

Súd: Okresný súd Bardejov  
Spisová značka: 8C/37/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8221201981  
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 08. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Barbara Fedurcová  
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2022:8221201981.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bardejov sudkyňou JUDr. Barbarou Fedurcovou v spore žalobcu: Š. P., A.: XX.XX.XXXX, W. N., X. XXX, právne zastúpeného: JUDr. Stanislav Súlety - advokát, sídlo AK Bardejov, Nám. SNP 1, proti žalovanému: Ľ. U., A.: XX.XX.XXXX, W. N., X. XX, právne zastúpenému: JUDr. Juraj Špirko - advokát, sídlo AK Košice, Nerudova 6, o nahradenie prejavu vôle, takto

### rozhodol:

I. Súd n a h r á d z a prejav vôle žalovaného, že ako predávajúci uzatvára so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v tomto znení:

„K Ú P N A Z M L U V A  
uzatvorená podľa § 588 a nasl. OZ

Predávajúci: Ľ. U., H. U., A..XX. XX. XXXX, H..Č.: XXXXXX/XXXX  
S. W. X. XX, XXX XX N., Š. E. X.

a

Kupujúci: Š.S. P., H. P., A..XX. XX. XXXX, H..Č.: XXXXXX/XXXX, S. W. X. XXX, XXX XX N., Š.S. E. X.

ktorí po prehlásení, že sú spôsobilí na právne úkony a že tento úkon robia slobodne a vážne, určito, zrozumiteľne, bez právneho alebo skutkového omylu, v predpísanej forme, pričom ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, uzatvárajú podľa ust. § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka t ú t o

k ú p n u z m l u v u :

Článok I.

Predávajúci je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti v k.ú. X., zapísanej na LV č. XXX, parcela EKN Č.. XXXX/X - les. pozemok o výmere XXXXXX m<sup>2</sup> v podiele X/XX, tak ako je to vedené pod W. tohto LV.

Článok II.

Predávajúci predáva jemu vlastnícky patriaci spoluvlastnícky podiel X/XXX na nehnuteľnosti uvedenej v článku I. tejto zmluvy kupujúcemu do jeho vlastníctva za dohodnutú kúpnu cenu XXX,-€ (slovom: S.T. eur), ktorý túto nehnuteľnosť za dohodnutú kúpnu cenu do svojho vlastníctva kupuje.

Článok III.

Kúpnu cenu XXX,-€ (slovom: S. eur) zaplatí kupujúci predávajúcemu do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozsudku vo veci vedenej na Okresnom súde Bardejov pod sp.zn.: 8C/37/2021.

Článok IV.

Predávajúci vyhlasuje, že na prevádzanej nehnuteľnosti neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená a záložné práva ani iné právne povinnosti.

Článok V.

1. Kupujúci nadobudne vlastníctvo k prevádzanej nehnuteľnosti vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti na základe rozhodnutia vydaného katastrálnym odborom Okresného úradu Bardejov.
2. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti je oprávnený podať kupujúci spolu s oznámením o zamýšľanom vklade.

Článok VI.

Náklady spojené s vyhotovením tejto kúpnej zmluvy a s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra zaplatí kupujúci.

Článok VII.

Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. Vecnoprávne účinky nadobudnutia vlastníckeho práva kupujúceho k predmetu kúpy nastávajú dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Bardejov, Katastrálneho odboru, o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti.

Článok VIII.

Účastníci zmluvy si udeľujú navzájom, súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle zák. č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, a to na účely spísania tejto zmluvy, jej evidovania, jej predloženia príslušnému orgánu, ktorý bude o nej a na jej základe rozhodovať alebo overovať jej údaje. Pri spísaní tejto zmluvy boli použité tieto osobné údaje: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, trvalé bydlisko, štátna príslušnosť. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve.

Článok IX.

Účastníci si zmluvu prečítali, s jej obsahom súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.“

II. Vo zvyšku súd konanie zastavuje.

III. Súd žalovanému právo na náhradu trov konania nepriznáva.

#### **o d ô v o d n e n i e :**

1. Žalobca sa žalobou súdu doručenu dňa 26.10.2021 domáhal voči žalovanému nahradenia prejavu vôle, a to, že žalovaný ako predávajúci uzatvára so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu, predmetom ktorej je prevod jeho spoluvlastníckeho podielu X/XX k nehnuteľnosti v kat.úz. X. zapísanej na LV č. XXX ako parcela EKN č. XXXX/X - les.pozemok o výmere XXXXXX m2 za kúpnu cenu X.XXX Eur a náhrady trov konania.

2. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti v k.ú. X. zapísanej na LV č. XXX, parcela EKN č. XXXX/X - les. pozemok o výmere XXXXXX m2 v podiele X/XX, tak ako je to vedené pod W. tohto LV. Podielovým spoluvlastníkom vyššie uvedenej nehnuteľnosti v k.ú. X. je aj žalovaný a to v podiele X/XX, tak ako je to vedené pod W. LV č. XXX a v podiele X/XX, tak ako je to vedené pod W.predmetného listu vlastníctva. Z dostupných údajov katastra vyplýva, že spoluvlastnícky podiel X/XX k parcele EKN č. XXXX/X z LV č. XXX pre k.ú. X., podľa stavu evidencie katastra k 12. 11. 2018, nadobudol žalovaný na základe kúpnej zmluvy z 12. 11. 2018, ktorej vklad do katastra bol povolený dňa 11. 12. 2018 pod č. V XXXX/XXXX, a to od pôvodných podielových spoluvlastníkov Y. Q., rod. C., nar. XX. XX. XXXX (X/XX), F. C., A.. XX. XX. XXXX (X/XX), Y. P.O., H.. C., A.. XX. XX. XXXX (X/XX) Y. X. F., H.. F., A.. XX. XX. XXXX (X/XX). Následne spoluvlastnícky

podiel X/XX k žalobou dotknutej parcele nadobudol žalovaný na základe kúpnej zmluvy z XX.XX. XXXX, ktorej vklad do katastra bol povolený dňa XX. XX. XXXX pod č. Q. XXX/XXXX a to od pôvodného spoluvlastníka P. C., A.. XX. XX. XXXX. Vyššie uvedení právni predchodcovia žalovaného previedli im vlastnícky patriace spoluvlastnícke podiely na parcele EKN č. XXXX/X v k.ú. X. vyššie uvedenými kúpnymi zmluvami na žalovaného bez vedomia a bez akéhokoľvek oslovenia žalobcu. Po tom, čo žalobca zistil z dostupných údajov katastra, že došlo k prevodu, spoluvlastníckych podielov tak, ako je vyššie uvedené, vyzval prostredníctvom svojho právneho zástupcu žalovaného na predloženie ponuky na predaj spoluvlastníckeho podielu podľa § 603 ods. 3 OZ, a to písomným podaním zo dňa XX. XX. XXXX, ktoré bolo žalovanému doručené dňa XX. XX. XXXX. Na výzvu žalobcu na predloženie ponuky na predaj spoluvlastníckeho podielu podľa § 603 ods. 3 OZ žalovaný písomne nereagoval. Následne žalobca z dostupných údajov katastra zistil, že žalovaný dňa XX. XX. XXXX zmluvou označenou ako „Zmluva o spätnom prevode vlastníckych práv k nehnuteľnosti, uzavretá v zmysle § 51 Občianskeho zákonníka“ účelovo previedol spoluvlastnícky podiel X/XX na pôvodných podielových spoluvlastníkov - predávajúcich z kúpnej zmluvy Q. XXXX/XXXX Y. Q. XXX/XXXX. Vklad do katastra z vyššie cit. zmluvy bol katastrálnym odborom OÚ Bardejov povolený dňa 18. 02. 2020 pod č. Q. XXX/XXXX. Zo záhlavia vyššie uvedenej zmluvy o spätnom prevode vlastníckych práv je zrejmé, že ide o zmluvu nepomenovanú. Právny režim zákonom nepomenovaných zmlúv sa riadi tými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú občianskoprávne vzťahy, ktoré sú im obsahom alebo účelom najbližšie. Z obsahu vyššie cit. nepomenovanej zmluvy je zrejmé, že ide o odplatný prevod vlastníckeho práva k žalobou dotknutej nehnuteľnosti t.j. de facto ide o kúpnu zmluvu. Z tejto podstatnej skutočnosti žalobca vyvodil záver, že ak žalovaný odplatne previedol spoluvlastnícky podiel X/XX na v zmluve uvedené osoby bez toho, že by preukázateľne ponúkol tento spoluvlastnícky podiel ostatným podielovým spoluvlastníkom, aj pri tejto zmluve došlo k porušeniu zákonného predkupného práva žalobcu, s čím sú spojené vyššie uvedené dôsledky. Po vklade vlastníckeho práva do katastra zo zmluvy o spätnom prevode vlastníckych práv k nehnuteľnosti, predložili žalobcovi pôvodní podieloví spoluvlastníci parcely EKN č. XXXX/X - predávajúci z kúpnych zmlúv Q. XXXX/XXXX Y. Q. XXX/XXXX a to Y. Q., F. C., Y. P., X. F. Y. P. C. ponuku na využitie predkupného práva k ich spoluvlastníckym podielom na dotknutej parcele, a to každý z nich už nie za kúpnu cenu po X.XXX Eur za každý spoluvlastnícky podiel ako tomu bolo pri pôvodnom prevode vlastníckych práv, ale za kúpnu cenu po X.XXX Eur za každý spoluvlastnícky podiel. Na toto písomné podanie reagoval žalobca svojim písomným podaním zo dňa 23. 04. 2020, ktorým prejavil záujem o kúpu ponúkaných podielov, avšak nie za nimi požadovanú kúpnu cenu po X.XXX Eur, ale za kúpnu cenu, za akú pôvodne predali svoje spoluvlastnícke podiely žalovanému, ktorá bola pôvodne podľa vedomosti žalobcu vo výške X.XXX Eur u každého z predávajúcich. Na toto písomné podanie pôvodní podieloví spoluvlastníci nereagovali a následne kúpnu zmluvou zo dňa 22. 05. 2020, ktorej vklad do katastra bol povolený dňa 11. 06. 2020 pod č. Q. XXXX/XXXX a kúpnu zmluvou zo dňa 28. 08. 2020, ktorej vklad do katastra bol povolený dňa 23. 09. 2020 pod č. Q. XXXX/XXXX previedli svoje spoluvlastnícke podiely na žalovaného. Vyššie opísaný skutkový stav svedčí o tom, že dotknutí pôvodní podieloví spoluvlastníci parcely B. Č.. XXXX/X, vedia o záujme žalobcu o kúpu ich spoluvlastníckych podielov na predmetnej parcele za kúpnu cenu po X.XXX Eur, účelovo v rozpore s dobrými mravmi ponúkli mu svoje spoluvlastnícke podiely na kúpu za kúpnu cenu každý z nich po X.XXX Eur správne predpokladajúc, že takúto sumu nebude žalobca ochotný zaplatiť. Vyššie opísaný skutkový stav tak podľa názoru žalobcu svedčí o tom, že ako u kúpnej zmluvy zo dňa 22. 05. 2020 (V XXXX/XXXX), tak aj u kúpnej zmluvy zo dňa 28. 08. 2020 (V XXXX/XXXX) ide o právne úkony, ktoré sa priečia dobrým mravom, čo zakladá ich absolútnu neplatnosť podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka.

3. K žalobe sa podaním súdu doručeným dňa 04.01.2022 vyjadril žalovaný. Uviedol, že nárok žalobcu v celom rozsahu neuznáva. Žaloba o nahradenie prejavu vôle by mohla byť za určitých okolností dôvodná, avšak iba čiastočne, a to pomerne podľa veľkosti podielov. Znenie petítu môže súd prevziať do výroku rozsudku alebo žalobu zamietnuť. Mal za to, že súd obsah zmluvy nemôže modifikovať tým, že bude krátiť výšku tohto spoluvlastníckeho podielu, resp. celú zmluvu tým, že prizná žalobcovi len časť zo spoluvlastníckeho podielu žalovaných. Žalobe buď vyhovie alebo ju v celom rozsahu zamietne.

4. K vyjadreniu žalovaného sa vyjadril žalobca podaním súdu doručeným dňa 04.03.2022. Uviedol, že je pravdou, že žalobca si predmetnou žalobou uplatnil nárok na celý spoluvlastnícky podiel X/XX, ktorý žalovaný nadobudol od svojich právnych predchodcov, pri prevode ktorého, resp. ktorých došlo k porušeniu jeho predkupného práva. Rešpektujúc právny názor vyslovený v rozsudku NS SR zo dňa 12. 05. 2009, sp.zn. 2Cdo/91/2008, viažuci sa na ust. § 140 OZ, zobral žalobca v časti žalobu späť, a to nad úroveň X/XXX-S. ním uplatneného nároku a v tejto časti navrhol konanie zastaviť. Spoluvlastnícky podiel

X/XXX-tin predstavuje X/XX zo spoluvlastníckeho podielu X/XX, ktorý žalovaný nadobudol od svojich právnych predchodcov pri porušení predkupného práva žalobcu. Navrhol, aby súd vo výroku rozsudku nahradil prejav vôle žalovaného tak, že ako predávajúci uzatvára so žalobcom ako kupujúcom kúpnu zmluvu predmetom ktorej bude prevod jeho spoluvlastníckeho podielu X/XXX O. nehnuteľnosti v kat.úz. X. zapísanej na LV č. XXX ako parcela EKN č. XXXX/X - lesný pozemok o výmere XXXXXX m<sup>2</sup> za kúpnu cenu XXX Eur v znení kúpnej zmluvy, ktorú predložil. O trovách konania navrhol rozhodnúť tak, že ich náhrada nebude priznaná žiadnej zo strán sporu.

5. K vyjadreniu žalobcu sa vyjadril žalovaný podaním súdu doručeným dňa 13.04.2022. Uviedol, že i napriek čiastočnému späťvzatiu žaloby a upravenému petitu opätovne nárok žalobcu neuznáva. Trval na právnom názore, že znenie petitu môže súd prevziať do výroku rozsudku alebo žalobu zamietne. Petit musí obsahovať všetky podmienky ako zmluva, ktorou došlo k porušeniu predkupného práva. Žalobca sa teda v predmetnom spore môže domáhať nahradenia prejavu vôle uzatvorením kúpnej zmluvy za rovnakých podmienok, za akých nadobudol spoluvlastnícke podiely žalovaný od pôvodných podielových spoluvlastníkov. Poukázal na skutočnosť, že platobné podmienky uvedené v kúpnej zmluve, ktorej prejav vôle žalovaného má byť nahradený, nie sú totožné s platobnými podmienkami uvedenými v kúpnych zmluvách zo dňa 26.8.2020 (Q.-XXXX/XXXX) a zo dňa 22.05.2020 (Q.-XXXX/XXXX). Mal za to, že aj kúpna cena vo výške XXX Eur nereprezentuje X/XXX z kúpnej ceny prevedených spoluvlastníckych podielov. Navyše žalobca neuviedol žiadny matematický výpočet ako dospel k uvedenej sume. V predloženej kúpnej zmluve zo dňa 22.5.2020, ktorej vklad bol povolený pod Q.-XXXX/XXXX dokonca ani nie sú uvedené sumy, za ktoré previedli predávajúci svoje spoluvlastnícke podiely. Nie je teda možné preveriť akým matematickým výpočtom sa žalobca dopracoval k sume XXX Eur, za ktorú požaduje spoluvlastnícky podiel vo výške X/XXX k predmetnému pozemku. Žalobca v konaní predložil dôkaz z ktorého nie je možné určiť, či ide o rovnaké podmienky a či suma XXX Eur je vypočítaná správne. Uviedol, že ani podiel X/XXX nie je určený správne. Žalobca sa teda domáha nahradenia prejavu vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu nie v súlade so zákonom. Mal za to, že žalobca opätovne vypočítal požadovaný spoluvlastnícky podiel nesprávne.

6. Súd vykonal dokazovanie výpisom z Listu vlastníctva č. XXX pre kat.úz. X. aktuálneho ku dňu 25.06.2019, 25.02.2020 a 26.10.2021, Zmluvou o kúpe nehnuteľnosti z XX.XX.XXXX, Zmluvou o kúpe nehnuteľnosti z XX.XX.XXXX, Výzvou žalobcu na predloženie ponuky na predaj spoluvlastníckeho podielu podľa § 603 ods. 3 OZ z XX.XX.XXXX s doručenkou, Zmluvou o spätnom prevode vlastníckych práv k nehnuteľnosti z XX.XX.XXXX, Ponukou na využitie predkupného práva (nedatovaná), Odpoveďou na ponuku z 23.04.2020, Kúpnu zmluvou z XX.XX.XXXX, Kúpnu zmluvou z XX.XX.XXXX, stanoviskami právnych zástupcov strán sporu.

7. Súd vo veci nariadil pojednávanie. Zo stanovísk právnych zástupcov strán sporu zistil, že podľa názoru žalovaného, žalobcovi bola predložená ponuka na využitie predkupného práva, ktoré nevyužil, ponúkanú cenu neuhradil, preto v súlade s § 105 Občianskeho zákonníka márnym uplynutím lehoty predkupné právo zaniklo. Žalovaný na svoju obranu tvrdil, že po spätnom prevode vlastníckeho práva sa javí, že tento prevod vlastníckeho práva sa prieči dobrým mravom. Žalobcovi bola doručená ponuka, ale už nie za kúpnu cenu, ktorá tu bola v čase „prvého“ prevodu, ale kúpna cena bola stanovená na X.XXX Eur za žiadaný podiel. To žalobcovi javilo ako účelovo navýšené, pričom žalovaný vedel, že za takýchto podmienok nebude mať žalobca záujem. Zmluva, kde právni predchodcovia žalovaného previedli na neho podiely za 1.000 Eur, nie za X.XXX Eur, je to v rozpore s dobrými mravmi.

8. Súd stranám v rámci predbežného právneho názoru uviedol, že námietka absolútnej neplatnosti právnych úkonov, teda spätnej kúpy i následných kúpnych zmlúv je zrejme dôvodná, avšak žalobou žalobca nežiada vysloviť absolútnu neplatnosť týchto právnych úkonov, ale žalobca sa domáha svojho predkupného práva, a to formou nahradenia prejavu vôle žalovaného. Súd sa nemôže absolútnou neplatnosťou zaoberať ani prejudiciálne, pretože to, k čomu by smerovalo vyslovenie absolútnej neplatnosti je iné ako to, čo by nastalo, ak by súd vyhovel žalobe o nahradenie prejavu vôle. Navyše, pre konanie na podklade označených typov žalôb sa vyžaduje aj iný okruh subjektov v spore. Tieto dve naznačené línie sporu síce úzko súvisia, ale na podklade podanej žaloby súd nemôže vysloviť absolútnu neplatnosť označených právnych úkonov ani prejudiciálne. Zároveň bol súd toho názoru, že právo pri porušenom predkupnom práve, domáhať sa nahradenia prejavu vôle a uzavretia zmluvy za tých istých podmienok (v tomto spore za tú istú cenu) nie je totožné, navzájom sa nepodmieňuje a nezakladá povinnosť podielovým spoluvlastníkom, ponúknuť svoje podiely na predaj podielovému

spoluvlastníkovi za tú istú cenu, za akú ich prv ponúkli na predaj žalovanému, ak chcú dodržať predkupné právo. Teda, ak žalobca ich ponuku odmietol, predkupné právo mu zaniklo a žaloba je na zamietnutie. Avšak, predaj podielov na nehnuteľnosti za určitú cenu s porušením predkupného práva, následné navrátenie vlastníckeho práva opäť s porušením predkupného práva, urobenie ponuky žalobcovi za trojnásobok ceny a po odmietnutí ponuky predaj podielov za cenu pôvodnú (teda tú cenu, za ktorú boli odpredané prvýkrát) je konanie poškodzujúce žalobcu a takýto právny úkon je v rozpore s dobrými mravmi a obchádza zákon. V tomto spore sa žalobca ale vyhlásenia absolútnej neplatnosti nedomáha, i prípadnú navrhnutú zmenu žaloby by súd nemohol pripustiť, pretože doteraz vykonané dokazovanie vo veci by nemohlo byť podkladom pre konanie o zmenenej žalobe, tiež okruh subjektov v spore je odlišný. Súd preto vyzval strany sporu, aby medzi sebou rokovali, pretože na prvom mieste, i bez tejto žaloby, podielovými spoluvlastníkmi na nehnuteľnosti sú a zostávajú žalobca, žalovaný a ďalšie osoby. Teda musia pri hospodárení so spoločnou vecou koexistovať. Žalobca si žiada X/XXX. Súd mal za to, že by strany mali zvážiť odpredaj tohto podielu alebo iné vyrovnanie, čím by sa vec medzi stranami sporu uzavrela, pretože žalovaný je v riziku, že bude čeliť žalobe o určenie neplatnosti právnych úkonov, kedy hrozí, že vlastníctvo bude navrátené do stavu spreď roka 2018. To znamená stratu nadobudnutého vlastníctva k podielom, absolvovanie ďalšieho súdneho konania.

9. Právny zástupca žalovaného uviedol, že podľa jeho vedomostí nie je žalovaný naklonený žiadnym rokovaniam, nechce sa so žalobcom stretnúť. Právny zástupca žalobcu uviedol, že by veľmi rád chcel osloviť žalovaného, naozaj spolu musia na nehnuteľnosti hospodáriť, je tam viacero spoluvlastníkov, mali by sa dohodnúť. Ak žalobca neuspje v tomto konaní, bude hľadať ďalšie prostriedky na presadenie svojho práva.

10. Na pojednávaní dňa 15.07.2022 právny zástupca žalovaného uviedol, že žalovaný uznáva nárok žalobcu a súhlasí, aby súd vyhovel žalobe tak, ako to vyplýva z ostatného podania žalobcu.

11. Podľa § 137 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“), žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o: a) splnení povinnosti, b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu, c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

12. Podľa § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, 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.

13. Podľa § 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.

14. Ako to vyplýva z vyššie uvedeného, ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel (napr. aj na nehnuteľnosti), majú spoluvlastníci predkupné právo, čo neplatí v prípade, ak by išlo o prevod blízkej osobe. Ten, koho predkupné právo sa porušilo, môže sa domáhať, aby mu vec bola ponúknutá na predaj alebo mu zostane predkupné právo zachované alebo sa môže domáhať vyslovenia neplatnosti právneho úkonu a určenia toho že, v tomto prípade nehnuteľnosti, sú vo vlastníctve toho, kto predkupné právo predajom porušil.

15. Žalobca sa domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného v znení podania z 04.03.2022 s čím žalovaný súhlasil. Strany sporu na pojednávaní k uzavretiu zmiernu nepristúpili a žiadali, aby súd rozhodol rozsudkom. Súd rešpektujúc vôľu strán sporu a to, že sa na urovaní veci dohodli, pričom žalobca na pojednávaní nenavrhol, aby súd rozhodol rozsudkom pre uznanie nároku, súd vo veci rozhodol rozsudkom. Súd nie je oprávnený na kúpnej zmluve nič meniť ani dopĺňať, má však za to, že bolo potrebné upraviť Článok III. v súlade so znením navrhovaného petitu žaloby, i logicky. Vo vzťahu k rodným číslam súd tieto doplnil, nakoľko ich má v rámci lustrácií k dispozícii, ako aj preto, že kúpna zmluva, ktorú prevzal do výroku rozsudku (i keď mohla tvoriť len prílohu rozsudku), bude žalobcom spolu s právoplatným rozsudkom predložená s návrhom na vklad katastru nehnuteľností. Aby kataster mohol zápis vykonať, musí byť rozsudok vykonateľný (§ 185 ods. 3 C.s.p.).

16. V rozsahu čiastočného späťvzatia súd rozhodol tak, že konanie v prevyšujúcej časti zastavil v súlade s § 145 a § 146 C.s.p., pričom žalovaného o vyjadrenie nežiadal, nakoľko žalobca tak učinil pred prvým pojednávaním.

17. Podľa § 257 C.s.p., výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

18. Vo vzťahu k trovám konania súd uplatnil inštitút dôvodov hodných osobitného zreteľa, keď inak pomerne úspešnejší žalobca by mal na ich náhradu právo. Súd vzal do úvahy, že žalobca sa pôvodnou žalobou domáhal priznania nároku vo väčšom rozsahu, než mu patrí. Preto aj vzal žalobu čiastočne späť. Inak by ju súd v tejto časti zamietol. Ak by ale o trovách konania rozhodol len podľa tohto jediného kritéria, bolo by to vo vzťahu k žalobcovi nespravodlivé. To, za akých okolností došlo k predaju spoluvlastníckych podielov na žalobcu a ako konal žalovaný následne, keď ho listom z 25.09.2019 žalobca upozornil na porušenie predkupného práva, bolo pre rozhodnutie súdu v tejto časti zásadné. Bolo preukázané, že kúpnyimi zmluvami z 30.10.2018 a 25.02.2019 odpredali podieloví spoluvlastníci podiely na predmetnej nehnuteľnosti žalovanému bez toho, aby ponúkli podiely na predaj najprv žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi. Po tom, čo žalobca na túto skutočnosť žalovaného upozornil, uzavreli dotknuté strany Zmluvu o spätnom prevode vlastníckych práv k nehnuteľnosti, čo nemôže byť podľa obsahu iná než kúpna zmluva a dňa 08.01.2020 a ponúkli podiely na predaj žalobcovi za kúpnu cenu 3.000 Eur za 1/14 podiel. Žalobca listom z 23.04.2020 ponuku odmietol a poukázal na skutočnosť, že došlo k porušeniu zákona a vyslovil podozrenie, že podľa jeho vedomostí kúpna cena za 1/14 podiel bola pri prvom prevode 1.000 Eur. Ponuku ale podieloví spoluvlastníci urobili žalobcovi za sumu 3.000 Eur za 1/14 podiel. Na toto žalovaný nereagoval. Dňa 18.05.2020 a 26.08.2020 žalovaný a podieloví spoluvlastníci uzavreli znova kúpnu zmluvu ohľadom kúpy totožných spoluvlastníckych podielov.

19. Súd zistil, že i napriek tomu, že dotknuté zmluvy boli žalobcom predložené s prekrytím výšky kúpnej ceny, v zmluve zo dňa XX.XX.XXXX v bode 5. je zreteľne viditeľná výška ceny jednotlivých podielov, a to slovom U. S. euro. V kúpnej zmluve z XX.XX.XXXX je v bode 5. uvedená výška kúpnej ceny za podiel, a to X.XXX Eur, aj slovom. Tvrdenia žalobcu ohľadom sumy X.XXX Eur, za ktorú prvýkrát došlo k predaji spoluvlastníckych podielov, sa tým preukázali. Na zodpovedanie zostáva, prečo žalovaný, ktorý nadobudol vlastnícke právo k podielom na nehnuteľnosti za sumu X.XXX Eur, následne tieto previedol späť, aby ich znova po odmietnutí ponuky žalobcom odkúpil za trojnásobne vyššiu cenu za podiel. Súd mal vzhľadom na uvedené a s prihliadnutím na postoj žalovaného v spore za to, že odhodlanie žalobcu hájiť svoje práva aj v ďalšom súdnom spore, žalovanému nie sú ľahostajné. Ako od počiatku žalobu popieral, na prvom pojednávaní nesúhlasil ani so stretnutím a ani s dohodou, po prezentovanom zámere žalobcu, obrátiť sa na súd so žalobou o určenie absolútnej neplatnosti „druhých v poradí“ kúpnych zmlúv, svoj postoj zmenil. Toto všetko súd utvrdilo v tom, že i keď pôvodne žalobou žalobca žiadal viac, v dôsledku čoho bolo treba žalobu vziať v časti späť, sú tu také okolnosti veci, pre ktoré žalovanému náhrada trov konania nepatrí. Je zjavné, že keby nedošlo k porušeniu predkupného práva žalobcu pri „prvom“ prevode a podieloví spoluvlastníci by ponúkli svoje podiely nielen žalovanému, ale aj žalobcovi, bol by stav veci (vlastníctva) diametrálne odlišný. Žalobca „nechal veci tak“ a uspokojil sa s X/XXX, ktoré mu žalovaný uznal v tomto spore. Toto všetko sú okolnosti hodné osobitného zreteľa, pre ktoré žalovanému náhrada trov tohto konania nepatrí.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Bardejov.

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,
- e) podpis,
- f) spisová značka tohto konania (§ 127 ods. 1 C.s.p.)

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 C.s.p.)

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie odvolania na trovy toho, kto odvolanie podal.