

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 17Co/136/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6614206242  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 01. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Dušan Ďurian  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2016:6614206242.1

## Uznesenie

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v právnej veci navrhovateľov: 1/ W.. I. T., rod. T., nar. XX.XX.XXXX, bytom v J. na M., č. XX, 2/ E. T., nar. XX.XX.Z., bytom v B., L. O.. XXXX/X, 3/ D. T., rod. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom v B., O. II č. XXX/XX, a 4/ C.. C. T., rod. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom v B., S. R. P. č. XXXX/X, všetci zastúpení JUDr. Bronislavou Garajovou, advokátkou so sídlom v Poltári, Železničná č. 291, proti odporcom: 1/ C. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom v B., E.. XXX/X, zastúpenému odporcom 2/, ako splnomocneným zástupcom, a 2/ C.. C. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom v B., I. T. č. X/XXX, o určenie neplatnosti zámennej zmluvy a nahradenie prejavu vôle, o odvolaní navrhovateľov proti rozsudku Okresného súdu Lučenec č.k. 13C/63/2014-137 zo dňa 27.10.2014, takto

### rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **z r u š u j e** a vec mu **v r a c i a** na ďalšie konanie.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom okresný súd v celom rozsahu zamietol návrh navrhovateľov 1/ až 4/, ktorým sa proti odporcom 1/ a 2/ domáhali určenia neplatnosti zámennej zmluvy zo dňa 02.03.2014 uzavretej medzi odporcami, ktorej vklad bol do katastra nehnuteľností povolený pod zn. V 1700/2014 dňa 24.06.2014, na základe ktorej sa odporca 1/ stal podielovým spoluvlastníkom v rozsudku presne špecifikovaných nehnuteľností (pozemkov) zapísaných na LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXXX, LV č. XXXX, LV č. XXXX, LV č. XXXX a LV č. XXXX vedených okresným úradom pre k.ú. B. s presne špecifikovaným spoluvlastníckym podielom pri každom pozemku a odporca 2/ sa stal podielovým spoluvlastníkom v rozsudku presne špecifikovaných nehnuteľností (pozemkov) zapísaných na LV č. XXX, LV č. XXXX, LV č. XXX a LV č. XXX vedených okresným úradom pre k.ú. T. s presne špecifikovaným spoluvlastníckym podielom pri každom pozemku (prvý výrok) a súčasne, ktorým sa navrhovatelia 1/ až 4/ domáhali nahradenia prejavu vôle odporcov 1/ a 2/ na uzavretí kúpnej zmluvy ohľadne v rozsudku presne špecifikovaných nehnuteľností (pozemkov) zapísaných na LV č. XXX, LV č. XXXX, LV č. XXX a LV č. XXX vedených okresným úradom pre k.ú. T. do podielového spoluvlastníctva navrhovateľov s presne špecifikovanými spoluvlastníckymi podielmi u každého z navrhovateľov za kúpnu cenu v sume X.XXX,XX € splatnú pri uzavretí kúpnej zmluvy (druhý výrok) a odporcom 1/ a 2/ náhradu trov konania nepriznal (tretí výrok). V odôvodnení rozsudku okresný súd uviedol, že navrhovatelia sa proti odporcom po pripustení zmeny návrhu domáhali určenia neplatnosti predmetnej zámennej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX a súčasne nahradenia prejavu vôle odporcu 1/ na uzavretí kúpnej zmluvy s navrhovateľmi ohľadne špecifikovaných nehnuteľností v k.ú. T. za kúpnu cenu v sume 9.136,58 €. Nahradenia prejavu vôle odporcu 1/ na uzavretí kúpnej zmluvy sa navrhovatelia domáhali z titulu porušenia ich predkupného práva ako podielových spoluvlastníkov špecifikovaných pozemkov zapísaných na LV č. XXX, LV č. XXXX, LV č. XXX a LV č. XXX vedených okresným úradom pre k.ú. T., ktoré odporca 1/ ako kupujúci nadobudol kúpnu zmluvou zo dňa 18.11.2013, ktorej vklad bol do katastra nehnuteľností povolený pod zn. V 3346/2013 dňa 06.12.2013, od predávajúceho Ing. I. G., keď predmetom uvedenej kúpnej zmluvy bol prevod spoluvlastníckych podielov predávajúceho k špecifikovaným pozemkom zapísaným na LV č. XXX, LV č. XXXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXXX, LV č. XXXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX a

LV č. XXX vedených pre k.ú. T. za kúpnu cenu v sume 12.000,- €. Po vykonaní dokazovania dospel okresný súd k záveru, že uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 18.11.2013 došlo k porušeniu predkupného práva navrhovateľov, pretože podielový spoluvlastník W.. I. G. previedol svoje spoluvlastnícke podiely k sporným pozemkom na odporcu 1/ pred uplynutím dvojmesačnej lehoty po uskutočnení ponuky a súčasne uvedená ponuka nebola ako právny úkon dostatočne určitá z hľadiska vymedzenia predmetu a kúpnej ceny. Napriek uvedenému dospel okresný súd k záveru, že je potrebné návrh navrhovateľov zamietnuť s odôvodnením, že „v zmysle zákonného ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka sa oprávnený síce môže domáhať od nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na predaj, avšak za rovnakých podmienok, za ktorých nehnuteľnosť nadobudol; v zmysle kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi odporcom 1/ a pôvodným vlastníkom W.. I. G. dňa 18.11.2013 vyplýva, že predmetné nehnuteľnosti uvedené v bode I zmluvy boli prevedené ako celok za kúpnu cenu uvedenú v bode II zmluvy vo výške 12.000,00 €; odporca 1/ teda nehnuteľnosti nadobudol ako určitý celok a súbor za jednotnú cenu, pričom nie je možné určiť, aká je cena tej ktorej čiastkovej nehnuteľnosti; za stavu keď sa navrhovatelia domáhajú od odporcu 1/ prevodu len časti nehnuteľností, a to zapísaných na LV č. XXX, LV č. XXXX, LV č. XXX a LV č. XXX a naproti tomu sa nedomáhajú vrátenia nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXXX, LV č. XXXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX a LV č. XXX (napriek tomu, že tvrdia, že predkupné právo aj vo vzťahu k týmto nehnuteľnostiam nebolo dodržané, ale nateraz sa tohto práva nedomáhajú), nie je možné konštatovať, že by žiadali prevod nehnuteľností za rovnakých podmienok; pod rovnakými podmienkami súd rozumie nepochybne rovnaký predmet a najmä rovnakú cenu; pokiaľ navrhovatelia vypočítali cenu tým spôsobom, že spočítali všetku nadobudnutú výmeru odporcu 1/ a túto delili počtom metrov štvorcových, ktorá pripadá na všetky nehnuteľnosti a následne takto zistenú cenu násobili výmerou nimi požadovaných nehnuteľností, s určitosťou je možné vysloviť, že takáto cena nekorešponduje cene jednotlivých nehnuteľností; nie je možné tvrdiť, že cena zostávajúcich nehnuteľností, ktoré nateraz odporca 1/, resp. odporca 2/ majú vo svojom vlastníctve a ohľadom ktorých bolo predkupné právo porušené, resp. cena nehnuteľností, ktoré majú byť späťne prevedené korešponduje ich cene tak, ako je vyjadrená v podmienkach kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi odporcom 1/ a W.. I. X/, ako celok; súd pritom poukazuje na skutočnosť, že nadobúdané nehnuteľnosti majú rozdielnú bonitu a rozdielny charakter (trvalé trávne porasty, orná pôda, lesné pozemky) a je nepochybné, že cena jednotlivých nehnuteľností sa vzhľadom na uvedené musí líšiť; navyše na jednotlivých listoch vlastníctva sú rozdielne aj spoluvlastnícke podiely W.. I. G.; navrhovatelia sa domáhajú spätného prevodu nehnuteľností, ktorých spoluvlastnícky podiel menovaného predstavuje 1/4, avšak vo vlastníctve odporcu 1/, resp. odporcu 2/, ponechávajú napriek porušeniu predkupného práva, parcely s nižším spoluvlastníckym podielom; pokiaľ odporca 1/ nadobúdal nehnuteľnosti od W.. I. G. za určitých podmienok ako celok a tieto si predávajúci ako celok aj ocenil sumou 12.000,00 €, nemôže byť vlastnícke právo k týmto pozemkom prevedené inak ako celok za rovnakých podmienok a rovnakú jednotkovú cenu; navrhovatelia si nemôžu "vybrať" len niektoré nehnuteľnosti a určiť si ich cenu aritmetickým priemerom s tým, že de facto odporcovi nanútiť, aby zostávajúce nehnuteľnosti boli ponechané v jeho vlastníctve, ale za úplne iných podmienok ako ich on nadobudol; z uvedeného dôvodu napriek skutočnosti, že predkupné právo navrhovateľov nepochybne bolo porušené, jednak pre neurčitosť ponuky spoluvlastníka W.. I. G. ako aj pre nedodržanie zákonnej lehoty pre prípad, že by súd považoval napriek neurčitosti písomnú ponuku za perfektnú; vzhľadom na vyššie uvedené preto súd návrh v tejto časti o určenie povinnosti previesť nehnuteľnosť zamietol". Súčasne okresný súd dospel k záveru, že na požadovanom určení neplatnosti spornej zámennej zmluvy zo dňa 02.03.2014 nemajú navrhovatelia naliehavý právny záujem a to napriek tomu, že uvedenú zmluvu považoval „z hľadiska hmotnoprávneho za neplatnú s poukazom na ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka, nakoľko v čase, keď odporcovia overovali pravosť podpisov na predmetnej zmluve, t.j. dňa 10.06.2014, bez ohľadu na to, že zmluva je datovaná dňa 02.03.2014, museli vedieť o tom, že navrhovatelia sa domáhajú svojho práva; navyše ak im bola doručená výzva navrhovateľov pred podaním návrhu a následne rozhodnutie katastrálneho orgánu o prerušení konania, pričom opätovne po tom ako súd zamietol návrh na predbežné opatrenie, predmetnú zámennú zmluvu do katastra doručili a žiadali jej zápis, čo sa aj uskutočnilo; uvedený chronologický sled udalostí podľa názoru súdu vyvoláva nepochybne dojem, že odporcovia vzhľadom k uplatnenému právu navrhovateľov vykonali predmetnú zmenu z dôvodu sťaženia uplatnenia si ich práva; bolo by korešpondujúce s pravidlami elementárnej slušnosti, pokiaľ si odporcovia sú vedomí toho, že k žiadnemu porušeniu zákona nedošlo, aby v predmetnom konaní vyčkali rozhodnutie o uplatnení práva navrhovateľov a nie v priebehu konania menili vlastnícku štruktúru, keď už bolo zrejmé, že voči odporcovi 1/ si takéto právo navrhovatelia uplatňujú"; okresný súd nepoprel, že na strane navrhovateľov existuje stav objektívnej neistoty, ktorý nastal po uzavretí kúpnej zmluvy zo dňa 18.11.2013 medzi odporcom 1/ a W.. I. G. v dôsledku uzavretia zámennej zmluvy zo dňa 02.03.2014

medzi odporcom 1/ a odporcom 2/, pretože bez výslovného určenia neplatnosti uvedenej zámennej zmluvy osobitným výrokom nemožno nahradiť vyhlásenie vôle odporcu 1/ na uzavretie kúpnej zmluvy, pretože v súčasnosti nie je podielovým spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností; napriek uvedenému videl okresný súd nedostatok naliehavého právneho záujmu navrhovateľov na požadovanom určení neplatnosti predmetnej zámennej zmluvy v tom, že „predpokladom úspešnosti takéhoto návrhu o určenie neplatnosti je preukázanie naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti takéhoto právneho úkonu a teda vyriešenia otázky, či takéto rozhodnutie bude znamenať odstránenie stavu objektívnej neistoty na strane navrhovateľov; navrhovatelia sa domáhajú určenia neplatnosti zámennej zmluvy v úzkom vzťahu k uplatnenému právu na prevod časti nehnuteľností, ktoré pôvodne previedol W.. I. G. na odporcu 1/; ako už súd poznamenal, predmetné uplatnenie si predkupného práva sa týka len časti prevádzaných nehnuteľností napriek tomu, že zmluva ako celok porušila predkupné právo navrhovateľov aj vo vzťahu k iným parcelám, ku ktorým si však toto právo navrhovatelia neuplatnili; podľa názoru súdu samotné určenie neplatnosti zámennej zmluvy za stavu keď si navrhovatelia uplatnili svoje právo prameniace z ich predkupného práva zatiaľ nedôvodne (súd návrh v tejto časti zamietol) nepovedie k odstráneniu stavu objektívnej neistoty; samotným vyslovením neplatnosti takejto zámennej zmluvy sa postavenie navrhovateľov vo vzťahu k odporcovi 1/, od ktorého sa následne domáhajú vrátenia len časti nehnuteľnosti nijako nezmení, pretože odporca 1/, aj za predpokladu, že by súd vyslovil neplatnosť zámennej zmluvy, a teda spätne by sa stal vlastníkom nehnuteľností, zatiaľ žiadnu povinnosť previesť len časť nehnuteľností, tak ako to bolo vyššie uvedené, nemá". Okresný súd rozhodol s poukazom na ustanovenia § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „O.s.p.“) a § 3 ods. 1, § 39, § 40a, § 140, § 603 ods. 3 a § 605 Občianskeho zákonníka; o trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti rozsudku okresného súdu podali navrhovatelia prostredníctvom svojej právnej zástupkyne včas odvolanie zo dňa 03.11.2014 (čl. 149-156 spisu). Uplatnili odvolacie dôvody podľa § 205 ods. 2 písm. b), c), d), e) a f) O.s.p. Rozsudok okresného súdu považovali za nesprávny. Poukázali na to, že ponuka podielového spoluvlastníka, ktorý chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na inú osobu, musí ako jednostranný právny úkon okrem všeobecných náležitostí obsahovať všetky podmienky, za ktorých sa vec ponúka na odkúpenie. V prejednávanej veci ponuka W.. I. G. obsahovala len kúpnu cenu 0,20 € za 1 m<sup>2</sup> (t.j. 2.000,- € za hektár) a žiadne iné podmienky neobsahovala; v tejto ponuke bola teda cena nehnuteľností určená jednotne za 1 m<sup>2</sup> akýchkoľvek pozemkov bez ohľadu na výšku spoluvlastníckeho podielu menovaného a bez ohľadu na druh pozemku; ani v samotnej kúpnej zmluve zo dňa 18.11.2013 nie je celková kúpna cena špecifikovaná podľa druhu pozemku, jeho výmery a výšky spoluvlastníckeho podielu a predstavovala sumu 0,075 € za 1 m<sup>2</sup> (t.j. 750,- € za hektár); menovaný W.. I. G. v ponuke nepodmienil prevod svojho spoluvlastníckeho podielu na prevod v celku všetkých nehnuteľností v k.ú. T.. Navrhovatelia ako osoby oprávnené z predkupného práva boli viazaní jedine kúpnu cenou 2.000,- € za hektár; nakoľko v konečnom dôsledku boli pozemky predané za výrazne nižšiu kúpnu cenu 750,- € za hektár, bolo ich predkupné právo porušené a majú právo na odkúpenie pozemkov za kúpnu cenu uvedenú v kúpnej zmluve. Navrhovatelia ďalej zdôraznili, že jednotlivé pozemky zapísané na všetkých dotknutých listoch vlastníctva LV č. XXX, LV č. XXXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXXX, LV č. Z., LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX a LV č. XXX vedených pre k.ú. T. predstavujú samostatné veci a každý z týchto pozemkov je od susedného oddelený hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti; pozemky na seba právne nenadväzujú, sú od seba nezávislé a ich právny režim je oddeliteľný; každý z pozemkov môže byť na iného vlastníka prevedený zvlášť. Vyjadrili názor, že je na vôli oprávnených z predkupného práva, ku ktorým právne samostatným veciam si svoje predkupné právo uplatnia (keďže v ponuke W.. I. G. nebola podmienka na výkup jedine v celku); uviedli, že podielový spoluvlastník ako oprávnený z predkupného práva, ktorému v návrhu na uzavretie kúpnej zmluvy nebola (okrem ceny) daná žiadna podmienka odkúpenia všetkých pozemkov v celku, nemá žiadnu inú právnu povinnosť, len vyrovať cenu zaplatenú treťou osobou; oprávnený z predkupného práva je teda slobodný vo výbere veci v právnom zmysle, ku ktorej uplatní predkupné právo. Čo sa týka výpočtu kúpnej ceny v prípade, keď sa predkupné právo netýka všetkých vecí odpredaných kúpnu zmluvou za celkovú cenu, poukázali navrhovatelia na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo/3974/2007, ktoré sa týka predaja viacerých nehnuteľností za súhrnnú cenu bez ocenenia jednotlivých vecí; v zmysle uvedeného rozsudku nie je vylúčené, aby účastníci kúpnej zmluvy ohľadne viacerých vecí dojednali súhrnnú cenu bez ocenenia jednotlivých vecí a takáto zmluva nie je neplatná pre neurčitosť; platnosť kúpnej zmluvy zo dňa 18.11.2013 účastníci konania ani nespochybňujú; oprávnená osoba z predkupného práva má právo nadobudnúť vec za cenu zodpovedajúcu príslušnému podielu ceny dojednanej za všetky predané veci, pričom cena veci, ku ktorej sa oprávnený domáha svojho predkupného práva, má byť určená

tak, že sa určí cena tejto veci a cena ostatných súčasne predaných vecí; potom bude percentom alebo zlomkom stanovený podiel ceny vecí, ktorej sa oprávnená cena domáha, na súhrnnej cene; rozhodnou cenou vecí bude napokon podiel zo súhrnnej ceny, ktorá bola v skutočnosti dohodnutá. Z hľadiska prejednávanej veci bola v spornej kúpnej zmluve dohodnutá kúpna cena 12.000,- € podľa trhovej ceny nehnuteľností v uvedenom čase a lokalite vzhľadom na ponuku a dopyt; táto kúpna cena bola dohodnutá za 159995,9 m<sup>2</sup> pozemkov; v tejto veci sa domáhajú výmery 121827 m<sup>2</sup>, t.j. 76,135 %, čo zo sumy 12.000,- € predstavuje 9.136,20 €; pokiaľ sa domáhali odkúpenia pozemkov za cenu 9.136,58 €, rozdiel bol spôsobený zaokrúhľovaním. Zdôraznili, že ak mal okresný súd pochybnosti o cene, mal nariadiť znalecké dokazovanie za účelom určenia percentuálneho podielu ceny nehnuteľností, ktorých sa domáhali na celkovej cene a následne určiť podiel na skutočne dohodnutej cene. Poukázali na to, že odporcovia nenamietali, že si uplatnili predkupné právo len k časti nehnuteľností a táto otázka nebola medzi účastníkmi sporná. Poukázali aj na to, že odporca 1/ zamenil s odporcom 2/ výlučne nehnuteľností, ku ktorým si uplatnili predkupné právo; podľa tvrdenia odporcov malo byť dôvodom zámeny znehodnotenie pozemkov, preto nie je nespravodlivé, aby si odporcovia ponechali hodnotné pozemky a navrhovatelia vykúpili za rovnakú cenu pozemky znehodnotené. Na základe uvedeného navrhli zrušenie rozsudku okresného súdu a vrátenie veci okresnému súdu na ďalšie konanie, prípadne zmenu rozsudku okresného súdu v zmysle vyhovenia návrhu v celom rozsahu. Navrhovatelia uplatnili náhradu trov konania vrátane trov odvolacieho konania. Pre prípad, že sa odvolací súd nestotožní s ich argumentáciou prejavili ochotu odkúpiť všetky nehnuteľnosti z kúpnej zmluvy zo dňa 18.11.2013 a preto v závere odvolania navrhli zmenu návrhu tak, že namiesto pôvodného sa domáhali určenia neplatnosti zámennej zmluvy zo dňa 02.03.2014 a súčasne nahradenia prejavu vôle odporcu 1/ na uzavretí kúpnej zmluvy, predmetom ktorej budú všetky nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 18.11.2013 za kúpnu cenu v sume 12.000,- €; vyjadrili názor, že výsledky dokazovania budú plne použiteľné aj v konaní o zmenenom návrhu a bude zachovaná aj hospodárnosť konania.

Odporcovia 1/ a 2/ sa k odvolaniu navrhovateľov vyjadrili písomným podaním zo dňa 25.11.2014 (č.l. 202 spisu). Zdôraznili, že navrhovateľom bola zo strany W.. I. G. predložená riadna ponuka na kúpu spoluvlastníckych podielov, na ktorú však reagovali oneskorene. Právna zástupkyňa navrhovateľov v odvolaní poukazuje na české právne normy a výroky Najvyššieho súdu Českej republiky, oni sú však viazaní rozhodnutím okresného súdu podľa slovenských právnych noriem. Preto navrhli rozsudok okresného súdu potvrdiť.

Vyjadrenie odporcov k odvolaniu doručil okresný súd právnej zástupkyňi navrhovateľov na vedomie dňa 01.12.2014 prostredníctvom pošty (č.l. 203 spisu).

Krajský súd, ako súd odvolací, vec preskúmal v rozsahu určenom ustanovením § 212 ods. 1 O.s.p, bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a rozsudok okresného súdu podľa § 221 ods. 1 písm. h) O.s.p. zrušil a podľa § 221 ods. 2 O.s.p. mu vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

Podľa § 221 ods. 1 písm. h) O.s.p., súd rozhodnutie zruší, len ak súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav.

Odvolanie navrhovateľov je dôvodné.

V prejednávanej veci okresný súd zamietol návrh navrhovateľov v podstate s odôvodnením, že títo sa nedomáhajú svojho nároku z predkupného práva vo vzťahu ku všetkým spoluvlastníckym podielom, ktoré boli predmetom prevodu v kúpnej zmluve zo dňa 18.11.2013 (právny úkon, ktorým došlo k porušeniu predkupného práva navrhovateľov); z rovnakého dôvodu dospel okresný súd aj k záveru o nedostatku naliehavého právneho záujmu navrhovateľov na požadovanom určení neplatnosti zámennej zmluvy zo dňa 02.03.2014. Zo spisu vyplýva skutkový stav tak, ako ho popísal okresný súd v napadnutom rozsudku (okrem skutkových zistení ohľadom kúpnej zmluvy zo dňa 18.11.2013). Podľa predloženého písomného vyhotovenia zmluvy (č.l. 96 spisu) kúpnu zmluvou zo dňa 18.11.2013 previedol predchádzajúci podielový spoluvlastník W.. I. G. svoje spoluvlastnícke podiely (v rôznej výške) k nehnuteľnostiam (pozemkom) zapísaným na listoch vlastníctva LV č. XXX, LV č. XXXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX, LV č. XXX a LV č. XXX vedených pre k.ú. T. na odporcu 1/ za súhrnnú kúpnu cenu v sume 12.000,- €; navrhovatelia (ako ďalší podieloví spoluvlastníci uvedených

nehnutelností) z titulu nároku z porušeného predkupného práva požiadali odporcu 1/ o prevod niektorých spoluvlastníckych podielov nadobudnutých uvedenou kúpnu zmluvou zapísaných na listoch vlastníctva LV č. XXX, LV č. XXXX, LV č. XXX, LV č. XXX vedených pre k.ú. T. za kúpnu cenu v sume 9.136,58 €; nakoľko odporca 1/ spoluvlastnícke podiely na navrhovateľov dobrovoľne nepreviedol, uplatnili si navrhovatelia voči nemu v prejednávanej veci svoj nárok z porušeného predkupného práva v podobe nahradenia prejavu vôle odporcu 1/ na uzavretí kúpnej zmluvy na prevod predmetných spoluvlastníckych podielov za kúpnu cenu v sume 9.136,58 €; následne v priebehu konania zámenou zmluvou zo dňa 02.03.2014 odporca 1/ zamenil s odporcom 2/ spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zapísaných na listoch vlastníctva LV č. XXX, LV č. XXXX, LV č. XXX, LV č. XXX vedených pre k.ú. T. (ktoré nadobudol od W. I. G. a vo vzťahu ku ktorým si navrhovatelia uplatnili nárok z porušeného predkupného práva).

V zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza majú spoluvlastníci predkupné právo; z uvedeného vyplýva, že predkupné právo sa vzťahuje na konkrétny prevádzaný spoluvlastnícky podiel, nie na konkrétnu vec (pozemok), ktorý je predmetom spoluvlastníctva. Podiel je miera akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach k spoločnej veci a teda nevyjadruje konkrétnu výmeru alebo časť spoločnej veci patriacu spoluvlastníkovi (preto v prípade podielového spoluvlastníctva hovoríme o ideálnom spoluvlastníctve). Ideálny podiel na spoluvlastníctve má charakter „veci“ a ak sú zmluvou prevádzané viaceré ideálne spoluvlastnícke podiely, posudzuje sa právny osud jednotlivých podielov samostatne. Z uvedeného je zrejmé, že okresný súd pri rozhodovaní nevychádzal zo správneho právneho posúdenia veci, pretože ak môže byť osud každého spoluvlastníckeho podielu samostatný, v prípade porušenia predkupného práva podielových spoluvlastníkov prevodom viacerých spoluvlastníckych podielov na tretiu osobu jedným právnym úkonom, je výlučne na vôli dotknutých podielových spoluvlastníkov, ku ktorým spoluvlastníckym podielom konkrétny nárok z predkupného práva uplatnia a ku ktorým nie. Pokiaľ sa v prejednávanej veci navrhovatelia ako podieloví spoluvlastníci, ktorých predkupné právo bolo porušené prevodom spoluvlastníckych podielov kúpnu zmluvou zo dňa 18.11.2013, rozhodli uplatniť si predkupné právo len k niektorým prevedeným spoluvlastníckym podielom, nie je tento postup v rozpore s ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka.

Nič na tom nemení skutočnosť, že niektoré prevádzané spoluvlastnícke podiely sa viažu k viacerým pozemkom vedeným na príslušnom liste vlastníctva. Prekážkou nie je ani skutočnosť, že v kúpnej zmluve zo dňa 18.11.2013 bola za prevod spoluvlastníckych podielov dojednaná súhrnná kúpna cena v sume 12.000,- €. Vo všeobecnosti nie je vylúčené, aby účastníci kúpnej zmluvy dojednali ohľadne viacerých vecí súhrnnú cenu bez ocenenia jednotlivých vecí; takáto kúpna zmluva nie je bez ďalšieho neplatná pre neurčitosť (pozri rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo/3974/2007 zo dňa 21.10.2009); k záveru o neplatnosti takejto kúpnej zmluvy je možné dospieť len v prípade, že z povahy prevádzaných vecí je zrejmé, že nemôžu mať rovnakú cenu (pozri rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo/2127/2000 zo dňa 12.09.2002); ak dochádza k predaju viacerých spoluvlastníckych podielov je tento názor možné použiť samostatne ohľadne predaja každého jednotlivého spoluvlastníckeho podielu, ktorého celková cena bola inak v zmluve bez pochybností vyjadrená (pozri rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 21Cdo/2404/2010 zo dňa 22.11.2011). Aj keď kúpnu zmluvou zo dňa 18.11.2013 prevádzané spoluvlastnícke podiely mali rozdielnu veľkosť, pri stanovení hodnoty spoluvlastníckeho podielu sa vychádza zo všeobecnej ceny veci (pozemku), t.j. cena spoluvlastníckeho podielu je závislá na hodnote spoločnej veci; v tomto prípade sa príslušný spoluvlastnícky podiel na niektorých listoch vlastníctva vzťahoval na viaceré pozemky (napr. LV č. XXX alebo LV č. XXX) a na niektorých listoch vlastníctva sa spoluvlastnícky podiel vzťahoval k jednému pozemku (napr. LV č. XXX alebo LV č. XXXX); samotní účastníci kúpnej zmluvy zo dňa 18.11.2013 uviedli, že „kúpna cena bola dohodnutá podľa súčasnej trhovej ceny nehnuteľností v uvedenom čase a lokalite vzhľadom na ponuku a dopyt a je v súlade s vyhláškou a zákonom o cenách poľnohospodárskych a lesných pozemkov“ (článok II zmluvy); zo spisu nevyplýva, že by niektorí z účastníkov konania namietal platnosť kúpnej zmluvy zo dňa 18.11.2013. Aj keď rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo/3974/2007 zo dňa 21.10.2009 (na ktorý poukazovali navrhovatelia v podanom odvolaní) sa v plnom rozsahu nevzťahuje na prejednávajúcu vec, pretože podľa skutkových okolností uvedeného prípadu išlo síce o prevod viacerých nehnuteľností za súhrnnú kúpnu cenu bez ocenenia jednotlivých vecí (ako v prejednávanej veci), z týchto však iba časť bola taká, že sa na tieto veci vzťahovalo predkupné právo ostatných spoluvlastníkov (v prejednávanej veci išlo o prevod spoluvlastníckych podielov k pozemkom, na ktoré sa v celom rozsahu vzťahovalo predkupné právo navrhovateľov), myšlienkový postup načrtnutý v tomto rozhodnutí je použiteľný aj v prejednávanej veci a teda navrhovatelia ako oprávnené osoby z predkupného práva majú právo

na nadobudnutie príslušných spoluvlastníckych podielov, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 18.11.2013 za kúpnu cenu zodpovedajúcu príslušnému dielu kúpnej ceny dohodnutej za všetky predané spoluvlastnícke podiely a teda nie je možné dospieť k záveru, že takúto cenu nie je možné určiť; výpočet hodnoty príslušných spoluvlastníckych podielov zo strany navrhovateľov považuje aj odvolací súd (podľa súčasného stavu konania vyplývajúceho zo spisu) za správny; odporcovia požadovanú hodnotu spoluvlastníckych podielov v sume 9.136,58 € v konaní žiadnym spôsobom nespochybnili; navyše ak tento prístup pri výpočte kúpnej ceny bol použitý v kúpnej zmluve zo dňa 18.11.2013 (kde zmluvné strany tiež osobitne nezohľadňovali rozdielnu výšku spoluvlastníckych podielov, resp. druh pozemkov), je spravodlivé, aby rovnaký prístup mohli použiť aj navrhovatelia, ktorých predkupné právo k spoluvlastníckym podielom malo byť uvedenou kúpnu zmluvou porušené (inak by ten, kto právo porušil, získal nedôvodne výhodnejšie postavenie, ako ten koho právo bolo porušené). Pokiaľ sa teda navrhovatelia v prejednávanej veci domáhajú nahradenia prejavu vôle odporcu 1/ na uzavretí kúpnej zmluvy len ohľadne niektorých spoluvlastníckych podielov, nie je možné dospieť k záveru, že to nie je za (proporcionálne) rovnakých podmienok, za ktorých ich nadobudol odporca 1/; ak aj súdna prax vyžaduje pri uplatnení tohto nároku z porušeného predkupného „rovnaké podmienky“ nemožno tieto chápať ako „totožné podmienky“, ako to v podstate uviedol okresný súd v napadnutom rozsudku.

Vzhľadom na uvedené odvolací súd rozsudok okresného súdu podľa § 221 ods. 1 písm. h) O.s.p. zrušil a podľa § 221 ods. 2 O.s.p. mu vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V dôsledku zrušenia rozsudku okresného súdu zrušil odvolací súd aj závislý výrok o trovách konania (§ 212 ods. 2 písm. b/ O.s.p.). V novom rozhodnutí rozhodne okresný súd aj o trovách odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p.).

V ďalšom konaní bude okresný súd musieť (po zistení, či na ňom navrhovatelia trvajú) najskôr rozhodnúť o podanom procesnom návrhu navrhovateľov na pripustenie zmeny návrhu (č.l. 152-155 spisu). Po doplnení dokazovania okresný súd vo veci opätovne rozhodne a svoje rozhodnutie primeraným spôsobom odôvodní. V súlade s ustanovením § 212 ods. 3 O.s.p. je potrebné okresný súd upozorniť, že napadnutým rozsudkom okrem iného zamietol návrh navrhovateľov na nahradenie prejavu vôle odporcov 1/ a 2/ na uzavretí kúpnej zmluvy, hoci navrhovatelia sa tohto nároku v konaní domáhali len voči odporcovi 1/ (voči odporcovi 2/ takýto návrh nebol podaný). Zo spisu ďalej vyplýva, že zatiaľ okresný súd nevykonal dokazovanie samotnou kúpnu zmluvou zo dňa 18.11.2013 (§ 129 ods. 1 O.s.p.), hoci v napadnutom rozsudku z nej čerpal skutkové zistenia; ak skutkové zistenia nie sú podložené procesne správnym dokazovaním (dokazovaním vykonaným spôsobom, ktorý určuje zákon), nemal a ani nemohol mať okresný súd pre svoje právne závery žiadne podklady (zo spisu vyplýva, že dokazovanie listinnými dôkaznými prostriedkami vykonal okresný súd na pojednávaní dňa 06.10.2014, dôkaz predmetnou kúpnu zmluvou však zatiaľ nevykonal). Tieto pochybenia bude potrebné v ďalšom konaní odstrániť. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.