

Súd: Okresný súd Košice okolie  
Spisová značka: 18C/982/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7517221749  
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 07. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Benková  
ECLI: ECLI:SK:OSKE3:2018:7517221749.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice - okolie sudkyňou JUDr. Máriou Benkovou v spore žalobcu: BLOKON, spol. s r.o. so sídlom Južná trieda 74, Košice 040 01, IČO: 36 470 325, práv. zast. JUDr. Miroslavom Katunským, advokátom Advokátskej kancelárie JUDr. Katunský, JUDr. Kuzma a spol. so sídlom v Košiciach, Floriánska 16, proti žalovanému: M. D. E., nar. XX.X.XXXX, bytom G. XXX, XXX XX G. o uplatnenie nároku z predkupného práva takto

### rozhodol:

Žalobu z a m i e t a.

Žalobca je p o v i n n ý nahradiť žalovanému trovy konania vo výške 100 %, ktorá bude vyčíslená súdom prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 6.11.2017 domáhal uloženia povinnosti žalovanému, ponúknuť žalobcovi na predaj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území G., evidované Okresným úradom U. - A., katastrálnym odborom na LV č. XXX, obec G., okres U. - A. ako pozemok: parc. reg. "E" č. XXXX - trvalé trávne porasty o výmere 1759 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXXX - trvalé trávne porasty o výmere 496 m<sup>2</sup> o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 180/100 000 k celku, ktoré žalovaný nadobudol od predchádzajúceho spoluvlastníka vkladom vlastníckeho práva V 1110/15 do katastra nehnuteľností, a to za kúpnu cenu rovnajúcu sa kúpnej cene, za ktorú žalovaný spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach nadobudol a na LV č. XXX, obec G., okres U. - A. ako pozemok: parc. reg. "E" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1494 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXX/XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 170 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 12645 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 9032 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 735 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2909 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1126 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 122 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2456 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1946 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2377 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 6154 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 8359 m<sup>2</sup> o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 180/100 000 k celku, ktoré žalovaný nadobudol od predchádzajúceho spoluvlastníka vkladom vlastníckeho práva V 1110/15 do katastra nehnuteľností, a to za kúpnu cenu rovnajúcu sa kúpnej cene, za ktorú žalovaný spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach nadobudol, a to všetko titulom uplatnenia nároku z porušeného predkupného práva.

2. Žalobu odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území G., evidované Okresným úradom U. - A. na LV č. XXX, obec G., okres U. - A. ako

pozemok: parc. reg. "E" č. XXXX - trvalé trávne porasty o výmere 1759 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXXX - trvalé trávne porasty o výmere 496 m<sup>2</sup> o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 6789/100 000 k celku, LV č. XXX, obec G., okres U. - A. ako pozemok: parc. reg. "E" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1494 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXX/XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 170 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 12645 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 9032 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 735 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2909 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1126 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 122 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2456 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1946 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 2377 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 6154 m<sup>2</sup>, parc. reg. "E" č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 8359 m<sup>2</sup> o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 3355/100 000 k celku. Podielovým spoluvlastníkom týchto nehnuteľností o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 180/100 000 k celku bol aj žalobcom bližšie nezistený spoluvlastník. Porovnaním výpisu zo súčasného a predošlého listu vlastníctva č. XXX a č. XXX žalobca zistil, že predchádzajúci spoluvlastník previedol kúpnu zmluvou vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom na predmetných nehnuteľnostiach na žalovaného, ktorý sa tak stal podielovým spoluvlastníkom týchto nehnuteľností, ktorých vklad vlastníckeho práva bol povolený Okresným úradom Košice - okolie, katastrálnym odborom pod č. V 1110/15. Právny predchodca žalovaného pri prevode svojich spoluvlastníckych podielov na uvedených nehnuteľnostiach nespĺnil svoju zákonnú povinnosť ponúknuť spoluvlastnícke podiely na odkúpenie žalobcovi, čím porušil jeho predkupné právo. Žalobca sa listom zo dňa 29.6.2017 domáhal voči žalovanému svojho zákonného predkupného práva v súlade s ust. § 603 ods. 3 OZ, avšak bezúspešne. Právne žalobu odôvodnil § 140 veta prvá a § 630 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

3. Žalobca k žalobe priložil listinné dôkazy, a to výpis z obchodného registra Okresného súdu Košice I oddiel: Sro, vložka číslo: 17110/V - internetová verzia, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. XXX, k.ú. G., čiastočný výpis z listu vlastníctva č. XXX, k.ú. G., uplatnenie nároku z predkupného práva voči žalovanému z 29.6.2017.

4. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe uviedol, že ju navrhuje zamietnuť. Poukázal na to, že dňa 10.8.2015 s pani C. Y., rodenou E. uzatvorili kúpnu zmluvu o predaji spoluvlastníckych podielov na spoločnej nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v katastrálnom území obce G.. Keďže pani Y. je jeho blízka príbuzná - jeho teta, t.j. sestra jeho otca a on je jej synovec, postupovali podľa Občianskeho zákonníka, § 116 a § 117, keďže sa jedná o osoby blízke. Uviedol, že predmetné nehnuteľnosti boli ponúknuté ostatným členom pozemkového spoločenstva na uplatnenie predkupného práva, a to takým spôsobom, že predmetné nehnuteľnosti boli ponúknuté na úradnej obecnej tabuli a taktiež v sídle spoločnosti Urbariát obce Janík a Fajgerovci. Ešte predtým však dňa 5.8.2015 pani C. Y., vtedajšia spoluvlastníčka podielov na spoločnej nehnuteľnosti, upozornila listom vedenie pozemkového spoločenstva (Urbariát obce Janík a Fajgerovci, p.s.) na to, že tieto svoje nehnuteľnosti bude predávať osobe blízkej - svojmu synovcovi, a tým pádom sa nebude uplatňovať predkupné právo ostatných spoluvlastníkov. Žalovaný uviedol, že sa jedná o výmeru cca 95 m<sup>2</sup>, čo pri vtedajšej kúpnej cene činí 11 eur a 18 centov. Zároveň z opatrnosti namietal aj to, že aj v prípade, ak by sa aj napadnutý predaj nerealizoval medzi blízkymi osobami, žalobca (keďže nepreukázal dohodu s ostatnými spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti) by sa mohol domáhať iba toho, aby mu boli na odkúpenie ponúknuté iba spoluvlastnícke podiely v rozsahu naň pripadajúceho podielu, t.j. nie celé spoluvlastnícke podiely, ktoré kúpou od p. C. Y. nadobudol, ale nanajvýš iba podiely z týchto podielov vypočítané podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalobcu na spoločnej nehnuteľnosti. Uvedené vyplýva aj z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR z 12.mája 2009, sp.zn. 2Cdo/91/2008.

5. Žalovaný k vyjadreniu priložil listinné dôkazy, a to kópiu Kúpnej zmluvy z 10.8.2015, rodný list M.. D.P. E., rodný list C. Y.A., Z. E., potvrdenie Urbariátu obce Janík a Fajgerovci, p.s. o ponuke nehnuteľností členom z 7.8.2015, oznámenie pani Y. o predaji nehnuteľností od z 5.8.2015.

6. Žalobca v replike uviedol, že z vyjadrenia žalovaného, ako i z dôkazov ním predložených vyplýva, že žalobca a predchádzajúci spoluvlastník, pani Y., sú príbuzní. Pani Y. je teta žalovaného, pričom trvalý pobyt nemajú na tej istej adrese, t.j. svoje domácnosti vedú oddelene. Podľa platnej právnej úpravy, ako aj ustálenej súdnej praxe, synovec a teta môžu byť osobami blízkymi iba v prípade, ak by jeden z nich dôvodne pociťoval ujmu spôsobenú druhému ako vlastnú ujmu, pričom táto charakteristika

musí platiť na oboch stranách. Uvedené však žalovaný nepreukázal. Žalobca poukázal na to, že nie je členom Urbariátu obce Janík a Fajgerovci, p.s. a k ponuke prevádzaných nehnuteľností na úradnej obecnej tabuli uviedol, že žalovaný v tejto súvislosti nepredložil jediný dôkaz. S právnou argumentáciou žalovaného, podľa ktorej, žalobca (keďže nepreukázal dohodu s ostatnými spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti) by sa mohol domáhať iba toho, aby mu boli na odkúpenie ponúknuté iba spoluvlastnícke podiely v rozsahu naň pripadajúceho podielu, sa žalobca nestotožnil, nakoľko uvedené z platnej právnej úpravy nevyplýva. Žalobca ďalej poukázal na ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého: "Ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované." V súlade s vyššie citovaným sa od nadobúdateľa domáha iba toho, aby mu tento ponúkol spoluvlastnícky podiel na predaj, t.j. nie priamo návrhu na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Pokiaľ jediným argumentom žalovaného, ohľadom otázky, či sa žalobca môže v konaní domáhať uplatnenia predkupného práva k celému spoluvlastníckemu podielu alebo len pomerne k výške jeho vlastného podielu, je existencia výslovného prejavu ostatných spoluvlastníkov o tom, že o uvedený spoluvlastnícky podiel nemajú záujem, žalobca uvádza, že ani táto skutočnosť, nemôže automaticky smerovať k záveru, že žalobca sa v konaní nemôže domáhať celého podielu, nakoľko uvedená skutočnosť, t. j. či ostatní spoluvlastníci majú resp. nemajú záujem kúpiť predmetný spoluvlastnícky podiel, je skutočnosť neznáma, resp. žiaden z ostatných spoluvlastníkov, ku dnešnému dňu žiadnym relevantným spôsobom neprejavili, čo i len náznakom vôľu, domáhať sa v blízkej budúcnosti nároku z predkupného práva k predmetnému spoluvlastníckemu podielu. Navyše, ako už bolo uvedené vyššie, v danom prípade žalovaný tvrdí, že ostatným spoluvlastníkom podiely ponúknuté boli, no tí ponuku neuplatnili. Žalobca navrhol dokazovanie výsluchom ostatných spoluvlastníkov zapísaných na LV č. XXX a LV č. XXX, kat. úz. G.U..

7. Žalovaný v duplike uviedol, že znova poukazuje na to, že pri kúpe a predaji predmetných podielov postupovali podľa Občianskeho zákonníka, § 116 a § 117, keďže sa jedná o osoby blízke. Na podporu tohto poukázal na rozsudok Krajského súdu Trnava č.k. 25Co/329/2016 z 6.12.2017 a navrhol vypočít predávajúcu C. Y. ako svedkyňu. Naďalej zotrval na tom, že žalobca nemá nárok na celé spoluvlastnícke podiely, ktoré kúpou nadobudol, ale iba nanajvýš iba na podiely z týchto podielov, vypočítané podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov žalobcu. Zároveň namietol znenie žalobného návrhu, ktorý považuje za nezmyselný a nevykonateľný, bez opory v doterajšej rozhodovacej praxi súdov.

8. Súd vykonal dokazovanie vyjadrením žalovaného na pojednávaní dňa 10.7.2018, výsluchom svedkyne C. Y., oboznámením listinných dôkazov a to: výpis z obchodného registra Okresného súdu Košice I oddiel: Sro, vložka číslo: 17110/V - internetová verzia, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. XXX, k.ú. G., čiastočný výpis z listu vlastníctva č. XXX, k.ú. G., uplatnenie nároku z predkupného práva voči žalovanému z 29.6.2017, kúpna zmluva z 10.8.2015, rodný list M.. D. E., rodný list C. Y., Z. E., potvrdenie Urbariátu obce Janík a Fajgerovci, p.s. o ponuke nehnuteľností členom z 7.8.2015, oznámenie pani Y. o predaji nehnuteľností od z 5.8.2015, aktuálnymi výpismi z LV č. XXX N. Č.. XXX, U..Ú.. G. z 3.7.2018 vyhotovené cez katastrálny portál, oboznámením sa s rozsudkom Krajského súdu Trnava č.k. 25Co/329/2016, výrokmi rozsudkov Okresného súdu Rožňava č.k. 5C/24/2016 a 5C/54/2017 a zistil nasledujúci skutkový a právny stav.

9. Žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností vedených na listoch vlastníctva č. XXX N. Č.. XXX, U.. Ú.. G.. Z uvedených listov vlastníctva vyplýva, že tam vedené pozemky sú súčasťou spoločnej nehnuteľnosti podľa zákona č. 97/2013 Z.z., na ktorých hospodári pozemkové spoločenstvo - Urbariát obce Janík a Fajgerovci, p.s. Žalovaný ako kupujúci a C. Y. ako predávajúca uzatvorili dňa 10.8.2015 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom boli okrem iných nehnuteľností aj spoluvlastnícke podiely predávajúcej k pozemkom vedeným na LV č. XXX N. Č.. XXX. Uzatvoreniu tejto kúpnej zmluvy predchádzalo oznámenie predávajúcej adresované Urbariátu obce Janík a Fajgerovci, p.s. z 5.8.2015, že bude predávať svoj spoluvlastnícky podiel svojmu synovcovi, M.. D. E. (žalovanému) v zmysle Občianskeho zákonníka § 116 a §117, čiže blízkej osobe, a preto má on prednostné právo na kúpu týchto nehnuteľností pred ostatnými členmi spoločenstva. Dňa 7.8.2015 Urbariát obce Janík a Fajgerovci, p.s. vydal potvrdenie, že nehnuteľnosti spoluvlastníčky menom C. Y., Z. E. boli ponúknuté členom Urbariátu obce Janík a Fajgerovci, p.s. Podľa predložených rodných listov C. E. narodená X.X.XXXX je dieťa rodičov G. E. N. D. E. Z. Y. N. A. D. E., nar. XX.X.XXXX je G. E., ktorého rodičmi boli G. E. N. D. E. Z. Y.Č..

10. Žalovaný vo vyjadrení na pojednávaní uviedol, že s tetou, teda predávajúcou majú skutočne veľmi blízky vzťah, od malička sa stretávali, trávili spolu víkendy, chodili spolu na dovolenky. Jej nebohy

manžel bol jeho krstným otcom a jej dcéra je jeho krstná mama, jej syn je jeho birmovný otec. Dodnes ju oslovuje mamka a sú v každodennom kontakte. Teta sa stará o jeho babku, teda jej mamu, ktorá je v susedstve, stretávajú sa každý deň. Oslavujú spoločne svoje narodeniny. V minulosti chodili spolu na hokejové zápasy jej syna, mali spoločné aktivity. V detstve, keď bol v liečebných kúpeľoch chodila ho tetu navštevovať, starala sa o neho, keď bol chorý, aj ho viackrát vozila do školy. Cez víkendy zvykol u nich prespávať. Dodnes to takto trvá, sú vo veľmi blízkom kontakte.

11. Svedkyňa C. Y. vo svedeckej výpovedi na pojednávaní uviedla, že sú taká rodina, že veľmi držia spolu. Má rada svojho brata, svoju sestru, bratove deti a pred časom sa dohodli, že keď bude niekto chcieť predávať tieto pozemky, tak to ostane v rodine. V žiadnom prípade by to nepredala žalobcovi ani nikomu inému. Jej synovec je veľmi šikovný mladý farmár, od malička sa venuje pôde, má dobré úspechy. Predtým než išla predávať, oznámila to urbáriátu písomne, konkrétne, že ide predať podiel blízkej osobe, teda svojmu synovcovi. Ohľadom vzťahu k žalovanému svedkyňa uviedla, že momentálne sú dennodenne spolu, síce predtým bývala v U., ale chodili na spoločné dovolenky, aj víkendy trávili spoločne a doteraz všetko spolu oslavujú. Žalovaný ju oslovuje mamka a ona ho od malička má rada ako vlastného syna. Ich celá rodina všetko spolu oslavuje. Teraz keď opatruje svoju mamu, ktorá je veľmi chorá, celá rodina jej pomáha.

12. Podľa § 9 ods.1, prvá veta zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov účinnom do 30.6.2018 (ďalej len „zákon o pozemkových spoločenstvách“), členmi spoločenstva podľa § 2 ods. 1 písm. a) až c) sú všetci vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti

13. Podľa § 9 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách, členstvo v spoločenstve vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti.

14. Podľa § 9 ods. 7 zákona o pozemkových spoločenstvách, na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve (§ 140 Občianskeho zákonníka), ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2. Ak vlastníci podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádzajú svoj spoluvlastnícky podiel, musí ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru; ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho predať tretej osobe.

15. Podľa ust. § 140 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), ak sa spoluvlastnícky podiel prevádzajú, 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.

16. Podľa § 116 OZ, blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.

17. Podľa ust. § 603 ods. 3 OZ, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

18. Podľa ust. § 229 CSP, právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahrádzujú tento prejav.

19. Právne vzťahy spojené s pozemkovými spoločenstvami a so spoločnou nehnuteľnosťou tvoria špecifickú oblasť pozemkového práva. Pozemkové spoločenstvá sú historicky dané, majetko - právne útvary, ktorých právna regulácia je osobitná, upravená zákonom č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách. Pojem spoločná nehnuteľnosť sa vzťahuje na celý majetkový substrát pozemkového spoločenstva. Z právneho hľadiska je urbárske vlastníctvo osobitným druhom podielového spoluvlastníctva, nakoľko predmetom právneho vzťahu je súbor pozemkov, ktoré podliehajú spoločnému právnemu režimu. Každý vlastníci spoločnej nehnuteľnosti má všetky práva a povinnosti ustanovené zákonom o pozemkových spoločenstvách a vyplývajúce z členstva v pozemkovom spoločenstve, nakoľko vznik jeho členstva nezávisí od prístúpenia k zmluve o spoločenstve, ale od vlastníctva podielu spoločnej nehnuteľnosti.

20. Základnú a všeobecnú úpravu predkupného práva obsahuje § 140 Občianskeho zákonníka. Zákon o pozemkových spoločnostiach má v otázke úpravy predkupného práva postavenie lex specialis voči všeobecnej úprave predkupného práva v OZ. Z ust. § 140 OZ vyplýva, že ak spoluvlastník prevádza svoj podiel na inú osobu, je povinný ponúknuť ho najprv všetkým ostatným spoluvlastníkom, pretože majú prednostné právo na jeho kúpu. Ak však spoluvlastník prevádza svoj podiel na svoju blízku osobu, nie je povinný ho ponúknuť ostatným spoluvlastníkom, pretože blízka osoba má prednosť pred všetkými spoluvlastníkmi. Podľa ust. § 9 ods. 7 zákona o pozemkových spoločnostiach sa na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spolovlastníctva nevzťahuje ustanovenie o predkupnom práve. To znamená, že v tomto prípade ostatní podielníci nemajú predkupné právo. Ak spoluvlastník spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj podiel na iného spoluvlastníka, nie je povinný ho ponúknuť ostatným spoluvlastníkom, pretože prednosť pred všetkými ostatnými spoluvlastníkmi má okrem blízkej osoby aj ktorýkoľvek iný spoluvlastník. V druhej vete § 9 ods. 7 zákona o pozemkových spoločnostiach ide o prípady, kedy ostatní spoluvlastníci majú prednostné právo, t.j. ak sa podiel neprevádza na blízku osobu ani na iného spoluvlastníka alebo ak SPF prevádza podiel štátu, je spoluvlastník, ktorý svoj podiel prevádza, povinný ho ponúknuť najprv všetkým ostatným spoluvlastníkom, a to prostredníctvom výboru pozemkového spolovlastníctva.

21. Medzi sporovými stranami nebolo sporné, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností vedených na LV č. XXX N. Č.. XXX v katastrálnom území G., ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, na základe ktorej nadobudol spoluvlastnícke podiely 180/100 000 k celku žalovaný. Išlo o kúpnu zmluvu z 10.8.2015, ktorej vklad bol povolený pod V 1110/15 dňa 8.9.2015. Z výpisov z listov vlastníctva č. XXX N. Č.. XXX bolo zrejmé, že ide o pozemky tvoriace spoločnú nehnuteľnosť podľa zákona č. 97/2013 Z.z. Zákon o pozemkových spoločnostiach vo svojej úprave predkupného práva nepopiera prednosť blízkych osôb pri prevodoch podielu na spoločnej nehnuteľnosti, vylučuje len uplatnenie § 140 Občianskeho zákonníka pri prevodoch medzi členmi spolovlastníctva. Favorizácia prevodov medzi blízkymi osobami je plne rešpektovaná. Žalovaný tvrdil, že práve kúpna zmluva z 10.8.2015 bola uzatvorená medzi blízkymi osobami, medzi tetou (predávajúcou) a synovcom (kupujúcim), a ich rodinný pomer v pobočnom rade je intenzívny rovnajúci sa vzťahu blízkych osôb. Takýto vzťah medzi ním a predávajúcou (svedkyňou) žalovaný jednoznačne deklaroval na pojednávaní a svedkyňa uvedené v plnom rozsahu vo svedeckej výpovedi potvrdila. Hoci technické záznamové prostriedky to nedokážu zachytiť, pozornosť súdu však neuniklo, že žalovaný aj svedkyňa pred súdom sa o tom druhom vyjadrovali s láskou. Súd konštatuje, že v konaní bolo preukázané, že predávajúca C. Y. a kupujúci žalovaný sú v rodinnom pomere - tetu a synovec a ich vzájomné vzťahy sú skutočne (fakticky) také, že by ujmu, ktorú by utrpela jedna z nich, druhá dôvodne počítavala ako ujmu vlastnú. Hoci nezdieľajú spoločnú domácnosť, ale sú v každodennom kontakte a ich vzájomný súdržný vzťah bol prítomný počas celého ich života. Preto ide o osoby blízke podľa § 116 veta za bodkočiarkou OZ a prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti bol vykonaný medzi blízkymi osobami. Vzhľadom na uvedené, svedkyňa už ani nebola povinná plniť si ponukovú povinnosť voči ostatným členom pozemkového spolovlastníctva prostredníctvom výboru pozemkového spolovlastníctva.

22. Po vyhodnotení dôkazov jednotlivo a vo vzájomnej súvislosti súd uzatvára, že v konaní bolo preukázané, že predkupné právo žalobcu uzatvorením kúpnej zmluvy z 10.8.2015 medzi C. Y. a žalovaným porušené nebolo, nakoľko išlo o prevod medzi blízkymi osobami, preto sa žalobca nemôže na súde úspešne domáhať ani nárokov z porušenia predkupného práva. Z uvedeného dôvodu súd žalobu v celom rozsahu zamietol.

23. Navyše súd dopĺňa, že aj v prípade, ak by bolo v konaní preukázané, že došlo k porušeniu predkupného práva patriaceho žalobcovi, jeho žalobe by nebolo možné vyhovieť z dôvodu, že navrhovaný žalobný petit považuje súd za nevykonateľný bez zákonnej opory v hmotnom či procesnom práve. Na tomto názore súdu nič nezmenili žalobcom predložené časti rozsudkov Okresného súdu Rožňava č.k. 5C/24/2016 a č.k. 5C/54/2017, ktoré takto formulovanej žalobe vyhovie.

24. Súd zamietol návrh žalobcu na dokazovanie výsluchom spoluvlastníkov zapísaných na LV č. XXX N. O. Č.. XXX, U.. Ú.. G., pretože takéto dokazovanie považoval za nepotrebné, nadbytočné a nehospodárne.

25. Podľa § 251 C.s.p., trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

26. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

27. Podľa § 262 ods. 1, 2 C.s.p., o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

28. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 a 262 C.s.p., keďže žalovaný bol v konaní v celom rozsahu úspešný, preto súd zaviazal žalobcu nahradíť mu trovy konania. O ich výške sa rozhodne v samostatnom uznesení po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Košiciach prostredníctvom Okresného súdu Košice - okolie (§ 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 Civilného sporového poriadku).

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 Civilného sporového poriadku).

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 proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.