatnosti rozsudku na účet predávajúceho B. I. C..

II. Súd nahrádza prejav vôle žalovaného B. I. C., rodeného Beňa, ako predávajúceho v nasledovnej kúpnej zmluve :

Zmluvné strany

Predávajúci:

B. I. C., G. C., narodený XX.XX.XXXX, rodné číslo XXXXXX/XXXX, bytom R. J. K. XXXX/XXX,XXXX H., občan SR;

Kupujúci:

F. C., G. E., narodená XX.XX.XXXX, rodné číslo XXXXXX/XXX, bytom E. XXXX/X, XXX XX F..

Predmet zmluvy

Predávajúci odpredáva kupujúcej podiel 1/7 pod B6 zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec H., L. H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 16818 m<sup>2</sup> orná pôda, na ktorý pripadá výmera 2402,57 m<sup>2</sup>, ďalej ideálny spoluvlastnícky podiel 120/60480 pod B39 a ideálny spoluvlastnícky podiel 2520/60480 pod B14 a ideálny spoluvlastnícky podiel 187/4032 pod B29, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec H., L. H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 1758 m<sup>2</sup> orná pôda, na ktorý pripadá výmera 158,27 m<sup>2</sup>, spoločne výmeru 2560,84 m<sup>2</sup>.

Kúpna cena a platobné podmienky

Predávajúci odpredáva kupujúcej svoj ideálny spoluvlastnícky podiel za kúpnu 0,16 Eur á m<sup>2</sup>, spolu za kúpnu cenu 409,73 Eur.

Žalobkyňa ako kupujúca je povinná zaplatiť kúpnu cenu predávajúcemu do troch dní od právoplatnosti rozsudku na účet predávajúceho B. I. C..

III. Súd priznáva žalobcom náhradu trov konania v rozsahu 100 %“.

1.11 Okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku odcitoval ust. § 116, § 40a, § 140, § 602 ods. 1, § 603 ods. 1 až 3, § 605, § 853 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka (ďalej v texte len „Občiansky zákonník“), ďalej ust. § 21 ods. 1, § 23 ods. 1 a § 24 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom a uviedol, že pokiaľ ide o nárok uplatnený žalobcami v zmysle eventuálne vymedzených žalobných návrhov (tak ako sú tieto žalobcami vymedzené v navrhovanej zmene petitu žaloby), tak vzhľadom na to, že dospel k záveru, že pri prevode spoluvlastníckych podielov medzi žalovaným 1/ a 2/ išlo o prevod medzi blízkymi osobami, v ďalšej časti konania sa zaoberal len prvým z eventuálne vymedzených žalobných návrhov. Ďalej uviedol, že v ustanovení § 140 Občianskeho zákonníka je upravené zákonné predkupné právo, ktoré má vecnoprávny charakter. Ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na niekoho iného, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu ostatným spoluvlastníkom. Z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka aplikovať analógiu legis v zmysle § 853 Občianskeho zákonníka, všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu Občianskeho zákonníka v § 602 a § 606. Zároveň z tohto ustanovenia vyplýva jediná výnimka, kedy ostatní podieloví spoluvlastníci nemajú predkupné právo k prevádzanému spoluvlastníckemu podielu, a to pri prevode medzi blízkymi osobami. Porušenie predkupného práva nemá za následok absolútnu neplatnosť zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu. Podielový spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva má pri porušení povinností zo strany podielového spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva na výber či: a) sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu z podielového spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka) - jeho žaloba musí v takom prípade smerovať proti všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní alebo b) či sa bude domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnenému nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ho kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka. Ak nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu jeho výzve nevyhoví, má oprávnený podielový spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou podanou voči nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu, aby bol nahradený zmluvný prejav vôle nadobúdateľa alebo c) uspokojiť sa s tým, že mu voči nadobúdateľovi zostáva predkupné právo zachované. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva na vôli oprávneného podielového spoluvlastníka či vôbec, prípadne ktoré z uvedených ustanovení zvolí. V nadväznosti na uvedené okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku uviedol, že pokiaľ ide o námietku žalobcov týkajúcu sa absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy V 32/2019, a to z toho dôvodu, že predávajúci M. H. „trpel v čase uzavretia zmluvy vážnou chorobou (Parkinsonovou chorobou v pokročilom štádiu), ktorá ho na tento úkon robila osobou neschopnou (§ 38 ods. 2 Občianskeho zákonníka), táto skutočnosť nebola v konaní preukázaná a zároveň kúpna zmluva V 35/2019 bola Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom zavkladovaná. Na základe uvedených skutočností dospel okresný súd k záveru, že predmetná kúpna zmluva netrpí takou vadou, ktorá by znamenala absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu. V ďalšom slede sa okresný súd zaoberal tým, či kúpnu zmluvu V 2051/2020, uzavretú medzi žalovaným 2/ ako predávajúcim a žalovaným 1/ ako kupujúcim možno považovať za kúpnu zmluvu uzavretú medzi

blízkymi osobami, ktorá skutočnosť zakladá v zmysle ust. § 140 prvá veta Občianskeho zákonníka výnimku v tom zmysle, že ostatní podieloví spoluvlastníci nemajú v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu medzi blízkymi osobami predkupné právo. Pokiaľ ide o posúdenie vzťahu medzi žalovanými 1/ a 2/ pri uzatváraní kúpnej zmluvy č. V 2051/2020 zo dňa 15. 07. 2020 v zmysle § 140 veta prvá Občianskeho zákonníka v spojení s § 116 Občianskeho zákonníka, okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku uviedol, že v rámci predbežného právneho posúdenia poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 5Co/235/2013 zo dňa 17. 06. 2014 a na rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 5Co/145/2013 zo dňa 28. 05. 2014, v zmysle ktorých je nepochybné, že medzi právnickou osobou a fyzickými osobami vznikajú vzťahy, a to vzťahy nielen právne, a že ujmu, ktorú utrpela právnická osoba, môžu určité fyzické osoby pociťovať ako ujmu svoju vlastnú. „Z analogického použitia ustanovenia § 116 Občianskeho zákonníka podľa okresného súdu vyplýva, že určité fyzické osoby sú z hľadiska ust. § 140 vety prvej Občianskeho zákonníka osobami blízkymi tejto právnickej osobe. Okrem fyzických osôb, ktoré robia za právnickú osobu právne úkony, majú k právnickej osobe vzťah a záujem na jej pomeroch aj iné fyzické osoby. Tak je tomu najmä v prípade, keď fyzická osoba je spoločníkom, členom alebo zamestnancom právnickej osoby, alebo ak má k právnickej osobe iný obdobný vzťah a súčasne sa jej právne pomery právnickej osoby podstatným spôsobom dotýkajú“. Skutočnosti prezentované žalovanými, týkajúce sa príbuzenského vzťahu medzi konateľom spoločnosti SUNER, s. r. o. a žalovaným 1/ B. I. C., preukázané rodnými listami označených osôb ako aj výpisom z Obchodného registra žalovaného 2/ podľa okresného súdu preukazujú, že žalovaný 1/ a pán C. C. sú príbuznými v priamom rade a ujmu, ktorú by žalovaný 1/ utrpel, by konateľ spoločnosti SUNER s. r. o. (žalovaného 2/) pociťoval pán C. C. ako ujmu vlastnú a zároveň akúkoľvek ujmu, ktorú by utrpel pán C. C. ako otec žalovaného 1/, by žalovaný 1/ dôvodne pociťoval ako ujmu vlastnú. V uvedenej súvislosti okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku uviedol, že v rámci zisťovania vzájomných vzťahov medzi žalovanými 1/ a 2/ pri uzatváraní kúpnej zmluvy č. V 2051/2020 zo dňa 15. 07. 2020 nie je pre súd rozhodujúci vzájomný vzťah medzi žalovaným 1/ a jedným z konateľov žalovaného 2/, ktorý je jeho otcom, ale vzájomný vzťah žalovaného 1/ - fyzickej osoby k žalovanému 2/ - právnickej osobe. V zmysle vyššie citovaných rozsudkov, za analogického použitia ust. § 116 Obchodného zákonníka je možné za osobu blízku právnickej osobe považovať tiež fyzickú osobu, ktorá je spoločníkom, členom alebo zamestnancom právnickej osoby alebo ktorá má k právnickej osobe iný obdobný vzťah a súčasne možno za osobu blízku právnickej osobe považovať fyzickú osobu, ak by fyzická osoba dôvodne pociťovala ujmu, ktorú utrpela právnická osoba ako ujmu vlastnú. V nadväznosti na uvedené okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku uviedol, že z vykonaného dokazovania je zrejme, že „žalovaný 1/ nie je jediným spoločníkom, ani konateľom žalovaného 2/. Avšak na základe predloženej pracovnej zmluvy uzavretej medzi spoločnosťou SUNER, s. r. o. a žalovaným 1/ B. I. C. je zrejme, že žalovaný 1/ je od 01. 09. 2014 zamestnancom žalovaného 2/ v trvalom pracovnom pomere na dobu neurčitú, so základnou mesačnou mzdou vo výške 420,- Eur s pohyblivou čiastkou podľa množstva, kvality a náročnosti vykonanej práce. Z uvedeného je podľa okresného súdu zrejme finančná závislosť žalovaného 1/ na žalovanom 2/, preto okresný súd vzťah medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ posúdil ako vzťah, ktorý možno v zmysle ust. § 116 Občianskeho zákonníka analogicky označiť ako vzťah osôb navzájom blízkych, čo podľa okresného súdu znamená, že pri prevode spoluvlastníckych podielov na základe kúpnej zmluvy V 2051/2020 zo dňa 15. 07. 2020 išlo o prevod spoluvlastníckych podielov medzi blízkymi osobami, „preto pokiaľ ide o nárok uplatnený žalobcami v zmysle eventuálne vymedzených žalobných návrhov, sa súd vzhľadom na to, že dospel k záveru, že pri prevode spoluvlastníckych podielov medzi žalovanými 1/ a 2/ išlo o prevod spoluvlastníckych podielov medzi blízkymi osobami, zaoberal len prvým z eventuálne žalobcami vymedzených žalobných návrhov“. V nadväznosti na uvedené okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku ďalej konštatoval, že „žalobcovia sa predmetným žalobným návrhom domáhali určenia neplatnosti kúpnej zmluvy V 2051/2020, v článku I.5., ktorým došlo k odpredaju ideálneho spoluvlastníckeho podielu 120/60480 pod B43 zapísanému na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec Lučenec, okres H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 232 m<sup>2</sup> orná pôda, v článku I.10., ktorým došlo k odpredaju ideálneho spoluvlastníckeho podielu 1/7 pod B6 zapísanému na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec H., L. H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 16818 m<sup>2</sup> orná pôda a v článku I.24, ktorým došlo k odpredaju ideálneho spoluvlastníckeho podielu 120/60480 pod B39 zapísaného na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec Lučenec, okres H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 1758 m<sup>2</sup> orná pôda. Zároveň sa domáhali nahradenia prejavu vôle žalovaného 2/ ako predávajúceho, ktorým tento mal podľa žalobného návrhu obsahujúceho podstatné náležitosti kúpnej zmluvy odpredať žalobcovi 1/ ako kupujúcemu svoj ideálny spoluvlastnícky podiel 120/60480 pod B43 zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec Lučenec, okres H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 232 m<sup>2</sup> orná

pôda. Žalobkyni 2/ ako kupujúcej mal žalovaný 2/ ako predávajúci odpredať ideálny spoluvlastnícky podiel 1/7 pod B6 zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec Lučenec, okres H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 16818 m<sup>2</sup> orná pôda, ideálny spoluvlastnícky podiel 120/60480 pod B39 zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec Lučenec, okres H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 1758 m<sup>2</sup> orná pôda. Žalobcovia zároveň žiadali nahradiť prejav vôle žalovaného 1/, ktorý mal v zmysle znenia žalobného návrhu ako predávajúci odpredať žalobcovi 1/ ako kupujúcemu ideálny spoluvlastnícky podiel 2520/60480 pod B16 a ideálny spoluvlastnícky podiel 187/4032 pod B32, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec H., L. H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 232 m<sup>2</sup> orná pôda a žalobkyni 2/ ako kupujúcej mal odpredať ideálny spoluvlastnícky podiel 2520/60480 pod B14 a spoluvlastnícky podiel 187/4032 pod B29, zapísaný na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L., obec H., L. H. O. P. N. Q. XXX/X o výmere 1758 m<sup>2</sup> orná pôda. Podľa čl. I.5. zmluvy V 2051/2020 zo dňa 15.07.2020 uzavretej medzi žalovaným 2/ ako predávajúcim a žalovaným 1/ ako kupujúcim došlo vo vzťahu k nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva číslo 5694 pre katastrálne územie L. ako EKN parcela číslo XXX/X o výmere 232 m<sup>2</sup> orná pôda k prevodu ideálneho spoluvlastníckeho podielu 2520/60480 pod B16, spoluvlastníckeho podielu 187/4032 pod B32 a spoluvlastníckeho podielu 120/60480 pod B43, ktorý žalovaný 2/ odkúpil od M. H.. Podľa článku I.10. zmluvy V 2051/2020 zo dňa 15.07.2020 žalovaný 2/ odpredal žalovanému 1/ ideálny spoluvlastnícky podiel 1/7 pod B6, ktorý odkúpil od M. H., k nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva číslo XXXX katastrálne územie L. ako EKN parcela číslo XXX/X o výmere 16818 m<sup>2</sup> orná pôda. Podľa článku I.24 zmluvy č. V 2051/2020 zo dňa 15.07.2020 žalovaný 2/ odpredal žalovanému 1/ ideálny spoluvlastnícky podiel 2520/60480 pod B14, spoluvlastnícky podiel 187/4032 pod B29 a spoluvlastnícky podiel 120/60480 pod B39, ktorý odkúpil od M. H., k nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva číslo 6886 pre katastrálne územie L. k EKN parcele číslo XXX/X o výmere 1758 m<sup>2</sup> orná pôda. Keďže pri prevode spoluvlastníckeho podielu 2520/60480 pod B16, spoluvlastníckeho podielu 187/4032 pod B32 vo vzťahu k nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L. ako EKN parcela číslo XXX/X o výmere 232 m<sup>2</sup> orná pôda a pri prevode ideálneho spoluvlastníckeho podielu 2520/60480 pod B14, spoluvlastníckeho podielu 187/4032 pod B29 a spoluvlastníckeho podielu 2520/60480 pod B14, spoluvlastníckeho podielu 187/4032 pod B29 k nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie L. k EKN parcele číslo XXX/X o výmere 1758 m<sup>2</sup> orná pôda nedošlo k porušeniu predkupného práva, nakoľko tieto spoluvlastnícke podiely boli prevedené medzi žalovaným 2/ a žalovaným 1/ ako blízkymi osobami, súd v tejto časti považoval žalobu žalobcov za nedôvodne podanú, a teda sa ďalej zaoberal len spoluvlastníckymi podielmi, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy V 32/2019 zo dňa 07.01.2019, pri ktorých preukázateľne došlo k porušeniu predkupného práva podielových spoluvlastníkov (žalobcov). Súd opätovne v tejto súvislosti poukázal na Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/122/2009 z 22. septembra 2010, v zmysle ktorého spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 Občianskeho zákonníka), má pri porušení povinností zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, na výber, či: a/ sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka); jeho žaloba musí v takomto prípade smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní, b/ sa bude domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnenému nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý 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; žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa (§ 161 ods. 3 O. s. p.), c/ sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí. Zákon v prípade v porušení predkupného práva spoluvlastníka ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z riešení uvedených v písm. a/ až c/ zvolí, pričom jednotlivé nároky sa vzájomne vylučujú a oprávnený sa nemôže zároveň domáhať všetkých alebo dvoch z týchto nárokov. Ďalej súd poukazuje na rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky II.ÚS 52/2016-11 zo dňa 21.01.2016 vo vzťahu k rozhodnutiu Krajského súdu Prešov č. k. 21Co/96/2014-135, ako aj Okresného súdu Kežmarok sp. zn. 4C/1/2013, kde súdy tiež riešili spornú otázku medzi stranami sporu, konkrétne, či žalobca mal v dôsledku porušenia predkupného práva právo na odkúpenie celého spoluvlastníckeho podielu napadnutého žalovaným alebo vzhľadom na ďalšieho spoluvlastníka iba pomernú časť zodpovedajúcu jeho spoluvlastníckemu podielu a ustálili s odkazom na § 140 Občianskeho zákonníka, ktorý predpokladá dohodu spoluvlastníkov o výkone predkupného

práva, teda spoluvlastníci sa môžu dohodnúť, že namiesto pomerného odkúpenia ponúkaného podielu, podiel odkúpi len jeden z nich. Uvedený právny názor, z ktorého nepriamo vyplýva pomerné odkúpenie ponúkaného podielu ústavný súd hodnotil ako záver, ktorý nie je svojvoľný, právne závery nie sú v žiadnom rozpore, či urobené v zrejmom omyle a v nesúlade s platnou právnou úpravou ani zásadne nepopierajú účel a význam aplikovaných predpisov Občianskeho zákonníka. K rovnakému záveru došiel aj v rámci rozhodovacej činnosti Krajský súd v Nitre v rozhodnutí 7Co/58/2021 zo dňa 27.07.2022, ktorý potvrdil rozsudok Okresného súdu Nitra sp. zn. 12C368/2016 zo dňa 24.02.2021. Vychádzajúc teda z rozhodovacej činnosti slovenských súdov, pomerné odkúpenie spoluvlastníckeho podielu je prípustné. Žalobcovia 1/ a 2/ v žalobnom návrhu žiadali odkúpenie celého podielu bez ohľadu na pomer vo vzťahu k ich spoluvlastníckemu podielu a bez preukázania dohody s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi o výkone predkupného práva.

1.12 V uvedenej súvislosti okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku ďalej uviedol, že „v zmysle ustanovenia § 140 druhá veta Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Podľa názoru súdu, odvolávajúci sa aj na vyššie označené rozhodnutia súdov slovenskej republiky, ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka sa aplikuje, tak na prípady k splnenia ponukovej povinnosti (t. j. rešpektovania predkupného práva) ako aj napríklad jeho porušenia. Dotknutí podieloví spoluvlastníci sa musia v každom prípade dohodnúť o výkone predkupného práva, ak sa chcú odchýliť od základného pravidla o pomernom uplatňovaní nárokov z predkupného práva, resp. nárokov z jeho porušenia. To znamená, že ak má záujem jeden spoluvlastník o celý prevedený podiel (rovnako ako žalobcovia 1/ a 2/ v predmetnom prípade - nad rozsah, ktorý zodpovedá v pomere k ostatným podielom ich spoluvlastníckeho podielu), musia s tým vysloviť súhlas ostatní podieloví spoluvlastníci; inak sú oprávnení požadovať iba to, čo pripadá pomerne na ich podiel. Výklad, ktorý limituje aplikáciu tohto ustanovenia výlučne na splnenie ponukovej povinnosti, prípadne vyvodzuje konkludentný súhlas ostatných podielových spoluvlastníkov pri neuplatnení si nároku z porušeného predkupného práva v rámci trojročnej premlčacej lehoty, nemá žiadne rozumné a logické opodstatnenie. Ak sa teda uplatňuje modifikovaný nárok (nepomerne podľa veľkosti podielov), je takýto spoluvlastník povinný preukázať dosiahnutie dohody o výkone predkupného práva s ostatnými spoluvlastníkmi, tak, ako to požaduje ustanovenie § 140 druhá veta Občianskeho zákonníka. Toto ustanovenie predpokladá koordinovaný postup spoluvlastníkov, ktorý musí byť premietnutý do dohody o výkone predkupného práva. Pokiaľ takáto dohoda neexistuje, nároky z porušenia predkupného práva sú determinované veľkosťou spoluvlastníckeho podielu, t. j. každý spoluvlastník pri porušení predkupného práva môže uplatňovať svoje nároky iba v rozsahu veľkosti svojho podielu. Inak by neprípustným spôsobom zasiahol do práv, resp. právom chránených záujmov ostatných spoluvlastníkov (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka)“.

1.13 Zároveň okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku poukázal na právnu úpravu obsiahnutú v zákone č. 180/1995 Z. z. s tým, že uvedený zákon na jednej strane v ustanovení § 23 ods. 1 upravuje, že ak tento zákon neustanovuje inak, nemôže na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť rozdelením jestvujúcich pozemkov uvedených v § 21 ods. 1 pozemok menší ako 3 000 m<sup>2</sup>, ak ide o poľnohospodársky pozemok, alebo pozemok menší ako 5 000 m<sup>2</sup>, ak ide o lesný pozemok, zároveň je však v ustanovení § 24 ods. 1 citovaného zákona obsiahnutá výnimka, a to taká, že ak majú na základe právneho úkonu alebo rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva alebo rozhodnutia o dedičstve vzniknúť k jestvujúcim pozemkom uvedeným v § 21 ods. 1 (poľnohospodárske pozemky, lesné pozemky a vinice mimo zastavaného územia) spoluvlastnícke podiely, platia podmienky uvedené v § 22 a 23 s jedinou výnimkou, keď sa podiel na pozemku spoluvlastníka zvyšuje iným podielom alebo časťou podielu na tom istom pozemku a vlastníctvo prevádzaného podielu alebo podielu, ktorý bol predmetom prechodu vlastníckeho práva zanikne.

1.14 V závere odôvodnenia odvolaním napadnutého rozsudku okresný súd zhrnul, že „žalobcovia 1/ a 2/ sa podanou žalobou domáhali tak určenia relatívnej neplatnosti časti kúpnej zmluvy č. V 2051/2020, týkajúcej sa prevedených ideálnych spoluvlastníckych podielov nadobudnutých od pôvodného vlastníka M. H. (kúpna zmluva č. V 32/2019), ako aj nahradenia prejavu vôle žalovaného 2/, ktorým nahradením prejavu vôle žalovaného 2/ má dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy, ktorou žalovaný 2/ predá žalobcom v celosti spoluvlastnícke podiely nadobudnuté kúpnu zmluvou od M. H. a tiež nahradenia prejavu vôle žalovaného 2/ má dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy, ktorou žalovaný 2/ predá žalobcom v celosti spoluvlastnícke podiely nadobudnuté kúpnu zmluvou č. V 2051/2020 od žalovaného 2/ (okrem spoluvlastníckych podielov nadobudnutých od M. H.)“. Konštatoval, že zákon umožňuje obídenným podielovým spoluvlastníkom, ktorých predkupné právo bolo porušené

domáhať sa žalobou podanou na súde nahradenia vyhlásenia (prejavu) vôle súdnym rozhodnutím, a to postupom podľa § 229 CSP, podľa ktorého právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahradzujú tento prejav. Tento prejav vôle vo výroku rozsudku súdu má za následok, že nastávajú právne dôsledky zmluvného dojednania. Pokiaľ ide o samotný výrok rozsudku nahradzujúceho vyhlásenie vôle zákonodarca poukázal na nevyhnutnosť jeho dostatočnej a určitej špecifikácie, a to takým spôsobom, aby bolo z výroku rozsudku jednoznačne zrejmé, aký prejav vôle (vo vzťahu k akému úkonu) nahradzuje výrok rozsudku. Ak má napríklad výrok rozsudku nahradzovať prehlásenie vôle na kúpnej zmluve (tak ako v tomto spore žiadali žalobcovia 1/ a 2/), kúpna zmluva musí byť súčasťou výroku rozsudku súdu alebo samotná kúpna zmluva musí byť prílohou rozsudku, pričom samotný výrok rozsudku na túto prílohu odkazuje; vykonateľnosť takéhoto rozsudku sa prejavuje tým, že sa má za to, akoby došlo k prejavu vôle, ktorý prejav vôle bol výrokom rozsudku nahradený. V uvedenej súvislosti okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku uviedol, že žalobcovia v žalobnom návrhu uviedli celé znenie navrhutej kúpnej zmluvy, avšak v rozpore s vyššie uvedeným výkladom ustanovenia § 140, veta prvá Občianskeho zákonníka sa domáhali nahradenia prejavu vôle od žalovaného 1/ B. I. C. vo vzťahu k spoluvlastníckym podielom prevedeným na neho kúpnu zmluvou č. V 2051/2020 od žalovaného 2/, ku ktorému prevodu došlo medzi blízkymi osobami. Zároveň v rozpore s ustanovením § 140, veta druhá Občianskeho zákonníka sa žalobcovia domáhali nahradenia prejavu vôle žalovaného 2/ vo vzťahu k spoluvlastníckym podielom nadobudnutým žalovaným 2/ od M. H., vo vzťahu ku ktorým sa žalobcovia zároveň domáhali aj určenia neplatnosti časti kúpnej zmluvy č. V 2051/2020, pričom v tejto časti predmetu sporu (určenie neplatnosti zmluvy a nahradenie prejavu vôle) sa uplatnené nároky zároveň v zmysle vyššie uvedeného odôvodnenia rozsudku vzájomne vylučujú. Navyše, žalobcovia sa domáhali nahradenia prejavu vôle od žalovaného 2/ vo vzťahu k celým spoluvlastníckym podielom, nie len k ich pomernej časti, prislúchajúcej im v pomere k ich spoluvlastníckym podielom bez preukázania dohody s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi ohľadne výkonu predkupného práva. Na základe vyššie uvedených dôvodov okresný súd žalobu žalobcov ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol. Vo vzťahu k návrhu žalobcov uvedenému v bode 16. vyjadrenia žalobcov zo dňa 16.01.2023, a teda k návrhu žalobcov, aby súd žalobe čiastočne vyhovel tak, že by žalobcom priznal nárok v nižšom rozsahu ako bol uplatnený, okresný súd uviedol, že pokiaľ ide o žalobu o nahradenie prejavu vôle uzavrieť zmluvu s určitým obsahom uvedeným v žalobnom návrhu, môže súd žalobe buď úplne vyhovieť alebo ju zamietnuť, pričom neprichádza do úvahy možnosť obsah kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom žalobného návrhu, modifikovať. Pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle súd nemôže na podstatných náležitostiach zmluvy nič meniť, dopĺňať ich, ani upresňovať. Je teda podľa okresného súdu vylúčené, aby súd v navrhovanej kúpnej zmluve, „ktorú má rozhodnutím vyhlásiť“, niečo zmenil (uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. III. ÚS 445/2016-10 zo dňa 28.06.2016).

2. Proti predmetnému rozsudku súdu prvej inštancie sa žalobcovia prostredníctvom svojej právnej zástupkyne odvolali a v odvolaní uviedli, že proti rozsudku súdu prvej inštancie podávajú v zmysle ust. § § 365 ods. 1 písmeno h) CSP odvolanie a navrhli, aby odvolací súd odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa ust. § 388 CSP zmenil alebo aby odvolací súd odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa ust. § 389 CSP zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie vychádza podľa žalobcov z nesprávneho právneho posúdenia veci, pretože a) súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalovaná obchodná spoločnosť SUNER, s. r. o. ako žalovaný 2/ a B. I. C. ako žalovaný 1/ sú blízkymi osobami podľa § 116 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že sú vo vzťahu zamestnanca a zamestnávateľa, pretože b) súd prvej inštancie dospel k nesprávne právnemu záveru ohľadne veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ku ktorému si žalobcovia mohli uplatniť nárok z porušeného predkupného práva pri existencii viacerých spoluvlastníkov, pretože c) súd prvej inštancie dospel k nesprávne právnemu záveru ohľadom nemožnosti priznať žalobcom menej, než čoho sa domáhali kvôli tomu, že žalobcovia sa podanou žalobou domáhajú nahradenia prejavu vôle, d) súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil námietku žalobcov o zákaze drobenia pozemkov podľa zákona č. 180/1995 Z. z., najmä nesprávne použil a vyložil ust. § 24 uvedeného zákona na posudzovaný prípad. Okrem nesprávneho právneho posúdenia žalobcovia súdu prvej inštancie v odvolaní vytkli chybný procesný postup súdu prvej inštancie, pričom uviedli, že „sudca vykonal dôkazy, ktorých vykonanie strany sporu nenavrhovali. S časťou takto získaných dôkazov súd prvej inštancie sporové strany po ukončení dokazovania neoboznámil, pričom v spise vytvoril zložku: nezverejňované dokumenty (č. I. 42), ktorej obsah pred žalovanými utajil“. V nadväznosti na uvedené žalobcovia v odvolaní zdôraznili, že súd prvej inštancie poskytol svojim rozhodnutím ochranu osobám, ktoré profitujú z porušenia práva žalobcov. „Hoci si žalobcovia uplatnili svoje nároky z porušeného predkupného práva v zákonnej 3-ročnej lehote a súd

prvej inštancie zistil, že predkupné právo žalobcov bolo opakovane porušené, a to kúpnu zmluvou V 32/2019 zo dňa 07.01.2019 a následne kúpnu zmluvou V 2051/2020 zo dňa 15.07.2002, žalobu žalobcov úplne zamietol z výlučne formalistických dôvodov“. Takto súd prvej inštancie vytvoril podľa žalobcov z porušenia práva, t. j. nepráva právo, pričom sa „úplne nekriticky stotožnil s takmer všetkými námietkami žalovaných v neprospech žalobcov, ktorých práva boli opakovane porušené“. V uvedenej súvislosti žalobcovia v odvolaní uviedli, že súd prvej inštancie sa nedostatočne vysporiadal s námietkou žalobcov týkajúcou sa absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy V 32/2019 vychádzajúcej z toho, že právny zástupca žalovanej 3/ J. H., právnej nástupkyne po zosnulom M. H., spochybnil zdravotný stav M. H. v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy V 32/2019, keď tvrdil, že M. H. nebol schopný posúdiť svoje povinnosti podielového spoluvlastníka pri prevádzaní spoluvlastníckych podielov a dodržanie predkupného práva žalobcov. Zdôraznili, že tak ako právny zástupca žalovanej 3/, upozornili aj oni súd prvej inštancie na znenie článku V.3 kúpnej zmluvy V 32/2019, kde sa uvádza: „zmluvné strany sú si vedomé skutočnosti, že právny úkon zo strany predávajúceho (M. H.) podlieha schváleniu súdom a že návrh na vklad tejto kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností bude podaný až po právoplatnom rozhodnutí súdu o schválení právneho úkonu“, čomu súd prvej inštancie nevenoval podľa žalobcov žiadnu pozornosť. Uviedli, že „ak bol predávajúci M. H. do tej miery zdravotne indisponovaný, že nebol schopný posúdiť či porušuje predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov, mal súd tejto skutočnosti venovať pozornosť. Súd prvej inštancie v reakcii na námietku žalobcov, týkajúcu sa absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy V 32/2019 doplnil dokazovanie pripojením spisu Okresného úradu Lučenec, katastrálneho odboru V 32/2019 a pripojením „dedičského spisu“ sp. zn. 14D/679/2018, napriek tomu však, že si súd prvej inštancie uvedený dedičský spis v rámci dokazovania pripojil, ďalšiu pozornosť mu nevenoval, s týmto spisom strany sporu neoboznámil a v odôvodnení rozsudku ho nehodnotil.

2.1 Vo vzťahu k záveru súdu prvej inštancie o tom, že vzťah medzi žalovanými 1/ a 2/ je vzťahom medzi blízkymi osobami z dôvodu existencie pracovného pomeru žalovaného 1/ u žalovaného 2/, žalobcovia v odvolaní uviedli, že súd prvej inštancie posúdil vzťah žalovaného 1/ a žalovaného 2/ ako vzťah blízkych osôb, nakoľko na ich vzťah zamestnanca a zamestnávateľa analogicky aplikoval ust. § 116 Občianskeho zákonníka, nakoľko v zamestnaneckom vzťahu žalovaného 1/ a žalovaného 2/ videl vzťah blízkych osôb s odôvodnením, že ujmu jedného by druhý pociťoval ako ujmu vlastnú, pričom takáto analógia nemôže byť v žiadnom prípade podľa žalobcov akceptovateľná, pretože vzťah zamestnanca a zamestnávateľa nie vzťahom blízkej osoby podľa § 116 Občianskeho zákonníka, a to ani v prípade, ak nastáva situácia, že právnym úkonom zamestnávateľa by bolo ohrozené pracovné miesto alebo výška mzdy alebo iné pracovné podmienky zamestnanca. Vzťah zamestnanca a zamestnávateľa je vzťahom závislým, s prvkom slabšej zmluvnej strany, ktorým je zamestnanec. V uvedenej súvislosti žalobcovia v odvolaní uviedli, že pociťovanie ujmy medzi blízkymi osobami podľa § 116, § 117 Občianskeho zákonníka je možné medzi osobami, ktorých vzájomný vzťah je založený na citovej väzbe a v tomto zmysle sa jedná o postavenie rovnoprávne. Použitie takejto analógie zo strany súdu prvej inštancie je podľa žalobcov neadekvátne, a to o to viac, že v posudzovanom prípade to bol zamestnávateľ - žalovaný 2/, ktorý kúpnu zmluvou V 2051/2020 porušil predkupné právo žalobcov, keď previedol zo svojho majetku dotknuté spoluvlastnícke podiely do vlastníctva svojho zamestnanca. „Vyvodenie zodpovednosti voči zamestnávateľovi za porušenie práva (v tomto prípade za porušenie predkupného práva) nemôže stavať zamestnanca do postavenia osoby, ktorá by legitímne správanie sa podielového spoluvlastníka, ktorý si uplatnil nároky z porušeného predkupného práva mala pociťovať ako vlastnú ujmu cez ujmu spôsobenú zamestnávateľovi“. Navyše, ak zamestnávateľ prevedie majetok do vlastníctva zamestnanca, dá tým najavo, že tento majetok pre jeho podnikateľskú činnosť, a teda pre udržanie pracovného miesta zamestnanca nie je dôležitý. „Ako potom môže byť spôsobením ujmy zamestnancovi to, že si osoba, ktorej predkupné právo zamestnávateľ porušil, uplatní nároky z porušeného predkupného práva, ktorých úspešné uplatnenie znamená to, že zamestnanec bude mať namiesto spoluvlastníckeho podielu k pozemku kúpnu cenu za tento spoluvlastnícky podiel, ktorý zaplatil svojmu zamestnávateľovi“.

2.2 Žalobcovia v odvolaní ďalej uviedli, že súd prvej inštancie nesprávne zamietol celú žalobu žalobcov len preto, že žalobcovia si titulom porušeného predkupného práva uplatnili nárok na prevod celého prevádzaného spoluvlastníckeho podielu, nielen jeho časti zodpovedajúcej veľkosti ich spoluvlastníckeho podielu. Mali za to, že ak súd prvej inštancie odôvodňoval legitimáciu žalobcov vo vzťahu k uplatneniu nárokov z porušeného predkupného práva veľkosťou ich spoluvlastníckeho podielu z dôvodu, že neuzatvorili s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi za použitia analógie podľa § 140 Občianskeho zákonníka dohodu o tom, kto a ako si mieni uplatňovať nároky z porušeného predkupného práva, mal brať do úvahy stanovisko ostatných podielových spoluvlastníkov k otázke uplatnenia nárokov

z porušeného predkupného práva, ktoré už bolo súdu prvej inštancie známe v čase jeho rozhodovania, t. j. dňa 16.01.2023. Súd prvej inštancie vyniesol dňa 16.01.2023 rozsudok v čase, keď už všetkým ostatným podielovým spoluvlastníkom uplynula 3-ročná prekluzívna lehota na uplatnenie nárokov z porušeného predkupného práva kúpnu zmluvou č. V 32/2019, ktorá bola uzatvorená medzi M. H. a žalovaným 2/ dňa 07.01.2019. Za daného skutkového stavu je podľa žalobcov odôvodnenie zamietnutia žaloby, ktorou si žalobcovia uplatňovali nároky z porušeného predkupného práva na celý prevádzaný spoluvlastnícky podiel nepreskúmateľné pre nedostatok dôvodov a je arbitrárne. Žalobcovia súdu prvej inštancie v odvolaní vytkli, že v odôvodnení rozsudku nedal presvedčivú odpoveď na relevantné námietky žalobcov o neprípustnosti posudzovania právnych úkonov podielového spoluvlastníka, ktorý si uplatňuje nároky z porušeného predkupného práva podľa kritérií posudzovania právnych úkonov podielového spoluvlastníka, ktorý si uplatňuje predkupné právo. Nie je podľa žalobcov možné previesť na podielového spoluvlastníka, ktorý si uplatňuje nároky z porušeného predkupného práva, povinnosti podielového spoluvlastníka pri výkone predkupného práva, ktoré mu bolo riadne oznámené. Postavenie podielového spoluvlastníka a porušenie jeho práva, ako aj obsah jeho povinností a subjekty, voči ktorým si môže predkupné právo uplatňovať, sa porušením predkupného práva zmenili. Pri uplatnení predkupného práva koná podielový spoluvlastník voči podielovému spoluvlastníkovi, ktorý mieni svoj spoluvlastnícky podiel predať podľa znenia § 140 Občianskeho zákonníka, a to v prekluzívnej lehote 60 dní (s použitím § 605 Občianskeho zákonníka). Ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka uvádza, že len ak sa podieloví spoluvlastníci nedohodnú na výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť spoluvlastnícky podiel pomerne podľa veľkosti svojich spoluvlastníckych podielov. Z uvedeného znenia zákona pri riadnom uplatňovaní predkupného práva, ktoré sa aktivovalo záujmom podielového spoluvlastníka predať svoj spoluvlastnícky podiel, nemožno podľa žalobcov vyvodiť to, čo vyvodil súd prvej inštancie, a to že zákon na prvom mieste preferuje obmedzenie podielového spoluvlastníka pri výkone predkupného práva na veľkosť jeho spoluvlastníckeho podielu. Naopak, zákon v § 140 Občianskeho zákonníka uvádza, že právo vykúpiť prevádzaný spoluvlastnícky podiel pomerne podľa veľkosti aktuálnych spoluvlastníckych podielov podielových spoluvlastníkov vznikne až pri kumulatívnom splnení dvoch podmienok: 1/ viacero podielových spoluvlastníkov súčasne prejaví záujem o realizáciu ponúknutého predkupného práva (nemusia to byť všetci podieloví spoluvlastníci) a 2/ nedôjde medzi nimi k dohode. To znamená, že aj znenie ust. § 140 Občianskeho zákonníka preferuje nadobudnutie celého prevádzaného spoluvlastníckeho podielu zo strany toho podielového spoluvlastníka, ktorý o to prejaví záujem. Podiely pasívnych podielových spoluvlastníkov tomuto spoluvlastníckemu podielu prirastú, tak ako sa uvádza aj vo veľkom komentári k Občianskemu zákonníku od doc. JUDr. Imricha Feketeho, CSc. Je podľa žalobcov evidentné, že ak chce podielový spoluvlastník pri realizácii predkupného práva postupovať úspešne a dodržať lehotu podľa § 605 Občianskeho zákonníka, musí v prvom rade voči tomu, kto mu právo ponúkol, dať najavo, že ho mieni uplatniť, a to zaplacením kúpnej ceny v lehote do 60 dní. Keďže k riadnemu uplatneniu predkupného práva môže dôjsť aj v posledný deň lehoty, je evidentné, že povinnosť podielového spoluvlastníka dohodnúť sa s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi, ktorí prejavili záujem o výkon predkupného práva, môže nastať až po tom, keď mu podielový spoluvlastník, ktorý mieni spoluvlastnícky podiel predať a ktorý je povinný zareagovať na uplatnené predkupné právo oznámi, že záujem oň prejavili viacerí podieloví spoluvlastníci a že by ich mal vyzvať, aby medzi sebou uzatvorili dohodu a ak k takejto dohode nedôjde, potom majú právo vykúpiť spoluvlastnícky podiel pomerne podľa veľkosti svojich spoluvlastníckych podielov. Právny názor súdu prvej inštancie je podľa žalobcov nesprávny aj v tom, že hoci zákon hovorí o predkupnom práve podielového spoluvlastníka, núti podielových spoluvlastníkov, aby sa správali akoby nemali právo, ale povinnosť. Podľa právneho názoru súdu prvej inštancie podielový spoluvlastník, ktorý chce realizovať svoje predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka, je v prvom rade povinný obrátiť sa na ostatných podielových spoluvlastníkov a žiadať od nich vyjadrenie (uzatvárať dohody), či aj oni mienia realizovať svoje predkupné právo. Lenže § 140 Občianskeho zákonníka v spojení s § 603 a nasl. Občianskeho zákonníka neukladá podielovému spoluvlastníkovi žiadnu povinnosť realizovať svoje predkupné právo v lehote 2 mesiacov podľa § 605 Občianskeho zákonníka. Aktivita v procese uplatnenia predkupného práva vo forme uzatvorenia dohody medzi podielovými spoluvlastníkmi o výkupe prevádzaného spoluvlastníckeho podielu prichádza teda do úvahy len medzi tými, ktorí o výkon predkupného práva prejavili záujem. V prípade porušenia predkupného práva zanikajú nároky podielových spoluvlastníkov z uplatnenia predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka, keďže o jeho aktivácii z dôvodu porušenia povinností prevádzajúceho podielového spoluvlastníka nevedeli a aktivujú sa ich nároky z porušeného predkupného práva. Tieto nároky sa týkajú všetkých podielových spoluvlastníkov, pretože nikto nedostal možnosť uplatniť si predkupné právo. Opäť tu vzniká právo a nie povinnosť opomenutých podielových spoluvlastníkov si tieto nároky uplatniť. Lehota na výkon tohto práva uplynie podľa § 100, § 101

Občianskeho zákonníka po troch rokoch odo dňa, kedy si opomenutí podieloví spoluvlastníci mohli nároky z porušeného predkupného práva uplatniť prvý raz. Ukladať podielovému spoluvlastníkovi, ktorý si mieni uplatniť jeden z nárokov z porušeného predkupného práva povinnosť uzatvárať dohody s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi, ktorých znenie bude viedieť pred súdom preukázať ako aj to, kto z nich si chce predkupné právo uplatniť a aké nároky si chce z porušeného predkupného práva uplatniť, je ukladaním povinnosti, ktorú zákon podielovému spoluvlastníkovi neukladá. Na rozdiel od uplatnenia práv z ponúknutého predkupného práva, kde zákon s pasivitou podielového spoluvlastníka v prekluzívnej lehote dvoch mesiacov vo vzťahu k uplatneniu predkupného práva spája zánik tohto práva, v prípade súdom vynucovanej dohody o spôsobe uplatnenia nárokov z porušeného predkupného práva nemožno určiť, či pasivita ostatných podielových spoluvlastníkov a neuzatvorenie dohody alebo nevyjadrenie sa k nej, má mať za následok zánik ich práva pred uplynutím 3-ročnej lehoty.

2.3 Žalobcovia v odvolaní prostredníctvom svojej právnej zástupkyne ďalej uviedli, že súd prvej inštancie nesprávne aplikoval ust. § 24 zákona č. 180/1995 Z. z., keď neuznal námietku žalobcov o tom, že limitovaním podielového spoluvlastníka v realizácii nárokov z porušeného predkupného práva veľkosťou jeho spoluvlastníckeho podielu dochádza k porušovaniu zákona č. 180/1995 Z. z. o zákaze drobenia pozemkov vo vzťahu k predmetu konania týkajúceho sa pozemkov v extraviláne obce s kultúrou orná pôda a trvalý trávnatý porast. Odôvodnenie odvolaním napadnutého rozsudku v tejto časti odôvodnenia (odsek 59 odôvodnenia) je podľa žalobcov nepreskúmateľné. Ak prevádzaný spoluvlastnícky podiel podielového spoluvlastníka nenadobudne v celosti doterajší podielový spoluvlastník alebo viacerí z nich, ale tento spoluvlastnícky podiel má byť v dôsledku uplatnenia predkupného práva rozdelený na pomernú časť pripadajúcu na podiel podielového spoluvlastníka, ktorý si uplatnil nárok a zvyšný podiel, ktorý podľa názoru súdu môže aj za cenu porušenia predkupného práva nadobudnúť tretia osoba, zákonite dochádza k rozdeleniu doterajšieho spoluvlastníckeho podielu na dva menšie podiely, ktorých veľkosť môže porušovať zákaz drobenia. V konaní nebolo preukázané, že by žalovaný 1/I. C. pred uzatvorením kúpnej zmluvy V 2051/2020 so žalovaným 2/ už patril k okruhu podielových spoluvlastníkov. Ak by to tak bolo, tiež by mal možnosť odkúpiť len pomernú časť spoluvlastníckeho podielu žalovaného 2/ a vo zvyšku by predávajúci porušil predkupné práva ostatných podielových spoluvlastníkov. Tým, že sa súd prvej inštancie priklonil k právnomu názoru o obmedzení práva podielového spoluvlastníka len na časť prevádzaného spoluvlastníckeho podielu, porušil Zákon o zákaze drobenia pozemkov nie vo vzťahu k podielu žalobcov, ktorým by časť podielu žalovaného 2/ prirástla, ale vo vzťahu k žalovanému 1/, ktorý by tým pádom nadobudol podiel menší, ako bol doterajší podiel žalovaného 2/, a teda by došlo k porušeniu Zákona o zákaze drobenia pozemkov. „Právny názor pretláčaný žalovanými a prevzatý súdom prvej inštancie o obmedzovaní podielových spoluvlastníkov pri uplatňovaní nárokov z porušeného predkupného práva na veľkosť ich spoluvlastníckych podielov je podľa žalobcov v rozpore so zákonom č. 180/1995 Z. z. a s cieľom zákonodarcu zamedziť drobeniu pozemkov a zväčšovaniu počtu podielových spoluvlastníkov s malými spoluvlastníckymi podielmi k spoločnej veci.

2.4 V závere odvolania žalobcovia uviedli, že namietajú tiež procesný postup súdu prvej inštancie spočívajúci vo vytvorení nezverejňovanej časti spisu (č. l. 42), a to v tom zmysle, že súd prvej inštancie po ukončení dokazovania pred vynesení rozsudku neoboznámil strany sporu s celým obsahom súdneho spisu a s dôkazmi, ktorými sa bude riadiť pri svojom rozhodovaní. Pri nahliadnutí do súdneho spisu žalobcovia zistili, že spis obsahuje nezverejňovanú časť, ktorá je obálkou, v ktorej sú založené dokumenty, ktoré stranám sporu na nahliadnutie neboli sprístupnené. V uvedenej súvislosti žalobcovia v odvolaní uviedli, že „keďže nejaké nezažurnalizované listiny boli len tak voľne vložené do spisu a hoci ich bolo viac, všetky mali číslo 42, domnievajú sa, že sa jednalo o listiny, ktoré vypadli z nezverejňovanej časti spisu. Boli v nich rozšírené lustrácie sporových strán z REGOB, Sociálnej poisťovne a ZVJS. Podľa CSP môže súd vykonať len tie dôkazy, ktoré navrhli strany sporu. V súdnom spise nemôže existovať časť, ktorú sudca pred sporovými stranami utajuje. To, že má súd prístup do rôznych databáz verejnej správy, neznamená, že má právo vykonávať lustrum o sporových stranách a o otázkach, ktoré s predmetom sporu nesúvisia. Pokiaľ sú strany sporu zastúpené advokátom, nie je daný dôvod na to, aby sa tieto údaje automaticky preverovali lustráciami, napr. cez REGOB“. V závere odvolania žalobcovia navrhli, aby odvolací súd po oboznámení sa s podaným odvolaním a s jeho dôvodmi rozhodol v odvolacom konaní podľa § 388 alebo podľa § 389. Zároveň navrhli, aby im súd priznal náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

3. Žalovaní vo vyjadrení k odvolaniu žalobcov prostredníctvom svojho právneho zástupcu uviedli, že rozsudok súdu prvej inštancie považujú za vecne správny. Pokiaľ žalobcovia v úvode svojho odvolania konštatujú, že súd prvej inštancie poskytol ochranu osobám, ktoré profitujú z porušenia práva žalobcov, tak napriek tomu, že je toto ich tvrdenie v kontexte súdnej veci právne irelevantné, považujú za potrebné uviesť, že žalovaní žiadnym spôsobom neprofitovali z tvrdeného porušenia práva žalobcov. Žalovaní

zdôraznili, že v budúcnosti by bolo vhodné, aby sa žalobcovia obdobných formulácii zdržali alebo aby presne uviedli, v akom smere malo dôjsť k údajnému profitovaniu žalovaných z porušenia práva žalobcov tak, aby bolo možné sa voči tomuto nepravdivému tvrdeniu žalobcov náležite ohradiť. Pokiaľ ide o odvoláciu námietku žalobcov týkajúcu sa absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy V 32/2019 z dôvodu zdravotnej nespôsobilosti predávajúceho M. H. na jej uzavretie, táto skutočnosť nebola v konaní podľa žalovaných preukázaná. Žalobcovia v tomto smere neuviedli žiadne návrhy na vykonanie dokazovania, ani neoznačili žiadne dôkazy. Ak žalobcovia poukazujú na vyjadrenie právneho zástupcu žalovanej 3/, v danom prípade ide iba o vyjadrenie právneho zástupcu žalovanej 3/, ktorý nie je účastníkom konania a jeho vyjadrenie ostáva iba v rovine tvrdenia. Samotné vyjadrenie právneho zástupcu žalovanej 3/ bolo v tomto smere zdržanlivé a opatrné, keď uviedol, že „menovaný síce trpel niekoľko mesiacov Parkinsonovou chorobou, ale nikto netvrdí, že nebol normálny“. Právny zástupca žalovanej 3/ navyše osobne uvedené skutočnosti nevnímal, preto zdravotný stav nebohého M. H. nemôže hodnotiť. V uvedenej súvislosti je podľa žalovaných potrebné uviesť, že žalobcovia vo vzťahu k námietke absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy V 32/2019 neunesli dôkazné bremeno. Ak žalobcovia namietajú, že súd prvej inštancie neoboznámil dedičský spis sp. zn. 14D/679/2018, zo zápisnice o pojednávaní konanom na okresnom súde dňa 16.01.2023 vyplýva, že súd prvej inštancie tento spis v rámci postupu podľa § 171 ods. 3 CSP oboznámil. Rovnako tak aj odôvodnenie odvolaním napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, ktorým súd prvej inštancie reagoval na námietky žalobcov ohľadom absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy je presvedčivé, dostatočne odôvodnené, jasné a zrozumiteľné. Vo vzťahu k odvolacej námietke žalobcov, týkajúcej sa nesprávneho právneho posúdenia vzťahu žalovaného 1/ a žalovaného 2/ ako blízkych osôb, žalovaní 1/ a 2/ vo vyjadrení k odvolaniu žalobcov uviedli, že táto odvolacia námietka žalobcov je v celom rozsahu nedôvodná. Právne posúdenie vzťahu žalovaného 1/ a žalovaného 2/ tak, ako to urobil súd prvej inštancie v odôvodnení odvolaním napadnutého rozhodnutia, považujú za správne. Súd prvej inštancie správne posúdil vzťah žalovaného 1/ a žalovaného 2/ ako vzťah závislý s tým, že ujmou jedného účastníka tohto vzťahu by druhý účastník tohto vzťahu dôvodne pociťoval ako ujmu vlastnú. Žalovaní vo vyjadrení k odvolaniu žalobcov ďalej uviedli, že sa stotožnili so závermi vyplývajúcimi z rozsudku Krajského súdu v Nitre sp. zn. 5Co/143/2013 zo dňa 28.05.2014, ako aj z rozsudku Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 5Co/235/2013 zo dňa 17.06.2014, na ktoré súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia v súvislosti s charakteristikou vzťahu blízkych osôb poukázal; zároveň žalovaní vo vyjadrení k odvolaniu žalobcov v uvedenej súvislosti poukázali na rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 21Cdo/2192/2021 zo dňa 01.08.2002.

3.1 Žalovaní vo vyjadrení k odvolaniu žalobcov ďalej uviedli, že pokiaľ žalobcovia v odvolaní namietali nesprávne právne posúdenie veci súdom prvej inštancie aj ohľadom posúdenia veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ku ktorému si žalobcovia mohli uplatniť nárok z porušeného predkupného práva, tak tento záver súdu prvej inštancie o tom, že bez dohody s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi sú žalobcovia oprávnení domáhať sa vykúpenia spoluvlastníckeho podielu, pri ktorom bolo porušené ich predkupné právo iba v časti zodpovedajúcej veľkosti spoluvlastníckych podielov žalobcov, považujú za správny, pretože vyplýva jednak zo znenia samotného ustanovenia druhej vety § 140 Občianskeho zákonníka ako aj z rozhodovacej činnosti súdov (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/91/2008 zo dňa 12.05.2009). Vo vzťahu k odvolacej námietke žalobcov, týkajúcej sa možnosti vykúpenia celého prevádzaného podielu v dôsledku žalobcami tvrdeného neuplatnenia nárokov zo strany ostatných podielových spoluvlastníkov, žalovaní vo vyjadrení k odvolaniu žalobcov uviedli, že v konaní nebolo preukázané, že by si ostatní podieloví spoluvlastníci neuplatnili nároky z porušeného predkupného práva. Bez ohľadu na túto skutočnosť však žalobcovia netvrdili ani nepreukázali existenciu dohody podielových spoluvlastníkov o výkupe dotknutého spoluvlastníckeho podielu, preto sa (žalovaní) stotožnili s argumentáciou najvyššieho súdu obsiahnutou v rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/91/2008 zo dňa 12. mája 2009 a to, že: „za nesprávny je potrebné považovať názor, že v prípade ak podielový spoluvlastník, ktorý si svoj nárok z porušenia predkupného práva neuplatnil, tak ďalší podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, sa môže domáhať uplatnenia svojho predkupného práva aj nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, t. j. celého podielu zodpovedajúceho predmetu prevodu. Správnym je názor, podľa ktorého môže tento ďalší spoluvlastník uplatňovať len nárok na pomernú časť podielov podľa veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu, pokiaľ ostatní spoluvlastníci ostávajú pasívni v obrane svojich práv. Mlčanie a pasivita nemôže v žiadnom prípade nahradiť súhlas, preto má spoluvlastník, ktorý sa domáha svojho nároku, právo len na pomernú časť podielu a nadobúdateľovi pripadá len taký spoluvlastnícky podiel, ktorý by inak patril tým spoluvlastníkom (spoluvlastníkovi), ktorí by sa prevodu nedomáhali. Z toho vyplýva, že tento aktívny spoluvlastník má právo vykúpiť kúpnu zmluvou prevedené spoluvlastnícke podiely len pomerne, teda z každého predaného spoluvlastníckeho podielu len jeho časť pripadajúcu na jeho

podiel v pomere k podielom ostatných spoluvlastníkov“. Uvedené závery najvyššieho súdu správne podľa žalovaných prevzal aj Krajský súd v Banskej Bystrici v rozsudku sp. zn. 11Co/202/2019 zo dňa 30.07.2020, na ktorého závery odkazuje odôvodnenie odvolaním napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie. Pokiaľ ide o žalobcami namietané porušenie ustanovení zákona č. 180/1995 Z. z. súdom prvej inštancie, žalovaní vo vyjadrení k odvolaniu žalobcov uviedli, že sa v plnom rozsahu pridriavajú svojich vyjadrení, vykonaných počas konania pred súdom prvej inštancie. Rovnako tak súhlasia aj so závermi súdu prvej inštancie uvedenými v odseku 59. odôvodnenia odvolaním napadnutého rozsudku. Odôvodnenie odvolaním napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie považujú za podrobné, logické a konzistentné. Nad rozsah dôvodov uvedených súdom prvej inštancie uvádzajú, že ust. § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v zásade rozoznáva tri taxatívne vymedzené situácie delenia pozemkov, kedy zákon del'bu obmedzuje. Ide o vznik pozemku na základe právneho úkonu, vznik pozemku na základe rozhodnutia súdu o vyporiadaní spoluvlastníctva a na základe rozhodnutia o dedičstve. Zákon však žiadnym spôsobom neobmedzuje vznik v prípade uplatnenia nárokov z porušeného predkupného práva, a teda v takomto prípade zákon žiadne obmedzenia nekladie. Aj z tohto dôvodu je podľa žalovaných argumentácia žalobcov nesprávna. V závere vyjadrenia k odvolaniu žalobcov žalovaní 1/ a 2/ uviedli, že k odvolacej námietke žalobcov vzťahujúcej sa na čiastočné nevyhovenie žalobe uvádzajú, že v danej veci súd prvej inštancie postupoval správne. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o konanie, ktorého predmetom je nahradenie prejavu vôle, je súd viazaný žalobným petitom tak, ako je tento formulovaný žalobcami a nie je oprávnený modifikovať veľkosť spoluvlastníckeho podielu, ktorý má byť predmetom nahradenia prejavu vôle. Navrhli, aby odvolací súd v zmysle ust. § 387 ods. 1 CSP rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

4. Žalobcovia vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaných uviedli, že trvajú na podanom odvolaní a na jeho dôvodoch. Pokiaľ žalovaní namietajú tvrdenie žalobcov, že súd poskytol ochranu osobám, ktoré profitovali z porušenia práv žalobcov, zdôrazňujú, že ich predkupné právo bolo porušené zo strany žalovaného 2/ ako predávajúceho, pričom v odvolaní poukázali aj na to, že žalovaní pri uzatváraní právnych úkonov s podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností opakovane porušili predkupné práva žalobcov a uviedli aj čísla zmlúv, u ktorých k tomu došlo. Ak si žalobcovia nemôžu na súde presadiť svoje nároky z porušeného predkupného práva, profitujú z toho žalovaní, a keďže právo porušené bolo, profitujú žalovaní z porušenia práva. Takto to žalobcovia mysleli a takto to aj precitujú. Pokiaľ ide o odvolaciu námietku týkajúcu sa posúdenia absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy V 32/2019, žalobcovia vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaných uviedli, že táto súvisela s tým, že rozsudok súdu prvej inštancie je v tejto časti nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov, pretože súd prvej inštancie dôkazy k tejto otázke vykonané v odôvodnení rozsudku nevyhodnotil. Nemožno preto zistiť z akého dôvodu žalobcovia v tejto časti dôkazné bremeno neunesli tak, ako to tvrdia žalovaní vo vyjadrení a ako to vyplýva z výroku rozsudku, ktorý je v tejto časti podľa žalobcov nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov. V nadväznosti na uvedené žalobcovia vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaných uviedli, že v ostatnej časti na námietky žalovaných, uvedené vo vyjadrení, reagovali v priebehu konania a v písomnom vyhotovení odvolania, na ktorom trvajú.

5. Krajský súd ako súd odvolací (§ 34 ods. 1 CSP), prejednal odvolanie žalobcov v rozsahu a z dôvodov daných ust. § 379 a ust. § 380 CSP, bez nariadenia pojednávania podľa ust. § 385 ods. 1 CSP (a contrario) a odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa ust. § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správny potvrdil.

6. Predmetom odvolacieho konania je preskúmanie správnosti záverov súdu prvej inštancie z hľadiska odvolacích dôvodov uplatnených žalobcami v zmysle § 365 ods. 1 písm. h) CSP a podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b) CSP (vo vzťahu k odvolacej námietke týkajúcej sa „nezverejňovanej časti spisu (čl. 42)“).

7. Po prejednaní odvolania žalobcov odvolací súd uvádza, že žalobcovia 1/ a 2/ sa podanou žalobou domáhali tak určenia neplatnosti časti kúpnej zmluvy č. V 2051/2020, týkajúcej sa prevedených ideálnych spoluvlastníckych podielov zo žalovaného 2/ na žalovaného 1/, nadobudnutých žalovaným 2/ od pôvodného vlastníka M. H. (zmluva č. V 32/2019), ako aj nahradenia prejavu vôle žalovaného 2/, ktorým nahradením prejavu vôle žalovaného 2/ má dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy, ktorou žalovaný 2/ predá žalobcom v celosti spoluvlastnícku podiely nadobudnuté kúpnu zmluvou od M. H. a tiež nahradenia prejavu vôle žalovaného 1/, ktorým nahradením prejavu vôle žalovaného 1/ má dôjsť k uzavretiu kúpnej zmluvy, ktorou žalovaný 1/ predá žalobcom v celosti spoluvlastnícku podiely nadobudnuté kúpnu zmluvou č. V 2051/2020 od žalovaného 2/ (okrem spoluvlastníckych podielov nadobudnutých od M. H.)“.

8. V nadväznosti na uvedené odvolací súd uvádza, že v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu majú podieloví spoluvlastníci v zmysle ust. § 140 Občianskeho zákonníka predkupné právo

(s výnimkou prevodu na blízku osobu). V zmysle rozhodovacej praxe Najvyššieho súdu sa na úpravu zákonného predkupného práva analogicky uplatňuje právna úprava zmluvného predkupného práva, čo znamená, že v týchto prípadoch možno žalovať o nahradenie prejavu vôle. Najvyšší súd vo viacerých svojich rozhodnutiach skonštatoval, že oprávnený spoluvlastník má pri porušení predkupného práva jednak možnosť dovolávať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu (§ 40a Občianskeho zákonníka), jednak možnosť domáhať sa od nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na predaj za rovnakých podmienok za akých ho získal. Najvyšší súd teda pripúšťa aplikáciu § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, týkajúcu sa zmluvného predkupného práva aj na zákonné predkupné právo podielového spoluvlastníka, pričom „žaloba o nahradenie prejavu vôle nie je jedným zo spôsobov dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu“. Predpokladom úspešnosti žaloby o nahradenie prejavu vôle voči nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu je, že nadobúdateľ nadobudol spoluvlastnícky podiel na základe platnej zmluvy, teda platne sa stal vlastníkom tohto spoluvlastníckeho podielu. Z uvedeného je zrejmé, že jednou a tou istou žalobou sa nemožno úspešne domáhať určenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu a zároveň nahradenia prejavu vôle. Na uvedené poukazuje NS SR v uznesení z 26. mája 2010, sp. zn. 2Cdo 28/20089, v ktorom konštatuje, 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 nadobudol“.

9. Po prejednaní odvolania žalobcov odvolací súd uvádza, že napriek tomu, že v zákonnej úprave nie je výslovne stanovené, že predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka má vecnú povahu a pôsobí voči tretím osobám, súdna prax zákonnému predkupnému právu túto povahu prisudzuje. Spoluvlastník veci, ktorého predkupné právo bolo porušené, má teda nároky vyplývajúce jednak zo všeobecných ustanovení o vecnom predkupnom práve (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka) a taktiež nároky, ktoré sú stanovené v ustanovení § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka. Tieto nároky sa vzájomne vylučujú, pričom oprávnený sa nemôže zároveň domáhať všetkých alebo dvoch nárokov. Jedná sa o nasledujúce možnosti: Oprávnený má právo domáhať sa na nadobúdateľovi, aby mu ponúkol spoluvlastnícky podiel na predaj za rovnakých podmienok, alebo relatívnej neplatnosti, keďže porušenie § 140 Občianskeho zákonníka má za následok len relatívnu (nie absolútnu) neplatnosť právneho úkonu o prevode spoluvlastníckeho podielu podľa ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka. Inými slovami, právny úkon sa považuje za platný, pokiaľ sa ten, kto je takýmto úkonom dotknutý (t. j. spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené), neplatnosti právneho úkonu nedovolá v rámci premičacej lehoty. Teda oprávnený, ktorý je dotknutý porušením predkupného práva, môže podať žalobu na určenie neplatnosti právneho úkonu; môže sa domáhať, aby súd určil, že zmluva o prevode spoluvlastníckeho podielu, ktorá je v rozpore s ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka, je neplatná, čím by sa vrátili právne pomery k veci do stavu existujúceho pred prevodom podielu na tretiu osobu (uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 2 Cdo 28/2009, zo dňa 26. mája 2010).

10. Po prejednaní odvolania žalobcov odvolací súd ďalej uvádza, že odvolanie žalobcov nie je dôvodné. Z hľadiska všeobecnej právnej argumentácie vo vzťahu k predkupnému právu odvolací súd uvádza, že z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka vyplýva, že 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. Podľa ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované. Zároveň podľa ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka 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 nedovolá. Ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka neobsahuje ďalšiu úpravu vecného predkupného práva, na tieto právne vzťahy je potrebné aplikovať právnu úpravu o predkupnom práve (§ 602 až 606 Občianskeho zákonníka). Občiansky zákonník nevyžaduje k predaju spoluvlastníckeho podielu súhlas ostatných spoluvlastníkov, vyžaduje rešpektovanie predkupného práva. Predkupné právo podielových spoluvlastníkov je založené zákonom (§ 140 Občianskeho zákonníka). V rámci predkupného práva má spoluvlastník právo kúpiť vec od iného spoluvlastníka, ak tento iný spoluvlastník chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť. Právu oprávnenej osoby zodpovedá povinnosť zodpovednej osoby ponúknuť oprávnenej osobe vec (tu spoluvlastnícky podiel) ku kúpe. Zmluvná voľnosť podielového spoluvlastníka je obmedzená zo zákona predkupným právom. Je v súlade s judikatúrou, pokiaľ sa žalobca domáha vydania rozhodnutia, ktorým súd nahradí nedostatok prejavu vôle žalovaného, uzavrieť s ním kúpnu zmluvu, keď v petite žaloby (a vo výroku rozsudku) by mal

byť obsiahnutý text zmluvy vychádzajúci z rovnakých podmienok, ako sú v zmluve, na základe ktorej žalovaný vec (tu nehnuteľnosť – spoluvlastnícky podiel) nadobudol a ktorou bolo porušené predkupné právo. Právoplatnosťou rozsudku, ktorým je nahradený prejav vôle nadobúdateľa urobiť oprávnenému spoluvlastníkovi ponuku na predaj spoluvlastníckeho podielu, je treba považovať návrh na uzavretie zmluvy za perfektný (§ 43a ods. 2 Občianskeho zákonníka), t. j. že prejav vôle nadobúdateľa nahradený súdnym rozhodnutím došiel oprávnenému spoluvlastníkovi ako osobe, ktorej bol určený. Zmluva o kúpe podielu medzi nadobúdateľom a oprávneným spoluvlastníkom bude uzavretá, keď prijatie ponuky ku kúpe podielu (nahradené súdnym rozhodnutím) nadobudne účinnosť (§ 44 Občianskeho zákonníka), t. j. oprávnený spoluvlastník urobí včasné prehlásenie, že s ponukou súhlasí a vyjadrenie súhlasu s obsahom návrhu dôjde k nadobúdateľovi. Ustálená súdna prax dospela k záveru, že „Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 Občianskeho zákonníka), má pri porušení povinností zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, na výber, či: a/ sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka); jeho žaloba musí v takomto prípade smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní, b/ sa bude domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnenému nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý 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; žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa, c/ sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí.“ (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/122/2009 zo dňa 22.9.2010).

11. Vo vzťahu k problematike „prirastania spoluvlastníckych podielov“ odvolací súd poukazuje na závery uvedené v uznesení Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 8Cdo/124/2018 zo dňa 18.9.2019, ktorým najvyšší súd dovolanie v obdobnej veci odmietol. Z uvedeného rozhodnutia najvyššieho súdu vyplýva, že konal o dovolaní podanom proti rozsudku Krajského súdu v Žiline ako súdu odvolacieho sp.zn.8Co 323/2017 zo dňa 31.1.2018, v ktorom krajský súd vyslovil záver, že aktívny spoluvlastník má právo vykúpiť kúpnu zmluvou prevedené spoluvlastnícke podiely len pomerne, teda z každého predaného spoluvlastníckeho podielu len jeho časť pripadajúcu na jeho podiel v pomere dielom ostatných spoluvlastníkov. Ak má jeden spoluvlastník záujem o celý podiel, musia s tým vysloviť súhlas ostatní podieloví spoluvlastníci. Podľa dovolateľa v predmetnej veci (sp. zn. 8Cdo/124/2018) odvolací súd vyslovil nesprávny právny názor, keď svoje zmeňujúce rozhodnutie založil na tom, že „v prípade porušenia predkupného práva má opomenutý spoluvlastník právo od nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu vykúpiť len takú časť prevedeného spoluvlastníckeho podielu, ktorá zodpovedá pomernej časti k výške jeho spoluvlastníckeho podielu“ a mal zato, že „opomenutý spoluvlastník má právo na vykúpenie celého spoluvlastníckeho podielu od nadobúdateľa“. Dovolací súd posudzujúc dôvodnosť podaného dovolania ustálil, že otázka, ktorú dovolateľ nastolil, bola už v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu vyriešená; konkrétne v rozhodnutí sp. zn. 2Cdo/91/2008 zo dňa 12. mája 2009 tak, že: „za nesprávny je potrebné považovať názor, že v prípade ak spoluvlastník, ktorý svoj nárok z porušenia predkupného práva neuplatnil, tak ďalší spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené sa môže domáhať uplatnenia svojho predkupného práva aj nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, t. j. celého podielu zodpovedajúceho predmetu prevodu. Správnym je názor, podľa ktorého môže tento ďalší spoluvlastník uplatňovať len nárok na pomernú časť podielov podľa veľkosti svojho vlastného spoluvlastníckeho podielu, pokiaľ ostatní spoluvlastníci ostávajú pasívni v obrane svojich práv. Mlčanie a pasivita nemôže v žiadnom prípade nahradiť súhlas, preto má spoluvlastník, ktorý sa domáha svojho nároku právo len na pomernú časť podielu a nadobúdateľovi pripadá len taký spoluvlastnícky podiel, ktorý by inak patril tým spoluvlastníkom (spoluvlastníkovi), ktorí by sa prevodu nedomáhali. Z toho vyplýva, že tento aktívny spoluvlastník má právo vykúpiť kúpnu zmluvou prevedené spoluvlastnícke podiely len pomerne, teda z každého predaného spoluvlastníckeho podielu len jeho časť pripadajúcu na jeho podiel v pomere k podielom ostatných spoluvlastníkov“.

12. Z uvedeného je zrejmé, že súd prvej inštancie správne rozhodol, keď žalobu zamietol, vychádzajúc zo záveru, že ust. § 140 Občianskeho zákonníka sa aplikuje tak na prípady splnenia ponukovej povinnosti (rešpektovanie predkupného práva) ako aj na prípady jeho porušenia, čo znamená, že ak sa v zmysle ust. § 140, veta druhá Občianskeho zákonníka podieloví spoluvlastníci nedohodnú, majú právo vykúpiť spoluvlastnícky podiel/ly len podľa veľkosti svojich spoluvlastníckych podielov,

preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie podľa ust. § 387 CSP ako vecne správny potvrdil konštatujúc, že súd prvej inštancie v odseku 63. odôvodnenia odvolaním napadnutého rozsudku v súlade s uznesením Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 445/2016 zo dňa 28. 06. 2016 správne tiež uzavrel, že „pokiaľ ide o žalobu o nahradenie prejavu vôle uzavrieť zmluvu s určitým obsahom uvedeným v žalobnom návrhu, súd môže žalobe buď úplne vyhovieť alebo ju zamietnuť, pričom neprichádza do úvahy, aby súd obsah kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom žalobného návrhu modifikoval“. S ostatnými odvolacími námietkami žalobcov sa odvolací súd nezaoberal, pretože vzhľadom na neopodstatnenosť odvolacej námietky žalobcov, týkajúcej sa žalobcami tvrdeného nesprávneho právneho záveru súdu prvej inštancie ohľadne veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ku ktorému si žalobcovia mohli uplatniť nárok z porušeného predkupného práva a neopodstatnenosť odvolacej námietky žalobcov, v rámci ktorej žalobcovia súdu prvej inštancie vytkli, jeho záver uvedený v odseku 63. odôvodnenia rozsudku (že pri rozhodovaní o žalobe o nahradenie prejavu vôle, súd nemôže na podstatných náležitostiach zmluvy nič meniť), ďalšie odvolacie námietky žalobcov neboli spôsobilé zvrátiť správnosť záveru súdu prvej inštancie, premietnutého do žalobu zamietajúceho výroku odvolaním napadnutého rozsudku.

13. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa ust. § 396 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 a ust. § 262 ods. 2 CSP tak, že žalobcom 1/ a 2/ uložil povinnosť spoločne a nerozdielne zaplatiť žalovaným 1/ a 2/ náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie, ktorým súd prvej inštancie rozhodne o ich výške.

14. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov členov senátu 3 : 0 (§ 393 ods. 2 druhá veta CSP).

#### **Poučenie:**

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

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 CSP).

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 CSP).

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

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 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 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

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

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

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 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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 CSP).

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 CSP).

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

Strany konania majú možnosť zvoliť si advokáta alebo obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP). 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.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa predchádzajúceho odseku 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 CSP).

Ak má dovolanie vady podľa § 429 a dovolateľ na výzvu súdu prvej inštancie na odstránenie väd neodstráni vady, následkom neodstránenia väd dovolania je odmietnutie dovolania.