

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 36C/39/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4121209598
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 05. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Moravčíková
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2022:4121209598.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, sudkyňou JUDr. Katarínou Moravčíkovou, v spore žalobcu: X. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. XX, XXX XX Y., zast. L.. Viera Kolačanská, advokátka, Nám. Sv. Anny 7269/20A, 911 01 Trenčín, proti žalovaným: 1) L. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX/XX, XXX XX K. U., 2) R. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX/XX, XXX XX K. U., obaja zast. L.. Eva Hlaváčová, advokátka, Farská 12, 949 01 Nitra, o nahradenie povinnosti prejavu vôle podielového spoluvlastníka, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Žalovaným v 1. a 2. rade priznáva nárok na náhradu trov konania proti žalobcovi v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 23.08.2021 sa žalobca domáhal nahradenia povinnosti prejavu vôle žalovaných v 1. a 2. rade (ďalej aj ako žalovaní), že ako predávajúci uzatvárajú kúpnu zmluvu so žalobcom ako kupujúcim, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu žalovaných k nehnuteľnostiam, nachádzajúcich sa v kat. úz. K. U., evidovaných na LV č. XXXX ako pozemky reg. N., parc. č. XXXX orná pôda vo výmere XXX m², parc. č. XXXX trvalý trávny porast vo výmere XXX m², a to v podiele 1 k celku, a to za kúpnu cenu 9 000 eur, ktorá bola dohodnutá ako kúpna cena medzi pôvodným podielovým spoluvlastníkom W. X. ako predávajúcou a žalovanými ako kupujúcimi v kúpnej zmluve, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom K. U., katastrálny odbor pod č. V XXXX/XXXX - č.z. XXXX/XX.

2. Uviedol, že strany sporu sú podielovými spoluvlastníkmi vyššie uvedených nehnuteľností s tým, že žalovaní nadobudli podiel vo veľkosti 1 od W. X., pričom pri tomto prevode došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu ako podielového spoluvlastníka. Pred uzatvorením kúpnej zmluvy si pôvodná podielová spoluvlastníčka W. X. uplatnila výzvou zo dňa 04.02.2020 u žalobcu predkupné právo, pričom mu ponúkla svoj podiel 1 za kúpnu cenu 25 000 eur a žiadala, aby sa vyjadril do 25.02.2020. Potom dňa 13.02.2020 podpísala vyhlásenie, že si nerobí nárok na spoluvlastnícky podiel žalobcu ako druhého podielového spoluvlastníka, hoci nemala k dispozícii ani jeho stanovisko k jej výzve na využitie predkupného práva. Toto vyhlásenie žalobca považoval za právne irelevantné a nestotožnil sa s právnym posúdením právnej zástupkyne p. X. zo dňa 25.02.2020. Žalobca návrh p. X. neprijal, cenu považoval za veľmi nadhodnotenú a neprimeranú a listom zo dňa 15.02.2020 jej ponúkol, že jej spoluvlastnícky podiel odkúpi za 12 500 eur. Dňa 12.10.2020 uzatvorila p. X. kúpnu zmluvu so žalovanými, ktorým predala svoj spoluvlastnícky podiel len za 9 000 eur s tým, že mala za to, že pokiaľ žalobca neprijal jej ponuku, považuje svoj spoluvlastnícky podiel za voľný a môže s ním voľne nakladať. Po zistení nezákonného prevodu podielu, žalobca sa snažil o zmierlivé riešenie veci listom zo dňa 28.02.2021, a to tak, aby mu žalovaní ponúkli predaj spoluvlastníckeho podielu za rovnakých podmienok,

za akých ho sami nadobudli. Žalovaní uviedli, že predkupné právo porušené nebolo, pretože pôvodná podielová spoluvlastníčka sa vzdala predkupného práva viazaného podľa § 140 Občianskeho zákonníka s tým, že rozviazala žalobcovi ruky a umožnila mu s jeho podielom voľne nakladať. Žalobca trval na porušení predkupného práva, upozornil žalovaných na napäté vzťahy medzi spoluvlastníkmi, keďže mu bránili v užívaní nehnuteľností. Podotkol, že žalovaný mal a má záujem nadobudnúť spoluvlastnícke podiel do svojho vlastníctva, avšak za reálnych finančných podmienok. Žalovaným bola zaslaná výzva na uzatvorenie kúpnej zmluvy so žalobcom a bola im doručená aj zmluva s tým, že žalobca chcel ich podiel nadobudnúť za rovnakých podmienok ako oni, teda za 9 000 eur. Žalovaní síce reagovali na výzvu, ale neponúkli žalobcovi žiadne konštruktívne riešenie problému. Podľa žalobcu právny predchodca žalovaných porušil pri scudzovacom úkone povinnosti podľa § 140 a § 603 Občianskeho zákonníka, kedy síce ponúkol žalobcovi spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach na odkúpenie, pričom však následne uzatvoril zmluvu za iných podmienok. Poukázal na ustálenú judikatúru, napr. rozsudok NS SR, sp. zn. 4Cdo/48/2009 z 30.06.2010. Žalobca v tomto prípade využil jednu z možností pri porušení predkupného práva, a to tú, že sa domáhal vydania rozhodnutia súdu, ktorým sa pri kúpe nahradí prejav vôle žalovaných ako nadobúdateľov nehnuteľností.

3. Na základe uznesenia súdu zo dňa 07.10.2021, č. k. 36C/39/2021-26, právna zástupkyňa žalobcu doplnila pôvodné podanie v časti žalobného návrhu - petitu, na základe čoho súd uznesením zo dňa 27.01.2022, č. k. 36C/39/2021-71 rozhodol o zmene petitu tak, že jeho súčasťou sa stalo celé znenie samotnej kúpnej zmluvy.

4. Žalovaní k žalobe uviedli, že nadobudli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v k. ú. K. U., zapísané v LV č. XXXX ako parc. č. XXXX zastavaná plocha a nádvorie spolu s rodinným domom číslo súpisné XXX vo výmere 344 m² a parc. č. XXXX záhrada vo výmere 522 m², každý v podiele 1-ina, spolu s ďalšími spoluvlastníkmi (rodičia žalovanej v 2. rade), a to kúpnu zmluvou v r. 2017 od pôvodného vydražiteľa. Predmetné pozemky, ktoré sú fakticky predmetom sporu, sú po oboch stranách pozemkov, ktoré nadobudli. V tom čase žalobca spolu s bývalou manželkou zostali podielovými spoluvlastníkmi k nehnuteľnostiam - pozemkom, a to k parc. č. XXXX orná pôda o výmere XXX m² a parc. č. XXXX trvalý trávny porast vo výmere XXX m² zapísané v LV č. XXXX, každý v podiele 1-ica. Pokúšali sa dohodnúť na odkúpení ich podielov k vyššie označeným pozemkom. Komunikácia opakovane prebiehala, ale aj zlyhávala, a to z toho dôvodu, že žalobca mal problém komunikovať so svojou bývalou manželkou a dohodnúť sa na niečom konštruktívnom. Následne až po nejakom čase sa obnovila komunikácia, keďže sa p. X. dlhodobo zdržiavala v zahraničí, nemala toľko času, aby sa tomuto problému venovala a tak všetka komunikácia prebiehala cez právnu zástupkyňu. Žalobca sa prostredníctvom žaloby domáha oprávnení, ktoré mu vyplývajú z predkupného práva ako práva spoluvlastníka k nehnuteľnosti, a to s poukazom na § 140 Občianskeho zákonníka s tým, že ak sa nespĺní povinnosť tam stanovená, a nehnuteľnosť sa prevedie na tretiu osobu, takýto právny úkon trpí tzv. relatívnu neplatnosťou podľa § 40a Občianskeho zákonníka. V súvislosti s rozhodnutím NS SR, sp. zn. 4Cdo 48/2009, uviedli, že základom rozhodnutia v danej veci, ktorou sa súd zaoberal, bolo vylúčenie kumulácie uplatneného nároku z titulu neplatného právneho úkonu podľa 40a a § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Nutné je teda uviesť, že predmetné rozhodnutie sa na tento prípad nevzťahuje, napriek tomu je do značnej miery vysvetľujúce a hovorí o tom, že žalobca sa nedomáha neplatnosti právneho úkonu z titulu relatívnej neplatnosti, naopak uplatňuje si právo podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka a dožaduje sa prevodu spoluvlastníckeho prevodu zo žalovaných na seba. V spojitosti s takto uplatneným nárokom je potrebné, aby sa súd predovšetkým zaoberal otázkou základného právneho nároku, na ktorý potom nadväzuje určitá forma nápravy neplatného právneho stavu, ktorý požaduje žalobca. Základným právnym riešením teda zostáva vyriešenie otázky relatívnej neplatnosti prevodu nehnuteľného majetku z bývalej spoluvlastníčky pani W. X. na žalovaných a až potom, ako bude táto otázka vyriešená, je možné hovoriť o uplatnenom právnom nároku žalobcu, ktorým sa dožaduje uzavretia kúpnej zmluvy k predmetu sporu. Základom pre uplatnenie nároku žalobcu zostávajú hmotné právne ustanovenia podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ktorý jeho právo zakladá. V súvislosti s existenciou tohto práva je potrebné preskúmať existujúcu korešpondenciu medzi oboma spoluvlastníkmi predmetu sporu. Predtým, ako pristúpila spoluvlastníčka pani W. X. k prevodu svojho podielu, prebehla medzi oboma spoluvlastníkmi výmena listov, v ktorých sa navzájom informovali o svojich postojoch. K uvoľneniu spoluvlastníckeho podielu ktoréhokoľvek spoluvlastníka je potrebné : udelenie súhlasu a neuplatnenie predkupného práva. Toto za predpokladu, že sa jedná o prevod na tretiu osobu s tým, že keďže sa jedná o nehnuteľný majetok, komunikácia ohľadne prevodu spoluvlastníckeho podielu voči druhému spoluvlastníkovi musí prebiehať písomnou formou. V danom prípade sa tak aj

stalo. Žalobca listom zo dňa 15.02.2020 na základe výzvy spoluvlastníčky zo dňa 04.02.2020 zaslal svoje stanovisko k predmetu sporu. Z citovaného listu je zrejmé, že žalobca má záujem odpredať svoj spoluvlastnícky podiel, z toho dôvodu ponúka spoluvlastníčke uplatnenie predkupného práva za kúpnu cenu 12 500 eur. Z jeho pohľadu navrhovaná suma na 25 000 eur za spoluvlastnícky podiel je nadhodnotená, ktorú skutočnosť mu potvrdil aj príbuzný spoluvlastníčky, ktorý o odkúpenie predmetu sporu prejavil záujem. Žalobca neakceptoval sumu 25 000 eur tak, ako pôvodne bola spoluvlastníčkou navrhovaná, a sám ponúkal svoj podiel žalovaným za sumu 12 500 eur. Žalobca v liste žiadal spoluvlastníčku, aby sa do 07.03.2020 k danej veci vyjadrila. Po márnom uplynutí stanovenej lehoty ponúkal listom zo dňa 08.03.2020 na odpredaj svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam nachádzajúcim žalovaným, v ktorom konštatoval, že jeho spoluvlastnícky podiel sa stal právne voľný, a navrhol im opakovane kúpnu cenu za svoj podiel vo výške 12 500 eur. Z danej korešpondencie jednoznačne vyplýva, že medzi oboma spoluvlastníkmi prebehlo písomnou formou ponukové konanie, v ktorom ani jeden z nich neprejavil záujem o odkúpenie podielu toho druhého, práve naopak obaja mali záujem svoj podiel odpredať tretej osobe. Samozrejme, že každý podľa svojich predstáv, čo však neznamená, že neboli naplnené podmienky uplatnenia predkupného práva pre oboch spoluvlastníkov tak, ako to zákon vyžaduje. Je treba poznamenať, že spoluvlastníčka pani W. X. už 13.02.2020 sa vzdala predkupného práva na spoluvlastnícky podiel bývalého manžela, o tento neprejavila žiaden záujem, z toho dôvodu ani nereagovala na ponuku svojho bývalého manžela, ktorú jej adresoval dňa 15.02.2020. Tým, že ani jeden zo spoluvlastníkov neuplatnil svoje predkupné právo a v zásade ani neurčil podmienky, za akých je ochotný spoluvlastnícky podiel toho druhého odkúpiť, mali žalovaní za to, že tento nárok zanikol najneskôr 08.03.2020, kedy im žalobca listom ponúka svoj spoluvlastnícky podiel na odpredaj s tým, že sa jedná o nehnuteľnosť, ktorá sa nevyužitím predkupného práva zo strany spoluvlastníčky stala právne voľnou. Z tohto pohľadu sa javí ako nepochopený inštitút uplatneného predkupného práva, ak žalobca tvrdí, že spoluvlastníčka W. X. mu ponúkla na odkúpenie spoluvlastnícky podiel v sume 25 000 eur, ktoré boli pre neho neakceptovateľné a na druhej strane tento svoj podiel predala žalovaným za sumu 9 000 eur. Nechceli konšpirovať, ale bolo pre nich záhadou, ako sa táto dôverná právna listina dostala do rúk žalobcu, ak nebol účastníkom konania. Žalobca v liste zo dňa 15.02.2020 neuplatnil svoje predkupné právo k predmetu sporu, vyslovene uviedol, že svoj podiel chce predať za sumu 12 500 eur. Ak mal záujem uplatniť si predkupné právo, mal urobiť spoluvlastníčke ponuku, v ktorej by určil hodnotu jej spoluvlastníckeho podielu, za ktorú je ochotný ho nadobudnúť. Neurobil tak. Domnievať sa, že jeho predkupné právo napriek všetkým týmto okolnostiam zostalo zachované, je nutné hodnotiť s poukazom na ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, kde sa jasne vymedzuje, že výkon práva povinností z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných osôb v rozpore s dobrými mravmi. Je nepredstaviteľné, aby jeden spoluvlastník, ktorý sa presne písomne nad akúkoľvek pochybnosť vyjadri, že chce svoj podiel predať, dokonca príbuznému druhého spoluvlastníka za určitých podmienok, si uplatňoval uplynutím času predkupné právo k podielu druhého spoluvlastníka, lebo z jeho pohľadu bolo toto jeho právo zachované. Takto extenzívne a jednostranne vykladať predkupné právo spoluvlastníka, je v rozpore s ustanovením § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, o to viac, že z postoja žalobcu je možné vyvodiť jeden jediný záver a to, že nielen že nemal záujem nadobudnúť spoluvlastnícky podiel druhého spoluvlastníka, naopak, aj on mal záujem svoj podiel predať tretej osobe. Namietali aj tvrdenia, že by z ich strany v rámci vzájomnej komunikácie nenavrhli konštruktívne riešenie.

5. V rámci repliky žalobca nesúhlasil s tvrdeniami žalovaných ohľadne platnosti kúpnej zmluvy ako aj toho, že by žalobca nevyužil svoje predkupné právo k ponuke bývalej spoluvlastníčky. Z doloženej komunikácie je podľa neho zrejmé, že vzájomné „jednania“ medzi pôvodnou spoluvlastníčkou podielu - Evou Valentovou a žalobcom o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva boli neúspešné a žiaden z nich neakceptoval ponuku na využitie predkupného práva druhého spoluvlastníka. Táto situácia sa podľa neho nedá riešiť „Vyhlásením o nenárokovaní si na podiel druhého spoluvlastníka“, resp. tento postup by bol akceptovateľný len vtedy, ak by sa na ňom spoluvlastníci navzájom dohodli, čo sa však v prejednávacom prípade nestalo. Pokiaľ pôvodná spoluvlastníčka, p. W. X. chcela po nevyužití predkupného práva žalobcu previesť svoj podiel na tretiu osobu/osoby, toto urobiť mohla, ale za rovnakých podmienok, aké nastavila žalobcovi. Pôvodná podielová spoluvlastníčka však žalobcovi zmenu podmienok neoznámila a ponuku na odpredaj svojho spoluvlastníckeho podielu za 9 000 eur mu nikdy nedala. Podľa rozh. NS ČR 33 Odo 663/2004, zmena podmienok, za ktorých bola vec ponúknutá na kúpu: zmena podmienok obsiahnutých v pôvodnej ponuke zakladá povinnosť povinného spoluvlastníka oznámiť adresovaným právny úkon príslušnú zmenu. Zo strany žalovaných tak išlo

o porušenie predkupného práva, a to z dôvodu, že kúpa podielu bola spoluvlastníkovi ponúknutá za cenu podstatne vyššiu, než za akú bola nakoniec zrealizovaná v prospech nového nadobúdateľa.

6. Žalovaní v rámci dupliky sa pridržovali písomného vyjadrenia k žalobe. Pokiaľ by prijali argumentáciu žalobcu v tom zmysle, že pri zmene podmienok, ktorá nastala po niekoľkých mesiacoch, je spoluvlastník opätovne povinný ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel na odkúpenie za nových podmienok, nebolo by možné spoliehať sa na existenciu právnej istoty v právnych vzťahoch medzi spoluvlastníkmi, ak bolo v dostatočnej miere preukázané, že predkupné právo oboch zaniklo. Stalo sa tak na základe vzájomnej korešpondencie, ale aj konkludentného prijatia vyjadrenia jedného zo spoluvlastníkov. Pokiaľ mlčky akceptoval postoj iného spoluvlastníka a sám pokračoval bez súhlasu tohto spoluvlastníka v ponuke na odpredaj svojho podielu, tieto skutočnosti nie je možné vyložiť inak, ako zánik predkupného práva druhému spoluvlastníkovi a teda možnosť voľne nakladať s nehnuteľnosťami. Z priložených listinných dôkazov je zrejmé, že žalobca potom, ako mu jeho bývalá manželka oznámila, že nemá záujem odkúpiť jeho podiel a že s ním môže nakladať podľa vlastných úvah, nemôže dosť dobre požadovať, aby bol spoluvlastník viazaný k povinnosti voči žalobcovi, ktorý opakovane ponúkal svoj podiel žalovaným. Samotný žalobca svojim správaním dokazuje to, že predkupné právo obom zaniklo potom, ako oznámili jeden druhému svoje postoje k predmetu sporu. Pokiaľ ide o rozhodnutie, ktorým argumentuje žalobca, že pri zmene podmienok je povinný spoluvlastník túto zmenu oznámiť druhému spoluvlastníkovi, tak tu je potrebné uviesť, že tento prípad sa vzťahuje na existujúce predkupné právo, ktoré je možné uplatniť voči druhému spoluvlastníkovi. Teda toto musí existovať. V danom prípade predkupné právo zaniklo z vôle oboch spoluvlastníkov, a to z jednej strany vyhlásením spoluvlastníka, že nemá záujem na odkúpení podielu spoluvlastníka a že tento môže so svojim podielom nakladať ako uzná za vhodné a z druhej strany konkludentné prijatie a akceptácia tejto skutočnosti s následným ponúkaním vlastného podielu na odpredaj. Tým, že obišiel druhého spoluvlastníka, jasne dal najavo, že nehnuteľnosti už nie sú viazané predkupným právom druhého spoluvlastníka a že s týmto svojim podielom má právo voľne nakladať. V tejto súvislosti treba poznamenať, že práva oboch spoluvlastníkov musia byť úplne rovnaké. Žalobca si nemôže uplatňovať predkupné právo, ktoré on sám využíva mimo záujem bývalého spoluvlastníka a takto ho stavať do pozície krajne nevýhodnej a brániť mu v nakladaní so svojim podielom. Ak by takýto prístup bol akceptovaný, tak potom nemôžeme hovoriť o rovnosti v právnom postavení a nemôžeme hovoriť o práve v súvislosti s dobrými mravmi, ak má byť jeden spoluvlastník, ktorý využije svoje právo voľne nakladať s vlastným majetkom na úkor iného spoluvlastníka, ktorý podľa jeho predstáv je viazaný zákonnou povinnosťou voči nemu.

7. Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktorom vec prejednal, pretože strany sporu, i keď sa pokúsili o mimosúdne riešenie veci, k žiadnej konkrétnej dohode medzi nimi nedošlo. Právna zástupkyňa žalobcu zotrvala na podanej žalobe a navrhla jej vyhovieť v celom rozsahu, pretože predchádzajúca vlastníčka porušila predkupné právo žalobcu. Je pravdou, že právna predchodkyňa žalovaných žalobcovi podiel ponúkla za sumu 25 000 eur. Pokiaľ mala protistrana názor, že žalobca neprejavil vôľu podiel kúpiť a právna predchodkyňa žalovaných spravila úkon zákonne, s týmto sa žalobca nestotožnil, pretože úkon spraviť mohla, ale len výlučne za rovnakých podmienok, aké nastavila žalobcovi. Podľa jeho informácií sa tak neudialo. Žalobca nemá ako preukázať, že mu boli právnu predchodkyňou žalovaných ponúknuté rovnaké podmienky, za akých bola uzavretá následne kúpna zmluva, pretože takúto výzvu od nej nikdy neobdržal. Vo vzťahu k obsahu listu zo dňa 8.3.2020 by sa malo podľa právnej zástupkyne žalobcu jednať o list, ktorý žalobca adresoval JUDr. Hlaváčovej a asi by malo ísť o súčasných žalovaných. Navrhla vo vzťahu k nemu vypočuť žalobcu. Je nesporné, že od r. 2020 dochádzalo k vzájomným jednaniach ohľadne tohto pozemku.

8. Právny zástupca žalovaných poukázal na predchádzajúce vyjadrenia a uviedol, že zo vzájomnej korešpondencie žalobcu a p. X. ako pôvodnej spoluvlastníčky vyplýva, že ak aj žalobca reagoval listom zo dňa 15.02.2020, v tejto odpovedi žalobcu absentuje prejav vôle predmetný podiel p. X. kúpiť. Naopak jediným prejavom vôle žalobcu je predať svoj podiel p. X.. Z pohľadu žalovaných fakticky ani právne žalobca neprejavil vôľu kúpiť podiel p. X., len hodnotil výšku navrhovanej kúpnej ceny. Absencia prejavu vôle na odkúpenie je závažnou vadou tohto listu, keďže žalobca sa vôbec nevyjadril, resp. neuviedol, že má záujem odkúpenie tejto nehnuteľnosti. Podľa ich názoru nedošlo k porušeniu predkupného práva, čo znamená, že porušenie práva na strane žalobcu nie je preukázané. Tvrdenie, že k porušeniu práva došlo, je povinný preukázať žalobca a nie žalovaní. Navrhol, aby súd prejudiciálne skúmal obsah tejto listiny a žalobu v celom rozsahu zamietol ako nedôvodnú a priznal žalovaným nárok na náhradu trov konania.

9. Žalobca vo výsluchu uviedol, že vždy hľadal cestu ako sa dohodnúť. Nevedel, keď dostal ponuku od bývalej manželky za 25 000 eur, bola to ponuka len pre neho. Viac nemal čo k tomu uviesť. Ponuku žalovaným dal, teda ponúkal to podľa listu z 08.03.2020 za to, čo bývalej manželke. Svoj podiel na nehnuteľnosti nikdy nepovažoval za voľný. Žalobca nevedel odpovedať na to, čo recipročne navrhol svojej manželke. Od svojej manželky nikdy neobdržal ponuku na odpredaj podielu za 9 000 eur. Stále sa jednalo o to, že jeho ponuka bola 25 000 eur. Ai on hľadal riešenia, akým spôsobom to ponúknuť terajším vlastníkom. Následne cez kataster zistil, že je majiteľom pozemkov spolu so žalovanými. Nebavili sa o tom so svojou bývalou manželkou, že by odkúpil jej podiel za 12 500 eur. Nechcel predať svoj podiel žalovaným za sumu 12 500 eur. Na otázku, čo mal na mysli, ak v liste z 15.02.2020 uviedol, že chce spoluvlastnícky podiel predať, povedal, že v tej dobe mal s p. B. telefonický rozhovor, ale on mu povedal, že mu toľko peňazí nedá. K stretnutiu so žalovaným v 1.rade uviedol, že bola navrhnutá suma 12 eur/m², ale rozmyslel si to, pretože zistil, že takúto cenu majú pozemky blízko R1 (polia). Z vyjadrenia žalovaného v 1.rade, ktoré mu povedal, bolo zrejmé, že jemu bolo jedno, od koho kúpi pozemok, potreboval sa dostať len k svojmu vlastníctvu a iného ho nezaujímalo. Čo sa týka prístupu k nehnuteľnostiam, tak dve brány sú uzamknuté a pri treťom vstupe - bráne nevedel sa vyjadriť, od tejto brány nemá kľúč a nevedel, či ho majú žalovaní. Nemal sa dôvod na pozemku zakrádať, nemal k nim prístup. Na časti pozemku nebol ešte vybudovaný plot a vtedy tam pár krát bol. Žalovaný v 1. rade pustil na neho ale psov a utekal do auta. Následne mu potom volal, že mu ponúkne kľúče od brány.

10. Žalovaní v 1. rade uviedol, že keď kúpili pozemok, neskúmal, či je nejaký problém. Urobila sa zmluva, zavkladovala sa cez kataster a stali sa podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností spolu so žalobcom. Pozemok kúpili od tety, maminej sestry. Nemal vôbec záujem ťahať sa po súdoch, všetko urobil v dobrej viere. Na kúpnu cenu si požičal peniaze od rodičov, svokrovcov. Chcel sa dohodnúť aj so žalobcom ohľadne kúpy jeho podielu, ale nemal toľko peňazí. Nie je žiadny podnikateľ, je mestský policajt v Zlatých Moravciach s príjmom cca. 850 eur. Sú mladí ľudia, chcú si do budúcnosti založiť aj rodinu. Znovu povedal, že ho to úprimne mrzí, čo sa to rieši a daný pozemok kupoval v dobrej viere. P. X. mu navrhla, že predá podiel k pozemkom za 9 000 eur. Neskúmal, prečo bola taká cena, či mala nejaké problémy. Nezaujímalo ho to. Urobila sa zmluva a prebehol vklad cez kataster. Nevedel, kto ho oslovil presne ohľadne kúpy pozemku. Žalobca ho oslovil s tým, že chce pozemky predať. Bolo viac ponúk, ale bol za ním aj osobne a vtedy konali ľudsky a rozumne. Aj sa dohodli na cene 12 eur/m², pristal na to aj so svojou partnerkou. Ale o 3, či 4 dni to už nebola pravda. Udialo sa to asi, presne si nepamätal, po liste od p. X.. Nevedel presne o aký list išlo, neskúmal to. Pozemok užívajú, kosí tam trávu a stará sa oň. Nevedel o tom, že by bránil žalobcovi vstupu na pozemok. V rámci telefonátu mu povedal, že mu dá kľúč od brány, ale on ho vysmial a pre kľúč sa nikdy nezastavil. Chcel mu ho dať, aby ho mal k dispozícii, keď by chcel prísť pozemok pokosiť. Osobne mal pocit, že skôr sa chcel žalobca zakrádať na pozemky, aby tam možno niečo našiel. Žalobca musel prekonať prekážku, aby sa dostal na pozemok. Ide o časť steny, ktorá pozostáva z múru a dreva a ktorá je v časti sprava narušená. Ide asi o pol metra a práve cez ňu prešiel. Psy boli pustení a keď ho zbadali, začali štekať. Sami od seba by to neurobili.

11. Žalovaná v 2. rade súhlasila s tým, čo povedal manžel. Ohľadne užívania pozemkov uviedla, že hlavná brána je stále otvorená, nie je tam žiadny kľúč. Od druhej brány kľúče nedostali ani oni. Majú prístup na oba pozemky. Užívajú ich tak, že ich kosia, aby na nich nebola vysoká burina. Osobne bola vtedy na záhrade so psami, keď sa objavil žalobca. Odbehla si na toaletu a akurát prišiel žalobca cez dieru v plote. Ako počula psov štekať, ihneď tam išla, odvolala psov a zatvorila. Čo sa týka diery v plote, tak cez ňu sa dostal žalobca na susedov pozemok, ktorý od neho odkúpili, tj. na ten by nemal ani vstupovať.

12. Súd vykonal dokazovanie listinami, ktoré predložili strany sporu, katastrálnym spisom, výsluchom strán sporu, oboznámil sa s vyjadreniami strán sporu, pričom zistil nasledovný skutkový a právny stav.

13. Žalobca a žalovaní sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľností, evidovaných na LV č. XXXX, k. ú. K. U., a to žalobca v podiele 1 a žalovaní ako manželia v podiele 1. Kúpnu zmluvou zo dňa 12.10.2020 žalovaní ako kupujúci nadobudli od p. W. X. ako predávajúcej spoluvlastnícky podiel k dotknutým nehnuteľnostiam za kúpnu cenu 9 000 eur. Vklad vlastníckeho práva podľa kúpnej zmluvy bol povolený pod č. V XXXX/XXXX. Podľa čl. II kúpnej zmluvy manželstvo predávajúcej bolo rozvedené rozsudkom Okresného súdu Nitra zo dňa 25.11.2014, č. k. 9C/158/2014-37, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 30.01.2015. Keďže lehota určená pre vyporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva

manželov márne uplynula, zo zákona prešiel nehnuteľný majetok z bezpodielového spoluvlastníctva do inej právnej formy a predávajúca sa stala podielovou spoluvlastníčkou k predmetu prevodu. V čl. IV. kúpnej zmluvy sa poukazuje na to, že v danom prípade nejde o relatívnu neplatnosť prevodu napriek tomu, že sa prevod uskutočňuje medzi cudzími osobami. Spoluvlastnícky podiel p. X. je tzv. právne voľný a to najneskôr od 8.3.2020, kedy bolo zo strany spoluvlastníka X. X. ponúknuté predávajúcej uplatnenie predkupného práva podľa § 140 OZ. Keďže predávajúca toto svoje právo neuplatnila, právne voľným sa stal nielen spoluvlastnícky podiel jej spoluvlastníka a bývalého manžela X. X., ale aj jej podiel, keďže z ponuky z horeuvedeného dňa vyplýva, že spoluvlastník chce podiel potom, ako nebude uplatnené zo strany spoluvlastníčky predkupné právo, odpredať. Na základe vzájomnej komunikácie medzi týmito spoluvlastníkmi je možné teda vyvodiť, že predkupné právo k predmetu terajšieho prevodu, spoluvlastník X. X. stratil rovnako, ako právo spoluvlastníka uplatniť si predkupné právo na spoluvlastnícky podiel zanikol aj pre terajšiu predávajúcu W. X.. Súčasťou katastrálneho konania boli okrem zmluvy aj vyhlásenie spoluvlastníka z 13.02.2020, ponuka žalobcu z 08.03.2020, dodatok č. 1 k zmluve, rozsudok o rozvoze manželstva žalobcu a p. X..

14. Listom zo dňa 04.02.2020, adresovanom žalobcovi, Eva X. oboznámila žalobcu ako podielového spoluvlastníka o tom, že ich bezpodielové spoluvlastníctvo z dôvodu márneho uplynutia lehoty, sa zmenilo na podielové spoluvlastníctvo, ona vlastní 1 a žalobca 1 . Svoj podiel chce predať, ale podľa zákona náleží predkupné právo žalobcovi; ponúkla mu, aby si jej podiel k pozemkom odkúpil ako spoluvlastník, pričom požadovala od neho vyplatiť sumu 25 000 eur ako kúpnu cenu. V prípade, ak bude mať záujem, uzavrú kúpnu zmluvu a finančný obnos jej pošle na účet. Žiadala ho, aby jej v lehote 15 dní, najneskôr do 25.02.2020 oznámil, či má záujem o dokúpenie podielu alebo nie. Pokiaľ sa nevyjadrí alebo nebude reagovať, oznámila mu, že nehnuteľný majetok v jej vlastníctve ponúkne na predaj tretej osobe.

15. Listom zo dňa 15.02.2020, označenom ako uplatnenie predkupného práva - výzva na predkupné právo spoluvlastníkov upravené § 140 Občianskeho zákonníka, sa žalobca vyjadril k výzve p. Valentovej tak, že teraz vlastní pozemky v pomere - 1 - 1 k celku, resp. spoluvlastnícky podiel na LV č. XXXX X/ X. Na základe citovaného zákona je v jej prospech zriadené predkupné právo k tomuto nehnuteľnému majetku. Svoj spoluvlastnícky podiel k pozemkom chce predať. Preto jej v súlade citovaného § 140 Občianskeho zákonníka predložil písomnú ponuku na využitie predkupného práva, v ktorom uviedol ponuku kúpnej ceny 12 500 eur. A čo sa týka výzvy adresovanej jemu ňou, navrhovaná cena 25 000 eur za jej podiel je nadhodnotená, čo mu potvrdil aj jej synovec, ktorý je zároveň vlastníkom na LV č. XXXX a už dlhší čas má záujem o tieto parcely. Nakoľko sú v jeho bezprostrednej blízkosti a potrebuje ich k plnohodnotnému využívaniu. Vôbec neakceptuje túto sumu, a preto mu on navrhol sumu 12 500 eur za jeho podiel. Táto cena je adekvátna danej polohe a účelu. Ak má záujem o kúpu, žiadal ju o vyjadrenie v lehote do 7.3.2020. Ak v tejto lehote ponuku nevyužije, prípadne nebude reagovať, oznámil jej, že nehnuteľný majetok v jeho vlastníctve ponúkne na predaj tretej osobe.

16. Eva X. cestou právnej zástupkyne listom zo dňa 25.02.2020 zaslala žalobcovi vyhlásenie p. X. ako spoluvlastníčky, ktoré vykonala pred odcestovaním do zahraničia. Listom mu dala najavo, že má záujem nakladať s nehnuteľnosťou podľa vlastného uváženia s tým, že si splnila zákonnú povinnosť podľa Občianskeho zákonníka voči nemu ako spoluvlastníkovi. Na jej ponuku reagoval listom zo dňa 15.02.2020, kde uviedol, že ňou navrhovaná cena je neprimerane nadhodnotená. Adekvátna ponuka je podľa žalobcu 12 500 eur, čím vyjadril svoj nezáujem odkúpiť jej podiel, práve naopak on jej ponúkol odkúpiť jeho podiel za sumu, uvedenú v liste. Z toho vyplynula jedna právna skutočnosť a síce, že ani jeden z Vás nemá záujem uplatniť si voči tomu druhému predkupné právo na nehnuteľnosti podľa Občianskeho zákonníka. Keďže ani p. X. nemá záujem od neho odkúpiť podiel, oba podiely sa stávajú právne voľnými, z čoho vyplýva, že každý z Vás môže so svojim podielom nakladať samostatne bez toho, aby si vyžadoval súhlas toho druhého. Každý môže so svojim podielom disponovať slobodne a voľne. W. X. vo vyhlásení zo dňa 13.02.2020 vyhlásila, že si nerobí nárok na podiel žalobcu a súhlasí s tým, aby s ním disponoval podľa vlastného uváženia. Na základe informácie JUDr. Evy Hlaváčovej vychádza z predpokladu, že aj jej spoluvlastnícky podiel sa týmto stáva právne voľným, keďže podľa informácií sa vyjadril žalobca ako spoluvlastník v tom zmysle, že svoj podiel k pozemkom chce predať a dokonca ho už aj ponúkol na odkúpenie. Požiadala advokátku, aby toto vyhlásenie postúpila spoluvlastníkovi.

17. Žalobca listom zo dňa 08.03.2020 oznámil právnej zástupkyňi p. X., že mu bolo doručené vyhlásenie spoluvlastníka, ktorý si nerobí nárok na jeho spoluvlastnícky podiel a dáva súhlas na disponovanie žalobcovi podľa vlastného užívania. Na základe toho ponúkol na predaj svoj spoluvlastnícky podiel

nehnutelného majetku a navrhol sumu 12 500 eur za jeho podiel. Táto cena je adekvátna danej polohe a účelu. Uviedol, že klienti advokátky majú už dlhší záujem o tieto parcely, ktoré sú v bezprostrednej blízkosti ich nehnuteľnosti na LV č. XXXX a kúpou podielu môžu nehnuteľný majetok užívať v plnom rozsahu. Potvrdil mu to aj osobne jeden z majiteľov pozemku. Ak stále platí záujem o dokúpenie jeho podielu 1, žiadal o vyjadrenie k ponuke do 7 dní. Neskorší termín realizácie, resp. kúpy v prípade záujmu si môžu stanoviť klienti. Žiadal o písomné vyjadrenie k ponuke v termíne, ak nebudú reagovať, bude to pokladať za nezáujem a svoj vlastnícky podiel ponúkne na odpredaj iným záujemcom.

18. Listom zo dňa 28.02.2021 žalobca oslovil žalovaných s tým, že došlo k porušeniu jeho predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka. L. (žalovaný v 1. rade) uviedol, že kúpa podielu p. X. vo výzve bola ponúknutá za 25 000 eur, teda za vyššie než za akú bola nakoniec zrealizovaná im. Ako nový vlastník si to kúpil za oveľa nižšiu cenu a podiel bol prevedený za podmienok výhodnejších oproti ponuke pre neho. Je to ukážkový prípad, v ktorom si sa stal nevedome účastníkom podvodu. Využil nárok zo zákona a žiadal, aby mu bol ponúknutý podiel na odkúpenie za rovnakých podmienok, za akých ho kúpil alebo mu dal možnosť odkúpiť jeho podiel za sumu ponúknutú exmanželke vo výzve na predkupné právo v súlade so zákonom.

19. Právna zástupkyňa žalovaných listom zo dňa 15.03.2021 upozornila žalobcu, že vo veci treba ísť do minulosti, keď medzi ním a bývalou manželkou prebiehala komunikácia týkajúca sa spoluvlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam, evidovaným na LV č. XXXX, k. ú. K. U.. Keďže medzi Vami nedošlo k reálnemu naplneniu predstáv ako nakladať s nehnuteľnosťami, p. X. urobila dňa 13.02.2020 vyhlásenie, ktorým sa vzdala predkupného práva a rozviazala žalobcovi ruky a umožnila mu voľne nakladať s jeho podielom. Vychádzala z toho, že aj Vy ste ponúkli svoj podiel k pozemkom na predaj. Vyhlásením spoluvlastníka, že si neuplatňuje predkupné právo voči Vám, toto právo ako relatívny právny záväzok zaniká s poukazom na § 605 Občianskeho zákonníka. Ak zanikne predkupné právo jedného zo spoluvlastníkov, stáva sa voľným aj podiel druhého, čo konštatoval žalobca v liste z 08.03.2020 s tým, že podľa neho je jeho podiel z hľadiska právneho voľný a preto ho ponúkal na odkúpenie žalovaným. Na základe týchto skutočností odpredala p. X. svoj podiel žalovaným za dohodnutú kúpnu cenu pre neexistenciu žiadnych právnych prekážok.

20. Žalobca reagoval na tento list dňa 23.03.2021 tak, že exmanželka porušila predkupné právo. Kúpa podielu bola spoluvlastníkovi ponúknutá za cenu podstatne vyššiu než za kú bola nakoniec zrealizovaná v prospech žalovaných. Jemu ponúkla cenu 25 000 eur a žalovaným previedla podiel za 9 000 eur. Pôvodná spoluvlastníčka nikdy v budúcnosti nechcela využiť predkupné právo a mala v úmysle previesť svoj podiel podľa vlastnej úvahy. Odkúpením jej podielu získali žalovaní parcely, ktoré potrebovali k prístupu do dvora a na časť určenú pre podnikanie - bar a hygienické zariadenie. Kúpou podielu získali. Nikdy v liste nenašiel odpoveď na to, ako chcú riešiť spoluvlastníctvo, ide o ideálne spoluvlastníctvo a jeho podiel už odkúpiť nemusia. I keď noví vlastníci tvrdia, že mu nebránia vstupu na pozemky, prístup má obmedzený, spoločný dvor stráži pustený pes. Žalovaní využívajú jeho podiel nad rozsah svojho podielu, čím dochádza aj k bezdôvodnému obohateniu. Navrhol im preto kúpu jeho podielu, a to za cenu 39,16 eur/m², pričom v blízkej lokalite je na predaj záhradka so studňou a stromami za 40,74 eur/m². Za podiel navrhol vyplatiť sumu 19 090,50 eur.

21. Právna zástupkyňa žalobcu informovala žalovaných pred podaním žaloby listom zo dňa 19.07.2021 o tom, že v prípade kúpnej zmluvy medzi nimi a p. X., došlo k porušeniu jeho predkupného práva. Zaslala im kúpne zmluvy s tým, aby na nich doplnili potrebné údaje, podpísali, pretože má záujem spoluvlastnícky podiel nadobudnúť za tých istých podmienok ako oni, tj. za cenu 9 000 eur.

XX. Keďže právna zástupkyňa žalovaných listom zo dňa XX.XX.XXXX reagovala na list právnej zástupkyne žalobcu s tým, že žalobca ako jej klient napriek opakovaným upozorneniam kontaktuje priamo žalovaných a nie ju ako ich zástupkyňu, listom zo dňa XX.XX.XXXX adresovala právna zástupkyňa žalobcu právnej zástupkyňi žalovaných list, ktorý bol obsahovo zhodný s listom zo dňa 19.07.2021.

23. Podľa § 35 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka, prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím; môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejavovať. Právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového

vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom.

24. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

25. Podľa § 136 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka, vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

26. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, sk sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

27. Podľa § 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka, predkupné právo možno dohodnúť aj ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho. Zmluva sa musí uzavrieť písomne a predkupné právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Ak predávajúci nekúpil vec ponúknutú kupujúcim, zostáva mu zachované predkupné právo aj voči jeho právnomu nástupcovi.

28. 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.

29. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnuťnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

30. Podľa § 606 Občianskeho zákonníka, kto je oprávnený kúpiť vec, musí zaplatiť cenu ponúknutú niekým iným, ak nie je dohodnuté inak. Ak nemôže vec kúpiť alebo ak nemôže splniť podmienky ponúknuté popri cene a ak ich nemožno vyrovnáť ani odhadnou cenou, predkupné právo zanikne.

31. Predmetom sporu bola otázka, či bol prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam, nachádzajúcim sa v k. ú. K. U., LV č. XXXX, vo veľkosti 1, z pôvodnej podielovej spoluvlastníčka W. X. na žalovaných vykonaný v rozpore s § 140 a § 603 Občianskeho zákonníka.

32. Podstata vecnoprávneho charakteru predkupného práva sa prejavuje aj v tom, že ak podielový spoluvlastník ako povinný z predkupného práva prevedie svoj podiel na iného bez toho, aby svoj podiel predtým ponúkol na predaj ostatným spoluvlastníkom ako oprávneným z predkupného práva, nebude to mať za následok absolútnu neplatnosť zmluvy, na základe ktorej nový nadobúdateľ získal prevádzaný podiel, ale oprávnený z predkupného práva má možnosť dovolať sa relatívnej neplatnosti tejto zmluvy alebo sa domáhať od nového nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na predaj podľa § 603 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzgy2f6nbqfzygc4tbm5zgczrnggyd>> ods. 3 Občianskeho zákonníka. Novému nadobúdateľovi vzniká na základe výzvy oprávneného podielového spoluvlastníka povinnosť ponúknuť vec na kúpu za podmienok, za ktorých mu mal vec pôvodne ponúknuť povinný podielový spoluvlastník. Ak nadobúdateľ nespĺní túto povinnosť, môže sa oprávnený podielový spoluvlastník domáhať na súde, aby jeho prejav vôle bol nahradený súdnym rozhodnutím. Predkupné právo vzniká priamo zo zákona a predpokladom jeho vzniku je existencia spoluvlastníctva určitej veci bez ohľadu na to, na základe akého právneho dôvodu spoluvlastníctvo vzniklo. Ďalším nevyhnutným predpokladom je záujem spoluvlastníka previesť svoj spoluvlastnícky podiel na osobu, ktorá nie je pre spoluvlastníka blízkou osobou. Spoluvlastníkovi, ktorý chce svoj podiel previesť na osobu inú ako osobu jemu blízku, vzniká povinnosť ponúknuť podiel najprv ostatným spoluvlastníkom. Podľa § 605 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzgy2f6nbqfzygc4tbm5zgczrnggyd>> Občianskeho zákonníka musí ponuka urobená v rámci predkupného práva obsahovať všetky podmienky, za ktorých spoluvlastník ponúka svoj podiel na predaj, čo znamená oznámenie nielen podstatných náležitostí kúpnej zmluvy, ale aj všetkých ostatných

podmienok, za ktorých má dôjsť k prevodu. V rámci právnej úpravy zmluvného predkupného práva upravuje zákon formu ponuky len vo vzťahu k nehnuteľným veciam - takáto ponuka musí byť urobená v písomnej forme.

33. Záonné predkupné právo podielového spoluvlastníka zanikne najmä vtedy, ak oprávnený spoluvlastník predkupné právo riadne a včas nevyužije. Predkupné právo spoluvlastníka zaniká i v prípade, že oprávnený spoluvlastník o zamýšľanom predaji spoluvlastníckeho podielu preukázateľne vie a prejaví, hoci konkludentne, súhlas s predajom inému. Za nevyužitie predkupného práva možno považovať aj vyhlásenie oprávneného spoluvlastníka o tom, že má záujem o prevádzaný podiel, no navrhuje zmenu podmienok prevodu podielu. Zákon napokon nevyučuje ani možnosť vzdať sa zákonného predkupného práva pre prípad budúceho prevodu spoluvlastníckeho podielu. Podielový spoluvlastník môže s podielom nakladať až po tom, čo spoluvlastníkovi uplynula lehota na využitie predkupného práva bez toho, aby predkupné právo bolo vykonané. Za porušenie povinnosti povinného z predkupného práva možno považovať najmä prípady, kedy voči ostatným spoluvlastníkom vôbec nedošlo k urobeniu ponuky, alebo kedy ponuka síce bola urobená, no za nevýhodnejších podmienok, než za akých bol podiel neskôr scudzený alebo bol podiel prevedený na záujemcu pred uplynutím lehoty na prijatie ponuky.

34. Pokiaľ sa oprávnený spoluvlastník nedovolá relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzgy2f6nbqfzygc4tbm5zgczrngqygc>> Občianskeho zákonníka, z predkupného práva oprávnený spoluvlastník má podľa § 603 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzgy2f6nbqfzygc4tbm5zgczrngyydg>> ods.3 Občianskeho zákonníka právo domáhať sa od nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu, aby mu spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu. Na základe výzvy oprávneného spoluvlastníka vzniká nadobúdateľovi právna povinnosť ponúknuť oprávnenému spoluvlastníkovi podiel na kúpu za rovnakých podmienok, za akých mu mal podiel ponúknuť povinný spoluvlastník. Ak nadobúdateľ túto povinnosť nesplní, môže sa oprávnený spoluvlastník na súde domáhať, aby bol prejav vôle nadobúdateľa nahradený rozhodnutím súdu.

35. O porušenie predkupného práva ide aj v prípadoch, kedy kúpa podielu bola spoluvlastníkovi ponúknutá za cenu podstatne vyššiu, než za akú bola nakoniec zrealizovaná v prospech nového nadobúdateľa, tj. podiel bol prevedený na nového nadobúdateľa za podmienok výhodnejších oproti ponuke.

36. Zánik predkupného práva sa viaže na uplynutie lehoty na vyplatenie ceny za prevod. Zánik je spojený s prípadmi, keď oprávnený spoluvlastník nemôže vec kúpiť alebo nemôže splniť podmienky ponúknuté vedľa ceny a nemožno ich vyrovnáť ani odhadnou cenou. Zároveň k zániku predkupného práva dochádza aj odmietnutím vec kúpiť.

37. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žaloba je v celom rozsahu nedôvodná. Pôvodná podielová spoluvlastníčka nehnuteľností - p. X., ponúkla žalobcovi svoj podiel na odkúpenie za 25 000 eur. Žalobca listom zo dňa 15.02.2020 sa k jej ponuke na kúpu vyjadril len v tom zmysle, že ide o nadhodnotenú ponuku, čo mu potvrdil aj žalovaný v 1. rade. Žalobca sa okrem toho vyjadril jednoznačne v tom zmysle, že citujem: „Môj spoluvlastnícky podiel k pozemkom chcem predať. Preto ti v súlade vyššie citovaného § 140 Občianskeho zákonníka predkladám písomnú ponuku na využitie predkupného práva, v ktorom uvádzam ponuku kúpnej ceny 12 500 eur.“ Z obsahu tohto listu, adresovanému priamo p. Valentovej, žalobca prejavil jednoznačne a zrozumiteľne vôľu svoj spoluvlastnícky podiel predať p. Valentovej. To, že takúto ponuku dal, vyplynulo aj z jeho výsluchu. Skutočnosť, že žalobca mal záujem svoj podiel už v tej dobe predať ako aj to, že nemal záujem nadobudnúť podiel p. X., vyplýva aj z listu žalobcu zo dňa 08.03.2020, ktorým ponúkol svoj spoluvlastnícky podiel na predaj priamo žalovaným cez ich právnu zástupkyňu, a to z dôvodu, že jeho podiel sa stal právne voľný, keďže p. X. si naň nerobí nárok a dala mu súhlas na disponovanie s ním. Práve tento prejav vôle žalobcu odporuje jeho neskoršiemu tvrdeniu, ktoré uviedol pri výsluchu, a to tomu, že svoj spoluvlastnícky podiel nikdy nepovažoval za voľný. Nevedel súdu inak ani odpovedať na to, čo recipročne navrhol svoje bývalej manželke. Ešte aj v liste zo dňa 28.02.2021, adresovanom žalovaným, uviedol, že jednou z možností pre nich ako podielových spoluvlastníkov, je odkúpenie jeho podielu za sumu ponúknutú exmanželke vo výzve na predkupné právo.

38. Žalobca namietal porušenie predkupného práva z dôvodu, že p. X. previedla svoj podiel na žalovaných za výhodnejších podmienok ako tých, ktoré ponúkla jemu; išlo o cenu podielu, kedy žalovaným previedla spoluvlastnícky podiel za cenu 9 000 eur a jemu ho ponúkla za 25 000 eur. V spojitosti s tým súd považoval za nevyhnutné posúdiť vzájomnú komunikáciu žalobcu a pôvodnej podielovej spoluvlastníčky pred podpisom kúpnej zmluvy. Na základe nej dospel k záveru, že sám žalobca nemal záujem o spoluvlastnícky podiel p. X., a to bez rozdielu toho, za akých podmienok by k prevodu malo dôjsť. Z prejavu vôle žalobcu (listy zo dňa 15.02.2020, 08.03.2020) mal súd preukázané, že v tomto prípade došlo k zániku predkupného práva ako takého a nielen vo vzťahu k ponuke odkúpenia za 25 000 eur. Žalobca mal od počiatku záujem svoj spoluvlastnícky podiel iba predať, najskôr p. X. a neskôr samotným žalovaným. Preto súd nezohľadnil uvádzané skutočnosti v žalobe a počas konania zo strany žalobcu. Súd mal za to, že spôsobom konania žalobcu, ten chcel svoj podiel predať a nie ďalší podiel k nehnuteľnostiam nadobudnúť. Prejav vôle žalobcu bol vykonaný výslovne, tj. vyhotovil ponuky na predaj spoluvlastníckeho podielu, pričom ani v jednom z listov a vyjadrení v priebehu roku 2020 nebolo uvedené a ani z ich obsahu nevyplývalo, že by mienil spoluvlastnícky podiel kúpiť prípadne za nižšiu sumu (napr. za cenu 12 500 eur, tak ako to ponúkol exmanželke v liste zo dňa 15.02.2020).

39. Na základe toho súd dospel k záveru, že došlo k zániku predkupného práva, preto sa už nemal dôvod vyjadrovať k namietaným skutočnostiam ohľadne výšky ceny, za ktorú nadobudli žalovaní spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam. Porušenie predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka súd nemal v spore preukázané ani po vykonaní dokazovania. Súd zároveň poukazuje na to, že pokiaľ spoluvlastník výslovne prejavil vôľu vec nekupovať, bolo by už nadbytočné mu ju ešte ponúkať na kúpu. V tomto prípade bolo pre súd dôležité skutkové zistenie, tj. že obaja podieloví spoluvlastníci zhodne prejavili vôľu nekupovať navzájom spoluvlastníckeho podielu. Obaja mali záujem ich predať tretím osobám, pričom z listín, ktoré sú súčasťou spisu, žalobca ich aj naozaj mienil už v roku 2020 previesť na žalovaných. Z dôvodu, že v tomto prípade nedošlo zo strany pôvodného podielového spoluvlastníka k porušeniu predkupného práva, p. X. mala možnosť svoj voľný spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam previesť na tretie osoby, teda na žalovaných.

40. Súd nevykonal dokazovanie výsluchom svedka - W. X., a to z dôvodu, že mal k dispozícii všetku korešpondenciu žalobcu a p. X., z ktorých boli zrejmé skutočnosti, ktoré sú následne posudzované.

41. Vzhľadom na vyššie uvedené súd vyhodnotil nárok žalobcu ako nedôvodný, preto žalobu v celom rozsahu zamietol.

42. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

43. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

44. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

45. Žalovaní boli v konaní procesne úspešní v celom rozsahu, keďže súd žalobu žalobcu zamietol. Preto žalovaným priznal voči žalobcovi nárok na plnú náhradu trov konania. Strany sporu nenavrhli a ani súd nezistil existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré by mal postupovať podľa § 257 CSP a náhradu trov konania žalovaným nepriznať.