

Súd: Okresný súd Topoľčany  
Spisová značka: 6C/10/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4621200931  
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 03. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Ľuboš Chrenko  
ECLI: ECLI:SK:OSTO:2022:4621200931.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Topoľčany sudcom Ľubošom Chrenkom v právnej veci žalobcu: Vítkovské stajne, spol. s r.o., so sídlom Vítkovce 64, 956 21 Kuzmice, IČO: 36 544 761, zastúpený: ADVOKÁT JUDr. PETER TIMKO spol. s r.o., so sídlom Pri parku 8, 941 45 Maňa, IČO: 50 528 874, proti žalovanému: Poľnohospodársko - podielnické družstvo Prašice sídlo Jacovce, so sídlom Májová 65, 956 21 Jacovce, IČO: 00 205 575, zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Slávik a partneri, s.r.o., so sídlom Nám. M. R. Štefánika 3, 955 01 Topoľčany, IČO: 346 861 375, o nahradenie prejavu vôle, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Súd priznáva žalovanému voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnej výške. O výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa podanou žalobou domáhal nahradenia prejavu vôle s uvedením petitu:

I. Súd nahrádza prejav vôle žalovaného, ktorý v postavení predávajúceho na základe kúpnej zmluvy tvoriacej pevnú súčasť tohto rozsudku predáva žalobcovi v postavení kupujúceho za kúpnu cenu v sume 1.331,26 EUR (slovom „jedentisícitristotridsaťjeden eur a dvadsaťšesť eurocentov) pozemky v katastrálnom území Jacovce, okres Topoľčany.

II. Žalovaný je povinný uzavrieť v postavení predávajúceho kúpnu zmluvu tvoriacu pevnú súčasť tohto rozsudku, ktorou žalovaný predáva žalobcovi v postavení kupujúceho za kúpnu cenu v sume 1.331,26 EUR (slovom „jedentisícitristotridsaťjeden eur a dvadsaťšesť eurocentov) pozemky v katastrálnom území Jacovce, okres Topoľčany.

III. Žalobcovi sa priznáva proti žalovanému právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu (100%).

1.1. Súčasne pripojil kúpnu zmluvu v znení:

#### KÚPNA ZMLUVA

podľa § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „Občiansky zákonník“)

Poľnohospodársko - podielnické družstvo Prašice sídlo Jacovce

sídlo: Májová 65, 956 21 Jacovce, SR

IČO: 00205575

zápis: obchodný register Okresného súdu Nitra, oddiel: Dr, vložka č.: 11/N

štatutárny orgán:

K. P. (predseda predstavenstva)

Ing. S. B. (člen predstavenstva)

v postavení predávajúceho

Vítkovské stajne, spol. s r.o.

sídlo: Vítkovce 64, 956 21 Kuzmice, SR

IČO: 36544761

zápis: obchodný register Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka č.: 12925/N

štatutárny orgán: MUDr. O. Z. (konateľ)

v postavení kupujúceho

## 1. Predmet kúpy

1.1. Predmetom kúpy sú pozemky v katastrálnom území Jacovce, okres Topoľčany, podľa nasledovnej špecifikácie:

list vlastníctva č. XXXX

pozemok parc. č. XXX/X výmera: 13 m<sup>2</sup> druh: orná pôda register E

pozemok parc. č. XXX/XXX výmera: 1699 m<sup>2</sup> druh: orná pôda register E

pozemok parc. č. XXX/X výmera: 7459 m<sup>2</sup> druh: orná pôda register E

pozemok parc. č. XXX/X výmera: 3406 m<sup>2</sup> druh: orná pôda register E

spoluvlastnícky podiel v súhrne 4/56 k celku

čistá výmera 898,36 m<sup>2</sup>

list vlastníctva č. XXXX

pozemok parc. č. XXX/X výmera: 8666 m<sup>2</sup> druh: orná pôda register E

spoluvlastnícky podiel v súhrne 4/56 k celku

čistá výmera 619 m<sup>2</sup>

list vlastníctva č. XXXX

pozemok parc. č. XXX/X výmera: 167 m<sup>2</sup> druh: orná pôda register E

pozemok parc. č. XXX/XXX výmera: 1027 m<sup>2</sup> druh: orná pôda register E

spoluvlastnícky podiel v súhrne 4/28 k celku

čistá výmera 170,57 m<sup>2</sup>

list vlastníctva č. XXXX

pozemok parc. č. XXX výmera: 932 m<sup>2</sup> druh: orná pôda register E

spoluvlastnícky podiel v súhrne 72/448 k celku

čistá výmera 149,79 m<sup>2</sup>

list vlastníctva č. XXXX

pozemok parc. č. XXX/X výmera: 6453 m<sup>2</sup> druh: orná pôda register E

spoluvlastnícky podiel v súhrne 4/27 k celku

čistá výmera 956 m<sup>2</sup>

list vlastníctva č. XXXX

pozemok parc. č. XXX výmera: 3219 m<sup>2</sup> druh: orná pôda register E

spoluvlastnícky podiel v súhrne 4/14 k celku

čistá výmera 919,71 m<sup>2</sup>

## 2. Predmet zmluvy

2.1. Predmetom zmluvy je prevod predmetu kúpy z predávajúceho na kupujúceho za kúpnu cenu.

2.2. Predávajúci predáva kupujúcemu predmet kúpy. Kupujúci kupuje od predávajúceho predmet kúpy.

## 3. Kúpna cena

3.1. Kúpna cena je v sume 1.331,26 EUR (slovom „jedentisícristotridsaťjeden eur a dvadsaťšesť eurocentov“).

3.2. Kupujúci je povinný zaplatiť predávajúcemu kúpnu cenu podľa bodu 3.1. tejto zmluvy do pätnástich (15) dní od právoplatnosti rozsudku v súdnom spore, ktorý sa vedie na Okresnom súde Topoľčany pod č.k. 6C/10/2021.

#### 4. Záverečné ustanovenie

4.1. V ostatnom sa práva a povinnosti zmluvných strán riadia vecne príslušnými právnymi predpismi, najmä Občianskym zákonníkom.

V Topoľčanoch dňa .....  
(podľa dátumu vyhlásenia  
rozsudku č.k. 6C/10/2021)

.....  
Poľnohospodársko - podielnícke družstvo Prašice sídlo Jacovce  
predávajúci

.....  
Vítkovské stajne, spol. s r.o.  
kupujúci  
v zastúpení:  
ADVOKÁT JUDr. PETER  
TIMKO spol. s r.o.  
JUDr. Peter Timko (advokát a konateľ)

1.2. Žalobu podal z dôvodu, že žalovaný porušil zákonné predkupné právo žalobcu, týkajúce sa nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. S., Okres T., a to:

list vlastníctva č. XXXX  
pozemok parc. č. XXX/X výmera: 13 m<sup>2</sup> druh: orná pôda register E  
pozemok parc. č. XXX/XXX výmera: 1699 m<sup>2</sup> druh: orná pôda register E  
pozemok parc. č. XXX/X výmera: 7459 m<sup>2</sup> druh: orná pôda register E  
pozemok parc. č. XXX/X výmera: 3406 m<sup>2</sup> druh: orná pôda register E  
titul porušenia predkupného práva zo strany žalovaného:  
> kúpna zmluva V-2408/2018  
> kúpna zmluva V-2409/2018  
> kúpna zmluva V-2525/2018  
(nadobudnutý spoluvlastnícky podiel v súhrne 4/56 k celku)

list vlastníctva č. XXXX  
pozemok parc. č. XXX/X výmera: 8666 m<sup>2</sup> druh: orná pôda register E  
titul porušenia predkupného práva zo strany žalovaného:  
> kúpna zmluva V-2409/2018  
> kúpna zmluva V-2525/2018  
(nadobudnutý spoluvlastnícky podiel v súhrne 2/56 k celku)

list vlastníctva č. XXXX  
pozemok parc. č. XXX/X výmera: 167 m<sup>2</sup> druh: orná pôda register E  
pozemok parc. č. XXX/XXX výmera: 1027 m<sup>2</sup> druh: orná pôda register E  
titul porušenia predkupného práva zo strany žalovaného:  
> kúpna zmluva V-2408/2018  
> kúpna zmluva V-2409/2018  
> kúpna zmluva V-2525/2018  
(nadobudnutý spoluvlastnícky podiel v súhrne 4/28 k celku)

list vlastníctva č. XXXX  
pozemok parc. č. XXX výmera: 932 m<sup>2</sup> druh: orná pôda register E  
titul porušenia predkupného práva zo strany žalovaného:  
> kúpna zmluva V-2417/2018  
> kúpna zmluva V-2408/2018

> kúpna zmluva V-2409/2018  
> kúpna zmluva V-2525/2018  
(nadobudnutý spoluvlastnícky podiel v súhrne 72/448 k celku)

list vlastníctva č. XXXX  
pozemok parc. č. XXX/X výmera: 6453 m2 druh: orná pôda register E  
titul porušenia predkupného práva zo strany žalovaného:  
> kúpna zmluva V-2408/2018  
> kúpna zmluva V-2409/2018  
> kúpna zmluva V-2525/2018  
(nadobudnutý spoluvlastnícky podiel v súhrne 4/27 k celku)

list vlastníctva č. XXXX  
pozemok parc. č. XXX výmera: 3219 m2 druh: orná pôda register E  
titul porušenia predkupného práva zo strany žalovaného:  
> kúpna zmluva V-2408/2018  
> kúpna zmluva V-2409/2018  
> kúpna zmluva V-2525/2018  
(nadobudnutý spoluvlastnícky podiel v súhrne 4/14 k celku)

1.3. Žalobca si uplatňuje nárok na ochranu voči porušenému predkupnému právu tým spôsobom, že tie spoluvlastnícke podiely, ktoré žalovaný nadobudol porušením predkupného práva, predá žalobcovi za cenu, za ktorú ich kúpil (resp. za cenu primeranú pomerom existujúcim v čase kúpy). Za týmto účelom sa žalobca domáha, aby súd nahradil vôľu žalovaného na kúpnej zmluve, ktorej textový návrh predkladajú.

1.4. Z dôvodu, že súdna prax nemá názorovú jednotu v tom, ako má byť formulované znenie súdneho výroku o nahradení prejavu vôľe, žalobca z právnej opatrnosti uvádza tzv. eventuality petít a navrhujúc vydať rozsudok v znení tak ako je to uvedené vyššie v odseku 1.

2. Žalovaný v písomnom vyjadrení k žalobe, listom právneho zástupcu zo dňa 04.10.2021, uviedol, že s touto nesúhlasia. Sú toho názoru, že žalobca si uplatňuje svoje právo v rozsahu, v akom mu nepatrí. Tento postup žalobcu podľa nich je daný najmä tým, že žalobca sa pri ňom riadi nesprávnym právnym názorom. Tvrdené východiskové skutkové a právne údaje sú síce správne, žalobca však na ich základe vyvodzuje pre seba práva v rozsahu, v akom mu nepatria a vyvodzuje z nich nesprávne závery.

2.1. Takto je správne tvrdenie žalobcu, že sú podielovými spoluvlastníkmi na sporových nehnuteľnostiach, nachádzajúcich sa v k.ú. S., zapísaných v KN Okresného úradu, odbor katastrálny Topoľčany v:

a/ LV č.XXXX ako EKN parc.č.XXX/X, XXX/XXX, XXX/X a XXX/X, celkovo v podiele 4/56-iny, z toho podiel 2/56-iny nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 10.7.2018, vklad povolený rozhodnutím katastra V 2408/2018 zo dňa 13.8.2018, podiel 1/56-ina nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 10.7.2018, vklad povolený rozhodnutím katastra V 2409/2018 zo dňa 13.8.2018 a podiel 1/56- ina nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 18.7.2018, vklad povolený rozhodnutím katastra V 2525/2018 zo dňa 17.8.2018. Tu treba povedať, že žalobca vlastní spoluvlastnícky podiel 4/56-iny, ostatní spoluvlastníci vlastní spolu podiel 48/56-in. Táto skutočnosť má v ďalšej argumentácii význam.

b/ LV č.XXXX ako EKN parc.č.XXX/X, celkovo v podiele 4/56-iny, z toho podiel 2/56-iny nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 10.7.2018, vklad povolený rozhodnutím katastra V 2408/2018 zo dňa 13.8.2018, podiel 1/56-ina nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 10.7.2018, vklad povolený rozhodnutím katastra V 2409/2018 zo dňa 13.8.2018 a podiel 1/56-ina nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 18.7.2018, vklad povolený rozhodnutím katastra V 2525/2018 zo dňa 17.8.2018. Tu treba povedať, že žalobca vlastní spoluvlastnícky podiel 4/56-iny, ostatní spoluvlastníci vlastní spolu podiel 48/56-in. Táto skutočnosť má v ďalšej argumentácii význam.

c/ LV č.XXXX ako EKN parc.č.XXX/X, XXX/XXX, celkovo v podiele 4/28-iny, z toho podiel 2/28-iny nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 10.7.2018, vklad povolený rozhodnutím katastra V 2408/2018 zo dňa 13.8.2018, podiel 1/28-ina nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 10.7.2018, vklad povolený rozhodnutím katastra V 2409/2018 zo dňa 13.8.2018 a podiel 1/28-ina nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 18.7.2018, vklad povolený rozhodnutím katastra V 2525/2018 zo dňa 17.8.2018. Tu treba povedať,

že žalobca vlastní spoluvlastnícky podiel 4/28-iny, ostatní spoluvlastníci vlastnia spolu podiel 20/48-ín. Táto skutočnosť má v ďalšej argumentácii význam.

d/ LV č.XXXX ako EKN parc.č.XXX, celkovo v podiele 72/448-ín, z toho podiel 13/112ín nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 20.6.2018, vklad povolený rozhodnutím katastra V 2417/2018 zo dňa 8.8.2018, podiel 5/224-ín nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 10.7.2018, vklad povolený rozhodnutím katastra V 2408/2018 zo dňa 13.8.2018, podiel 5/448-ín nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 10.7.2018, vklad povolený rozhodnutím katastra V 2409/2018 zo dňa 13.8.2018 a podiel 5/448-ín nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 18.7.2018, vklad povolený rozhodnutím katastra V 2525/2018 zo dňa 17.8.2018. Tu treba povedať, že žalobca vlastní spoluvlastnícky podiel 20/448-ín, ostatní spoluvlastníci vlastnia spolu podiel 356/448-ín. Táto skutočnosť má v ďalšej argumentácii význam.

e/ LV č.XXXX ako EKN parc.č.XXX/X, celkovo v podiele 8/54-ín, z toho podiel 4/54-iny nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 10.7.2018, vklad povolený rozhodnutím katastra V 2408/2018 zo dňa 13.8.2018, podiel 2/54-ina nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 10.7.2018, vklad povolený rozhodnutím katastra V 2409/2018 zo dňa 13.8.2018 a podiel 2/54-ina nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 18.7.2018, vklad povolený rozhodnutím katastra V 2525/2018 zo dňa 17.8.2018. Tu treba povedať, že žalobca vlastní spoluvlastnícky podiel 1/54-ina, ostatní spoluvlastníci vlastnia spolu podiel 45/54-ín. Táto skutočnosť má v ďalšej argumentácii význam. Pritom medzi týmito ostatnými spoluvlastníkmi sa nachádzajú aj oni, pretože okrem uvedeného podielu 8/54-ín, ktorý žalobca napáda, vlastnia ešte ďalší podiel 7/54-ín na základe kúpnej zmluvy V 1114/2015. Aj táto skutočnosť má v ďalšej argumentácii význam.

f/ LV č.XXXX ako EKN parc.č.XXX, celkovo v podiele 8/28-ín, z toho podiel 4/28-iny nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 10.7.2018, vklad povolený rozhodnutím katastra V 2408/2018 zo dňa 13.8.2018, podiel 2/28-ina nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 10.7.2018, vklad povolený rozhodnutím katastra V 2409/2018 zo dňa 13.8.2018 a podiel 2/28-ina nadobudli kúpnu zmluvou zo dňa 18.7.2018, vklad povolený rozhodnutím katastra V 2525/2018 zo dňa 17.8.2018. Tu treba povedať, že žalobca vlastní spoluvlastnícky podiel 1/28-ina, ostatní spoluvlastníci vlastnia spolu podiel 19/28-ín. Táto skutočnosť má v ďalšej argumentácii význam.

2.2. Žalobca sa dovoľáva svojho práva z porušenia predkupného práva, a to toho, aby mu predali ich spoluvlastnícke podiely, ktoré vyššie uvedenými kúpny zmluvami nadobudli, t.j. domáha sa, aby mu predali celé tieto podiely. V tomto sa však nezhodnú. Podľa nich žalobca toto právo v takomto rozsahu nemá. Dôvody sú tieto: ako už vyššie uviedli a ako to aj vyplýva z LV číslo XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX O. XXXX k.ú. S., okrem žalovaného a žalobcu spoluvlastníkmi na týchto nehnuteľnostiach sú ešte tretie osoby, resp. na LV č.XXXX aj žalovaný v podiele, ktorý nie je touto žalobou napádaný. Pokiaľ ide o podmienky uplatnenia práv z porušenia predkupného práva, žalobca si môže v zmysle § 140 obč. zák. uplatňovať svoje práva len v takom pomere, v akom pomere je jeho spoluvlastnícky podiel k spoluvlastníckym podielom zostávajúcich spoluvlastníkov (t.j. tam, kde sú oni spoluvlastníci v nenapádanom podiele, tak aj s prihliadnutím k tomuto ich podielu).

2.3. Potom sú skutočné nároky žalobcu z porušenia jeho predkupného práva tieto:

LV č. XXXX, podiel žalovaného napádaný 4/56, podiel žalobcu 4/56, podiel ostatných 48/56, predkupné právo žalobcu 4/52-iny zo 4/56-ín, podiel k celku, ktorý môže žiadať žalobca 1/182-ina, podiel čo do výmery 69,10 m<sup>2</sup>, podiel do ceny 26,60 eura, žalovanému zostáva podiel 12/182-ín.

LV č. XXXX podiel žalovaného napádaný 4/56, podiel žalobcu 4/56, podiel ostatných 48/56, predkupné právo žalobcu 4/52-iny zo 4/56-ín, podiel k celku, ktorý môže žiadať žalobca 1/182-ina, podiel čo do výmery 47,62 m<sup>2</sup>, podiel do ceny 18,33 eura, žalovanému zostáva podiel 12/182-ín.

LV č. XXXX podiel žalovaného napádaný 4/28, podiel žalobcu 4/28, podiel ostatných 20/48, predkupné právo žalobcu 4/44-iny zo 4/28-ín, podiel k celku, ktorý môže žiadať žalobca 1/77-ina, podiel čo do výmery 15,51 m<sup>2</sup>, podiel do ceny 5,97 eura, žalovanému zostáva podiel 10/77-ín.

LV č. XXXX podiel žalovaného napádaný 72/448, podiel žalobcu 20/448, podiel ostatných 356/448, predkupné právo žalobcu 20/376-ín zo 72/448-ín, podiel k celku, ktorý môže žiadať žalobca 45/5264-ín, podiel čo do výmery 7,97 m<sup>2</sup>, podiel do ceny 3,07 eura, žalovanému zostáva podiel 801/5264-ín.

LV č. XXXX podiel žalovaného napádaný 8/54, podiel žalobcu 1/54, podiel ostatných 45/54, predkupné právo žalobcu 1/46-ín zo 8/54-ín, podiel k celku, ktorý môže žiadať žalobca 2/621-ín, podiel čo do výmery 20,78 m<sup>2</sup>, podiel do ceny 8,- eur, žalovanému zostáva podiel 90/621-ín.

LV č. XXXX podiel žalovaného napádaný 8/28, podiel žalobcu 1/28, podiel ostatných 19/28, predkupné právo žalobcu 1/20-inu z 8/28-in, podiel k celku, ktorý môže žiadať žalobca 1/70-ina, podiel čo do výmery 46 m<sup>2</sup>, podiel do ceny 17,71 eura, žalovanému zostáva podiel 19/70-in. Podiel čo do výmery 206,98 m<sup>2</sup>, podiel čo do ceny 79,68 eura.

2.4. Pokiaľ ide o ustálenú cenu 0,385 €/m<sup>2</sup>, ako ju vypočítal žalobca, sú toho názoru, že technicky ide o nesprávny výpočet, ovšem ho nenamietajú, pretože korektný výpočet je komplikovaný a časovo náročný, pričom rozdiely sú zanedbateľné. Sú ochotní tento spor vyriešiť tak, že žalobcovi na uspokojenie jeho nároku z porušeného predkupného práva odpredajú nehnuteľnosti v podieloch a za cenu, uvedenú vyššie v tabuľke.

2.5. S poukazom na ustanovenie § 140 OZ žalovaný uvádza, že predkupné právo svedčí všetkým zostávajúcim spoluvlastníkom, preto každý dotknutý spoluvlastník môže sa domáhať svojho predkupného práva len v takom pomere, aký mu svedčí s prihliadnutím na podiely ostatných dotknutých spoluvlastníkov. V tejto časti ich argumentáciu opierajú aj o právny názor, vyslovený Najvyšším súdom SR v rozsudku zo dňa 12. mája 2009 sp. zn. 2 Cdo 91/2008. Z tohto právneho názoru a z tejto argumentácie potom vychádzali ich úvahy a prepočty.

3. Žalobca k písomnému vyjadreniu žalovaného, listom právneho zástupcu zo dňa 08.11.2021 uviedol, že žalovaný argumentuje názorom, ktorý vyslovil Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „NS SR“) v rozsudku zo dňa 12.5.2009 č.k. 2Cdo 91/2008. Stručne zhrnuté, NS SR v citovanom rozsudku vychádza z názorovej konštrukcie, že v situácii, keď nastane porušenie predkupného práva a ostatní spoluvlastníci ostanú pasívni, tomu spoluvlastníkovi, ktorý sa domáha porušenia predkupného práva (=žalobcovi), prislúcha odkúpiť od nadobúdateľa (=žalovaného) iba pomernú časť podielu dotknutého porušením predkupného práva. Citovaný názor NS SR je len jedným z možných výkladových prístupov k § 140 druhá veta Občianskeho zákonníka. Či je aj správny, je vecou právnej diskusie. Napokon treba vziať do úvahy, že názor NS SR nemá povahu zjednocujúceho stanoviska občianskoprávneho kolégia NS SR, ale sa jedná o názor len jedného konkrétneho senátu NS SR. Tento názor nebol vyslovený v inštančnom postupe tunajšieho konania a preto súd nie je týmto názorom právne viazaný.

3.1. Podľa ich mienky sa treba postaviť k názoru NS SR kriticky. Je to predovšetkým z toho dôvodu, že vkladá všetky nádeje v spravodlivosť výlučne do gramatického výkladu právnej normy. Takýto jednostranný a formalistický výkladový prístup považujú za nesprávny. Právna teória predsa pozná okrem gramatického výkladu aj ďalšie základné výkladové metódy, a to teologickú, systematickú, logickú, komparatívnu a historickú.

3.2. Striktná aplikácia len jednej výkladovej metódy spravidla vedie k vadným a z pohľadu elementárnej spravodlivosti neakceptovateľným záverom. Gramatický výklad je totiž úzko spojený s rutinným presadzovaním formalizmu, bez toho, aby bolo prihliadnuté na zmysel a účel právnej úpravy (=ratio legis). Pri voľbe pomeru jednotlivých výkladových metód treba zohľadniť aj rímskoprávnu tradíciu, na ktorej historickom posolstve sú vybudované moderné európske právne poriadky. Ak má byť uvádzaná do praxe rokmi osvedčená rímskoprávna zásada „ius est ars boni et aequi“, ako ju zdôrazňoval právnik Celsus, potom je nemožné neprihliadnuť na ratio legis aj v posudzovanej veci. Dovoľujú si vysloviť presvedčenie, že najmä v súčasnej dobe legislatívnej neprehľadnosti treba teleologickú výkladovú metódu postaviť na popredné miesto medzi výkladovými metódami, lebo zmysel a účel zákona je element, ktorý je spojený s citom pre prirodzenú spravodlivosť. Tá je základnou hodnotou ius-naturalistickej právnej koncepcie, ktorá vníma aj nepísané (avšak implicitne prítomné) hodnotové idey v právnom poriadku, na rozdiel od ius-positivistickej koncepcie, ktorá za právo považuje len strohý text zákona.

3.3. V súvislosti s riešením merita posudzovanej veci je potrebné položiť si otázku, čo vlastne je skutočným spoločenským zmyslom a účelom predkupného práva a nárokov, ktoré sú spojené s porušením tohto práva. Podľa ich mienky nemôže byť pochybností, že ratio legis spočíva najmä v nasledovnom: a) Vytvoriť bariéru, aby nedochádzalo k nekontrolovanému drobeniu podielov na spoločnej veci. Už rímske právo v kontexte známej zásady „communio mater rixarum est“ varovalo, že spoločenstvo je matkou sporov. Totiž čím väčšie množstvo spoluvlastníkov je dané, tým sa zvyšuje miera rizika, že nebude dosiahnutá jednota (alebo aspoň väčšina) v otázke nakladania so spoločnou vecou. Takisto sa zvyšuje miera rizika iných majetkových sporov medzi spoluvlastníkmi, napr. v

otázke užívania spoločnej veci. b) Vytvoriť garancie, že podiely na spoločnej veci nebudú unikať do vlastníctva tretích subjektov, ktorí nie sú členmi spoluvlastníckej komunity, ale že tieto podiely budú nadobúdať predovšetkým existujúci členovia spoluvlastníckej komunity a až subsidiárne po nich prídu na rad tretie subjekty. Treba poznamenať, že v posudzovanej veci nastal práve prípad uvedený v bode 13. písm. b) tejto repliky. Žalovaný bol tzv. tretím subjektom, lebo pred uzavretím kúpnych zmlúv (V-2408/2018, V-2409/2018, V-2417/2018 a V-2525/2018) nemal na príslušných listoch vlastníctva postavenie spoluvlastníka. V okolnostiach posudzovanej veci musí nastať v prospech žalobcu akrescencia tých častí spoluvlastníckeho podielu dotknutého porušením predkupného práva, ktoré by inak pripadli ostatným spoluvlastníkom. Opačný prístup by znamenal popretie zmyslu a účelu toho, k čomu má slúžiť inštitút predkupného práva. Na rozdiel od ostatných spoluvlastníkov, žalobca neostal pasívny, ale naopak, bol bdely a tým, že namietol porušenie predkupného práva, konal v súlade v súdnej praxi konštantne uznávanou zásadou „vigilantibus iura scripta sunt“. Námietka porušenia predkupného práva má zo svojej podstaty vždy účinky in rem, nie účinky in personam. Inými slovami, žalobcova námietka má účinky vo vzťahu ku všetkým spoluvlastníckym podielom, ktorý žalovaný nadobudol a účinky tejto námietky nie sú redukované len vo vzťahu k pomernej (na žalobcu pripadajúcej) časti podielu.

3.4. Pre zvyšok spoluvlastníkov je príznačná úplná právna pasivita, ktorou dostatočne dali najavo svoj nezáujem o personálne zloženie spoluvlastníckej komunity. Z tejto pasivity predsa nemôže v súdnom spore profitovať žalovaný, ani hmotnoprávne ani procesnoprávne. Otázkou ostáva, ktorému postojú súd poskytne právnu ochranu: či právne bdelému postojú žalobcu alebo právne pasívnemu postojú ostatných spoluvlastníkov, z ktorého sa argumentačne snaží vyťažiť žalovaný.

3.5. Je tu aj ďalší významný aspekt, ktorý signalizuje vadnosť záverov aplikácie striktne gramatického výkladu § 140 druhá veta Občianskeho zákonníka. Tento aspekt osobitne vystupuje do popredia na území Slovenskej republiky, kde v pôdnom fonde evidujeme výraznú mieru rozdrobenosti spoluvlastníckeho režimu. Nie je účelom tejto repliky skúmať historicko-právny kauzálny nexus tohto stavu. Podstatné je, že nie sú ničím výnimočné prípady, keď počet spoluvlastníkov jednej pozemkovej parcely dosahuje desiatky, ba až stovky. Ak by v takejto situácii mali prisvedčiť argumentačnej obrane, ktorú prednáša žalovaný, potom by nastala totálna marginalizácia (resp. až zánik) zmyslu a účelu inštitútu predkupného práva a najmä zmyslu a účelu ochrany toho spoluvlastníka, ktorý bol negatívne dotknutý porušením predkupného práva. Právne bdelym spoluvlastníkom, ktorí včas namietli porušenie predkupného práva, by sa dostali len mikroskopické podiely a v dôsledku právnej pasivity ostatných spoluvlastníkov by väčšina prevedeného podielu ostala tretiemu nadobúdateľovi. Apelujú na súd, aby uznal, že toto predsa nikdy nebolo a nie je zmyslom a účelom ochrany predkupného práva.

3.6. V rámci skúmania správnosti výkladu § 140 druhá veta Občianskeho zákonníka takisto nemožno nechať bez povšimnutia otázku, čo je v posudzovanej veci dôvodom, že niet dohody o výkone predkupného práva. Jedinú príčinu tohto stavu treba pripočítať žalovanému, ktorý v kooperácii s predávajúcimi spôsobili, že žalobou označené spoluvlastnícke podiely vôbec neboli ponúknuté na odkúpenie ostatným spoluvlastníkom, ale boli priamym spôsobom kúpny zmluvami (V-2408/2018, V-2409/2018, V-2417/2018 a V-2525/2018) predané žalovanému. Žalobca nedostal žiadnu predkupnú ponuku a teda nemal ani len teoretickú možnosť otvoriť rokovanie s ostatnými spoluvlastníkmi o dohode o výkone predkupného práva. V takýchto okolnostiach by bolo absurdné, aby neexistencia dohody o výkone predkupného práva tvorila bázu výkladovej výhody v prospech žalovaného.

4. Právny zástupca žalovaného k replike žalobcu, listom svojho právneho zástupcu zo dňa 24.11.2021 uviedol, že nič z tvrdení žalobcu, uvedených v replike, nie je takej závažnosti, aby ovplyvnilo alebo menilo ich stanovisko, uvedené v ich vyjadrení k žalobe. Tvrdia, že žalobca sa cez rozbor, tváriaci sa ako právny rozbor, či už ustanovenia § 140 obč. zák. alebo judikátov súdov v obdobných veciach, snaží proti všetkej právnej, aj bežnej logike, zvrátiť doterajší ustálený výklad ustanovenia § 140 obč. zák. Toto ich tvrdenie sa vzťahuje súhrnne na argumentáciu žalobcu, obsiahnutú v bodoch (B) a (C) pod 4. až 12. Predovšetkým: ustanovenie § 140 obč. zák. pomerne jednoznačne a zrozumiteľne hovorí, čo sa má diať v prípade, ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj podiel previesť na iného (a nie je to blízka osoba). Spoluvlastníci majú predkupné právo k podielu: a/ v prvom rade sa majú dohodnúť o spôsobe vykúpenia podielu. V prípade takejto dohody zostávajúci spoluvlastníci nezáleží na tom, akú výšku podielov jednotliví spoluvlastníci vlastnia, vykúpiť podiel môžu v takých pomeroch, ktoré si v dohode upravia. b/ až keď nenastane a/ (t.j. dohoda zostávajúci spoluvlastníkov), majú títo spoluvlastníci právo

vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti svojich podielov (na spoločnej veci). Pre potreby podrobnejšieho obsahu a výkonu predkupného práva sa inak používajú ustanovenia § 602 a nasl. obč. zák. o zmluvnom predkupnom práve ako obsahovo tomuto zákonnému (§ 140 obč. zák.) najbližšie, čo je v súdnej praxi, aj teórii rešpektované.

4.1. Je jednoznačné, že medzi ostatnými spoluvlastníkmi nedošlo k dohode. Pokiaľ ide o dôvody takejto nedohody, žalobca ich konštruuje iba v rámci svojich úvah, neprodukuje pre ne žiadne dôkazy, o ktoré by sa pri tomto tvrdení opieral. Úvaha, produkovaná v bode 18. repliky, ide proti výslovnému zneniu zákona. Vlastnícke pomery, na ktoré žalobca v tomto bode poukazuje, tu boli a sú na mnohých spoločných nehnuteľnostiach a boli tu aj 1.1.2003, odkedy ustanovenie § 140 v dnešnej podobe je účinné. Nemá preto argumentácia žalobcu oporu ani v historickom výklade tohto ustanovenia. Nedostatok dohody (zákon nerozlišuje, aké sú dôvody nedohody) má podľa ust. § 140, druhá veta, obč. zák. jasný dôsledok, nevyžadujúci si ešte osobitný výklad. Nastupuje právo spoluvlastníkov podiel vykúpiť pomerne podľa veľkosti (svojich) podielov. Už v tejto konštrukcii zákona je ipso facto obsiahnutá možnosť, že: - budú aj prípady nedohody spoluvlastníkov, ergo: - niektorí spoluvlastníci vykúpia časť prevádzaného podielu, v závislosti od výšky svojich doterajších podielov na spoločnej veci, ergo: - vo zvyšku zákon nevyhnutne predpokladá, že zvyšný podiel si v takomto prípade bude môcť kúpiť záujemca, ktorý tu je mimo okruh spoluvlastníkov.

4.2. Tvrdenia, obsiahnuté v bode 3.6. (tohto rozsudku), sú nepravdivé a nemajú súvis so spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva nimi. Takáto dohoda o výkone predkupného práva je totiž možná aj ex post, s poukazom na ust. § 140, druhá veta obč. zák. v spojení s ust. § 851 ods.1/ obč. zák. (už ide o výkon práva vyplývajúceho z porušeného predkupného práva). Toto je ustálená judikatúra súdov (napr. rozsudok Krajského súdu Nitra sp. zn. 5Co/33/2019 z 20.5.2020, bod 10. odôvodnenia).

4.3. Pravdivé je také tvrdenie, že nie všetky rozhodnutia NS SR majú povahu precedensu, t.j. ustálenej rozhodovacej praxe. Výkladom tohto pojmu sa zaoberal Najvyšší súd SR napríklad vo svojom uznesení zo 6.3.2017 sp.zn. 3 Cdo 6/2017 alebo aj v uznesení z 31.10.2017, sp.zn. 6 Cdo/129/2017. Tu chcú dať osobitne do pozornosti právny názor, vyslovený v druhom citovanom uznesení, podľa ktorého rozhodnutia súdov iných štátov, a teda aj rozhodnutia Ústavného súdu ČR a Najvyššieho súdu ČR pod tento pojem nespadajú.

5. Vo veci bol vytýčený termín pojednávania na deň 04.03.2022. Právny zástupca žalobcu k veci uviedol, že skutkový stav podľa ich názoru nie je sporný, avšak sporná je právna argumentácia strán sporu. Ústrednou otázkou, ktorá sa bude riešiť v rozsudku je, či v takej špecifickej situácii aká nastala, dochádza alebo nedochádza k takzvanému prirastaniu spoluvlastníckeho podielu v prospech žalobcu proti žalovanému. Obidve strany predložili súdu argumenty vrátane rozhodnutí súdnych autor tak Slovenskej republiky, aj Českej republiky a oni ešte pripojili aj odborný článok významného českého civilistu Prof. E., ktorý zastáva názor, že dochádza k prirastaniu tých podielov, ktorých odkúpenia sa žalobca v tomto spore domáha. Žalovaný argumentoval v reakcii, že súd nie je viazaný právnymi názormi, ktoré sa objavili v Českej republike, a to z toho dôvodu, že právna úprava predkupného práva je od roku 2014 v Českej republike odlišná zásadným spôsobom od Slovenskej právnej úpravy. Pripomína, že všetky rozhodnutia Ústavného súdu ČR, Najvyššieho súdu ČR, a aj odborný článok od Prof. E. sú datované v období, keď Slovensko aj Česko malo totožnú právnu úpravu predkupného práva. Judikát NS SR, o ktorý sa opiera žalovaný (2Cdo/91/2008) takisto nie je pre súd právne záväzný, lebo sa jedná iba o názor jedného občianskoprávneho senátu na Najvyššom súde, ale nejedná sa o záväzné, zjednocujúce stanovisko občianskoprávneho kolégia Najvyššieho súdu. Súd teda má k dispozícii, ako inšpiráciu, dve názorové vetvy a bude na súde, aby povedal, ktorá z týchto vetiev sa najviac približuje zmyslu a účelu predkupného práva v takej skutkovej situácii, aká je nastolená v tomto súdnom spore.

5.1. Ak žalovaný tvrdí, že žalobcovi by mal prislúchať iba alikvotný podiel z tých podielov, ktoré žalovaný kúpil, a to z dôvodu, že neexistuje dohoda o výkone predkupného práva, tak dovoľujú si poznamenať, že príčina prečo neexistuje takáto dohoda spočíva práve v tom, že predávajúce strany, ktoré predali žalovanému podiely, neumožnili žalobcovi takúto dohodu uzavrieť a ani o nej rokovať, lebo nedali žalobcovi žiadnu predkupnú ponuku a priamo predali podiely žalovanému. Ostatní spoluvlastníci na príslušných listoch vlastníctva zostali pasívni a nenamietali proti tomu, že žalovaný sa ako úplne nový subjekt objavil na listoch vlastníctva. Žiada súd, aby poskytol väčšiu právnu ochranu žalobcovej aktivite, ktorý bol právne bdely, namietol porušenie predkupného práva, kým ostatní spoluvlastníci boli pasívni

a žalovaný predsa nemôže z tejto pasivity v tomto súdnom spore profitovať. Ústavný súd tak na Slovensku, aj v Česku, opakovane judikujú, že doslovný „otrocký“ výklad právnej normy je cestou do slepej uličky a nikdy neprináša spravodlivé súdne rozhodnutia. Každá právna norma je ľudský výtvor a súd pri jej aplikácii, podľa ich mienky, vždy musí mať na zreteli to, čo je zmyslom a účelom tejto normy. Zmyslom a účelom nie je, aby sa proti vôli žalobcu objavil na LV tretí subjekt, ktorý sa podieľal na porušení predkupného práva a aby z takejto súčinnosti na porušovaní predkupného práva ešte aj staval svoju obranu v tom zmysle, že žalobcovi ponúkne iba zlomkové časti z toho čo nadobudol. Účelom predkupného práva nie je rozmnožovať počet subjektov na LV, ale naopak, zachovávať spoluvlastnícke spoločenstvo, pokiaľ možno čo najviac v pôvodných podieloch a v pôvodnej miere. Pripomínajú, že ak by sa mal uplatňovať ten prístup, ktorým sa bráni žalovaný, existujú aj také listy vlastníctva, a najmä v podmienkach Slovenského pôdneho fondu, ktoré majú aj stovky spoluvlastníkov a v takom prípade by podľa názorovej línie žalovaného právne aktívnym žalobcom, ktorí sa domáhajú porušenia predkupného práva treťou osobou, prislúchali do slova a do písmena iba mikroskopické podiely. Zastávajú názor, že toto nie je zmysel a účel zákona (ratio legis). Preto navrhujú, aby súd žalobe vyhovel v celom rozsahu, pričom navrhovanú kúpnu cenu vyrátali z cien, ktoré sa uvádzajú v kúpnych zmluvách, ktorými žalovaný nadobudol spoluvlastnícke podiely. Na objasnenie ešte dodáva, že eventuálny žalobný petit naformulovali z toho dôvodu, že dokonca aj na KS v NR existuje rozdielna rozhodovacia činnosť odvolacích senátov k tej otázke, ako má byť naformulované znenie petitu o nahradenie prejavu vôle. Pre prípad, že súd žalobe vyhovie, uplatňujú si náhradu trov konania.

6. Právny zástupca žalovaného zotrval na doterajších písomných podaniach a uviedol, že je toho názoru, že za skutkovej a právnej situácie, ktorá sa javí v tomto spore, nie je možné žalovať tak, ako to je prednesené, a teda nie je možné žalobe ani tak vyhovieť. Taký výklad, aký uplatňuje žaloba, ide proti výslovnému zneniu ust. § 140 OZ. Nejde pritom o otrocké sledovanie jeho znenia, ale k záveru ku ktorému sa priklonili pri výklade tohto ustanovenia, je podľa jeho názoru nevyhnutné dospieť pri jeho logickom, aj gramatickom, výklade. Podrobnosti ich argumentácie v tejto časti sú obsiahnuté v bodoch 5. a 6. ich vyjadrenia zo 04.10.2021 a v bodoch 2. a 3. ich dupliky z 24.11.2021, preto na túto argumentáciu iba poukazuje. Nie je pravdou, že by pri takomto výklade dochádzalo k rozmnožovaniu počtu subjektov na listoch vlastníctva. Počet subjektov zostáva zhodný, iba by sa zmenil pomer spoluvlastníckych podielov medzi žalobcom a žalovaným, teda nedochádza k žiadnemu drobeniu. Tvrdeniam žaloby nezodpovedá ani vývoj právnej úpravy. Keď už žaloba argumentuje českou praxou, musí povedať, že táto dospela k takému záveru, že od roku 2014 české občianske právo nepozná predkupné právo spoluvlastníkov, okrem vzájomného predkupného práva medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby na tomto pozemku postavený. Rovnako tento výklad podporuje aj doterajšej judikatúre slovenských súdov. V tomto smere už poukázal na judikát NS SR 2Cdo/91/2008, kde Najvyšší súd riešil typický prípad základom zhodný s našim. Povedal, že pri nedostatku dohody si môže ten spoluvlastník, ktorý sa domáha práv z porušeného predkupného práva, nárokovať len toľko, koľko mu prislúcha podľa pomeru jeho podielu k podielom ostatných dotknutých spoluvlastníkov. To je presne náš prípad. Argument, že sa údajne pričínili o tento stav, ide mimo podstaty tohto sporu. Totižto ustálilo sa, a to osobitne môže hovoriť za náš odvolací súd, ale tak to judikuje napríklad aj KS Košice, t.j. že v prípade porušenia predkupného práva a existencie viacerých spoluvlastníkov, ktorí sú dotknutí, je možná dohoda týchto dotknutých spoluvlastníkov aj ex post. Súdny dospeli k tomuto záveru výkladom § 140 OZ, v spojení s ust. § 853 ods. 1 OZ. Žaloba však žiaden takýto postup, t.j. dohodu dotknutých spoluvlastníkov, hoci aj po porušení predkupného práva, netvrdí, evidentne ňou nedisponuje. Potom argument, že aktívny spoluvlastník sa môže domáhať prikázania celého spoluvlastníckeho podielu, prevodom ktorého bolo porušené predkupné právo, nedáva odpoveď na otázku, čo so zhodným právom ostatných spoluvlastníkov, ktorí majú právo sa rovnako domáhať práv z porušenia predkupného práva. Nemožno si zamieňať to, či ostatní spoluvlastníci, alebo niektorý z nich, sú aktívni a činní v tomto smere, alebo nie, s tým, či majú, alebo nemajú, tieto práva z porušenia predkupného práva. Oni ich podľa § 140 OZ majú. Je na ich voľbe, či a ako si ich uplatnia a žalobca v tomto prípade si bez ďalšieho nemôže uzurpovať práva aj na ťarchu týchto ostatných spoluvlastníkov. Ak žalobca tvrdí, že chce postihnúť celý prevádzaný podiel na nehnuteľnostiach, túto možnosť mal v prípade ak by sa dotknutý spoluvlastník domáhal takéhoto práva z porušenie predkupného práva, že si zvolí uplatnenie relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, potom táto zmluva u dotknutého podielu na dotknuté nehnuteľnosti je neplatná celá a nie iba v tom rozsahu, v akom sa tento dotknutý spoluvlastník môže svojich práv dovolávať. Aj tento výklad je už podporený stanoviskom Najvyššieho súdu. Žalobca si však zvolil druhý spôsob riešenia svojich nárokov, t.j. predaj mi za čo si kúpil, tu však už musí podľa znenia § 140, § 602 a nasl. a § 853 ods. 1 počítat aj s tým, že sa pri nedostatku dohody s ostatnými spoluvlastníkmi domôže len pomernej časti prevedeného

spoluvlastníckeho podielu. U tejto pomernej časti sa vo vyjadrení zo 04.10.2021 vyjadrili tak, že v tomto rozsahu zmluvne sú ochotní na žalobcu príslušný podiel previesť. Pri nedostatku dohody potom nesúhlasia so žalobou v celom rozsahu a navrhujú ju zamietnuť.

7. Právny zástupca žalobcu vo svojej záverečnej reči uviedol, že v záverečnej reči dopĺňa, že obidve súdne rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR (sp. zn. 33Cdo 603/2008, 22Cdo 2358/2010), na ktoré poukazujú, sú datované až po dátume súdneho rozhodnutia Najvyššieho súdu SR, o ktoré sa opiera žalovaný. Z toho vyvodzujú záver, že sa jedná o prelomenie názorového prúdu, ktorý presadzoval Najvyšší súd SR, pričom opakuje, že v čase vydania týchto súdnych rozhodnutí bola právna úprava predkupného práva na Slovensku aj v Česku totožná. Súd nemôže nechať bez povšimnutia ani názory akademických autorít, medzi nimi aj spomínaného Prof. J. E.. Zásadná právna myšlienka, ktorá vyplýva z oboch rozhodnutí NS ČR aj z akademického článku od Prof. E.Á. je tá, že ak ostatní spoluvlastníci čo len konkludentne dajú najavo, že nechcú uplatniť svoje predkupné právo, takto „uvolnený“ spoluvlastnícky podiel prirastá na odkúpenie v prospech iných spoluvlastníkov, ktorí predkupné právo uplatniť chcú. Inými slovami súd musí dať prednosť ochrane práv existujúcich (jestvujúcich) spoluvlastníkov, pred ochranou práv tretích osôb, čo je v tomto prípade žalovaný. Upozorňuje aj na právnu vetu, ktorá je plne aplikovateľná aj v tunajšom súdnom spore, bez ohľadu na to, že ju vyslovil Ústavný súd ČR, a tá znie, že nikto nemôže byť spravodlivo nútený, aby prijal iného spoluvlastníka bez prejavu vlastnej vôle. Žalobca nikdy neprejavil vôľu, aby prijal žalovaného ako spoluvlastníka, a preto tvrdia, že vôbec nepotrebujú žalovaným namietanú dohodu o výkone predkupného práva, dokonca vraj dohodu uzavretú ex post, po porušení predkupného práva. Žalovaný opomína, že ak tvrdí existenciu ex post nárokov ostatných spoluvlastníkov na LV, tieto ich nároky vo vzťahu k porušeniu predkupného práva sú už v režime premlčania a nevidia najmenší dôvod, aby žalobca rokoval ex post o nejakej dohode o výkone predkupného práva so subjektmi, ktorí si neľadeli svojich práv, boli pasívni a nechali si svoje nároky premlčať. Z tohto dôvodu sú žalovaným tvrdené nároky ostatných spoluvlastníkov len v akademickej a teoretickej rovine. Zastávajú názor, že najlepšie vystihuje zmysel a účel predkupného práva tá súdna názorová línia, na ktorú poukázali v replike z 08.11.2021. Navrhuje žalobe vyhovieť a pre prípad, že tak súd urobí, uplatňuje v mene žalobcu plnú náhradu trov konania.

7.1. Právny zástupca žalovaného vo svojej záverečnej reči uviedol, že poukazuje na jeho doterajšie prednesy a k nim dodáva, že argumentácia v judikátoch NS ČR, na ktoré žalobca poukazuje, nie je žiadnym prelomením názorových stanovísk nášho Najvyššieho súdu, môže byť len svedectvom jednej vývojovej línie, ktorá sa možno presadzovala a možno nie. Do celej šírky judikovanie Českého NS neskúmal, ovšem táto tvrdená základná myšlienka bola historickým vývojom úplne popretá prijatím nového Občianskeho zákonníka v Českej republike. Argument žaloby, že ostatní spoluvlastníci sú už teraz v režime premlčania, je pre tento spor bez právneho významu. Nebolo tomu tak vtedy, keď žalobcovi ako aj ostatným dotknutým spoluvlastníkom vznikli práva z porušenia predkupného práva a takéto plynutie času, podľa jeho názoru, nemôže spôsobiť zmenu v rozsahu práv žalobcu. Z toho, že ostatní spoluvlastníci nakoniec nekonali nemožno vyvodiť, že si nechceli uplatniť predkupné právo. Tých skutočností, ktoré mohli zohrávať význam pri postoji ostatných spoluvlastníkov môže byť viacero a v zásade pri výklade konania právneho subjektu platí, že z jeho nečinnosti nemožno vyvodzovať určitý konkrétny záver bez toho, aby tak nebolo ustanovené právnym predpisom. V tomto prípade tomu tak nie je. Aj samotná žaloba pri citácií judikátov NS ČR hovorí, že ak ostatní spoluvlastníci čo len konkludentne dajú najavo... V tomto prípade niet žiadnych podkladov pre záver o konkludentnom súhlase. V zásade s tvrdením žaloby, že žiaden spoluvlastník nemôže byť nútený, aby niekoho iného prijal za spoluvlastníka, možno súhlasiť. Tu však treba mať na pamäti, že toto jeho právo je v konkurencii so zhodnými právami ostatných spoluvlastníkov a aj od ich krokov konania, alebo nekonania, bude závisieť, či sa takéto právo tohto spoluvlastníka presadí a v akom rozsahu. V tomto prípade sa evidentne bude môcť presadiť len v obmedzenom rozsahu, práve v dôsledku konkurencie so zhodným právom ostatných spoluvlastníkov. Nakoniec považuje za potrebné zdôrazniť: urobili vyjadrenie, že v tom rozsahu, ktorý špecifikovali vo vyjadrení zo 04.10.2021 sú so žalobcom ochotní urobiť dohodu a tým ukončiť tento spor. To všetko platí pre prípad dohody. Tu evidentne k dohode nedochádza, ale žalobca trvá na nahradení prejavu vôle v celom pôvodne žalovanom rozsahu s tým, že prílohou žaloby je aj konkrétny text kúpnej zmluvy. Je toho názoru, že za tejto situácie súd nemôže vyhovieť žalobe v žiadnom rozsahu, musí ju zamietnuť a to práve z toho dôvodu, že rozsudkom sa nahrádza prejav vôle toho účastníka budúceho vzťahu, ktorý nechce tento prejav vôle urobiť. Na druhej strane je tu však prejav vôle žalobcu, ktorý ovšem smeruje do celého rozsahu všetkých nehnuteľností a celého prevedeného spoluvlastníckeho podielu. Súd nemôže oddeliť tú časť, kde by sme sa pri dobrovoľnom zmluvnom prejave vedeli zhodnúť od tej časti, kde nie je

zhoda. Preto tvrdí, že za takejto situácie, akú tu máme v tejto chvíli nemá súd iného riešenia, než žalobu v celom rozsahu zamietnuť. Toho sa aj domáha, uplatňuje náhradu trov konania.

8. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom výpisov z LV č. 1XXX, Č.. XXXX, Č.. XXXX, Č.. XXXX, Č.. XXXX, Č.. XXXX, Č.. XXXX, rozhodnutia Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor, spisov Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor V 2408/2018, V 2409/2018, V 2417/2018, V 2525/2018, ostatných listinných dôkazov a zistil tento skutkový stav:

8.1. Žalobca a žalovaný sú vedení ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. S., Obec S., Okres T., zapísané Okresným úradom Topoľčany, katastrálne odbor a to:

8.1.1. Na LV č. XXXX, parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu ako parc. č. XXX/X orná pôda o výmere, 13 m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/XXX orná pôda o výmere 1699 m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 7459 m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 3406 m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckom podiele žalobcu v 1/12-ine a žalovaného v 4/56-in. U žalovaného titulom nadobudnutia kúpna zmluva V-2408/2018, kúpna zmluva V-2409/2018, kúpna zmluva V-2525/2018.

8.1.2. Na LV č. XXXX, parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu ako parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 8666 m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckom podiele žalobcu v 1/14-ine a žalovaného v 1/28-ine a 2/56-ín. U žalovaného titulom nadobudnutia kúpna zmluva V-2409/2018, kúpna zmluva V-2525/2018.

8.1.3. Na LV č. XXXX, parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu ako parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 167 m<sup>2</sup>, parc. č. XXX/XXX orná pôda o výmere 1027 m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckom podiele žalobcu v 1/7-ine a žalovaného v 4/28-in. U žalovaného titulom nadobudnutia kúpna zmluva V-2408/2018, kúpna zmluva V-2409/2018, kúpna zmluva V-2525/2018.

8.1.4. Na LV č. XXXX, parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu ako parc. č. XXX orná pôda o výmere 932 m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckom podiele žalobcu v 5/112-in a žalovaného 72/448-ín. U žalovaného titulom nadobudnutia kúpna zmluva V-2417/2018, kúpna zmluva V-2408/2018, kúpna zmluva V-2409/2018, kúpna zmluva V-2525/2018

8.1.5. Na LV č. XXXX, parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu ako parc. č. XXX/X orná pôda o výmere 6453 m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckom podiele žalobcu 1/54-ine a žalovaného 7/54-ín a 4/27-ín. U žalovaného titulom nadobudnutia kúpna zmluva titul porušenia predkupného práva zo strany žalovaného: V-2408/2018, kúpna zmluva V-2409/2018, kúpna zmluva V-2525/2018.

8.1.6. Na LV č. XXXX, parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu ako parc. č. XXX orná pôda o výmere 3219 m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckom podiele žalobcu 1/28-ina a žalovaného 4/14-iny. U žalovaného titulom nadobudnutia kúpna zmluva V-2408/2018, kúpna zmluva V-2409/2018, kúpna zmluva V-2525/2018

9. Zo spisu Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor, sp. zn. V 2408/2018 súd zistil, že na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.07.2018 nadobudol žalovaný ako kupujúci k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX (uvedených vyššie) spoluvlastnícky podiel 1/28-ina, k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. č. XXXX (uvedených vyššie) spoluvlastnícky podiel 1/28-ina, spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX o veľkosti 1/14-iny, k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX spoluvlastnícky podiel 5/224-ín, k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX spoluvlastnícky podiel 2/27-ín, k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX spoluvlastnícky podiel v 1/7-ine.

9.1. Zo spisu Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor, sp. zn. V 2409/2018 súd zistil, že na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.07.2018 nadobudol žalovaný ako kupujúci k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX (uvedených vyššie) spoluvlastnícky podiel 1/56-ín, k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. č. XXXX (uvedenej vyššie) spoluvlastnícky podiel 1/56-ín, spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX o veľkosti 1/28-in, k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX spoluvlastnícky podiel 5/448-ín, k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX spoluvlastnícky podiel 1/27-ín, k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX spoluvlastnícky podiel v 1/14-ine.

9.2. Zo spisu Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor, sp. zn. V 2417/2018 súd zistil, že na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 20.06.2018 nadobudol žalovaný ako kupujúci k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX spoluvlastnícky podiel v 13/112-in.

9.3. Zo spisu Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor, sp. zn. V 2525/2018 súd zistil, že na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 18.07.2018 nadobudol žalovaný ako kupujúci k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX spoluvlastnícky podiel v 1/56-ine, k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX v podiele 1/56-ina, k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXXX v podiele 1/28-ina, k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXXX v podiele 5/448-in, k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX spoluvlastnícky podiel v 1/27-iny, k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX spoluvlastnícky podiel v 1/14-ine.

10. Podľa § 140 OZ, 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.

11. Podľa § 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.

12. Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že ak porušil niektorí z podielových spoluvlastníkov povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ku kúpe ostatným spoluvlastníkom a skutočne vykonal prevod svojho spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu, dochádza k porušeniu predkupného práva a tým je daná možnosť oprávneného spoluvlastníka pri porušení povinností zo strany povinného spoluvlastníka uplatniť si jednu z troch možností, a to: a) môže sa domáhať buď vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníka na tretiu osobu, b) môže sa voči nadobúdateľovi domáhať, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol za rovnakých podmienok, za ktorý ich kúpil od povinnej osoby a ak tak nadobúdateľ dobrovoľne neurobí, môže sa domáhať na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpe nahradí prejav vôle nadobúdateľa, c) poslednou možnosťou je, že si ponechá predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť aj voči nadobúdateľovi.

13. V danej veci medzi stranami nie je sporné, že žalobca a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností. Žalovaný nadobudol podiely k nehnuteľnostiam na základe kúpnych zmlúv, uvedených vyššie (odsek 9). Tiež nebolo sporné, že predávajúci z uvedených kúpnych zmlúv pred ich uzavretím so žalovaným neponúkli svoje podiely písomne na predaj ostatným spoluvlastníkom zapísaným na uvedených listoch vlastníctva. Týmto došlo k porušeniu predkupného práva ostatných spoluvlastníkov, s poukazom na ustanovenie § 140 OZ a medzi nimi aj žalobcu, čo nepopiera ani žalovaný vo svojich vyjadreniach.

13.1. Spornou bola otázka veľkosti vykúpenia podielov k predmetným nehnuteľnostiam, a to či žalobca ako opomenutý spoluvlastník má nárok na celý podiel žalovaného, zodpovedajúci predmetu prevodu podľa kúpnych zmlúv, alebo má nárok iba na pomernú časť predaných spoluvlastníckych podielov, podľa veľkosti svojich podielov u jednotlivých nehnuteľností .

14. Pretože uzavretím kúpnych zmlúv došlo k porušeniu zákonného predkupného práva žalobcu, tomuto vznikol nárok vyplývajúci z ustanovenia § 603 ods. 3 OZ. Spolu so žalobou predložil žalobca návrh kúpnej zmluvy vo vzťahu k žalovaným nadobudnutým spoluvlastníckym podielom. Predložený návrh kúpnej zmluvy, podľa súdu, je v rozpore s hmotným právom, pretože v prípade vyhovenia žalobe by došlo k porušeniu ustanovenia § 140 OZ. Z tohto ustanovenia pritom vyplýva, že obídený podielový spoluvlastník má právo vykúpiť podiely pomerne, podľa veľkosti podielov, ktoré vlastní a nie celé prevádzané podiely žalovaného.

14.1. Podľa súdu až po dohode s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi, ktorých predkupné právo bolo porušené, ktorí by vyslovili súhlas s nadobudnutím celého prevádzaného podielu jedným spoluvlastníkom, by mohol žalobca nadobudnúť celý prevádzaný podiel, inak je oprávnený požadovať iba to, čo pripadá pomerne na jeho podiel. V konaní žalobca žiadnu dohodu s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi nepredložil a ani iným spôsobom nepreukázal.

14.2. Podľa názoru súdu mlčanie a pasivita ostatných obídených spoluvlastníkov nemôže v žiadnom prípade znamenať súhlas, čo je zhodné so stanoviskom Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/91/2008

zo dňa 12.05.2009. Je pritom vecou autonómneho rozhodnutia každého z dotknutých spoluvlastníkov, či a akým spôsobom si bude svoje práva uplatňovať. Preto na základe uvedeného žalobca si mohol uplatňovať právo na vykúpenie kúpnu zmluvou od žalovaného len pomerne, a teda z každého spoluvlastníckeho podielu nadobudnutého žalovaným iba podiel prislúchajúci výške podielu žalobcu.

15. K uvedenému súd dospel stotožňujúc sa so zaužívanou ustálenou súdnou praxou súdov Slovenskej republiky, a to Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/91/2008, sp. zn. 7MCdo/1/2013, ako i s poukazom na rozhodnutia Krajského súdu Košice sp. zn. 2Co/341/2018, 9Co/274/2017. Z aktuálnych rozhodnutí súd poukazuje konkrétne na rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica zo dňa 13.11.2019 sp. zn. 11Co/176/2019, v ktorej veci predmetom konania bolo nahradenie prejavu vôle žalovaného uzatvoriť kúpnu zmluvu. Rozsudkom prvostupňového súdu došlo k zamietnutiu žaloby a krajský súd rozsudok okresného súdu potvrdil, ktorý okrem iného poukázal aj na ustálenú rozhodovaciu prax súdov. Z odseku 6.1. tohto rozsudku krajského súdu vyplýva, že narozdiel od odvolateľa odvolací súd právny názor súdu prvej inštancie, že žalobca je oprávnený požadovať z dôvodu porušenia jeho predkupného práva len pomernú časť nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu zodpovedajúcu veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu, považuje za správny. Krajský súd ďalej uvádza, s poukazom na ustanovenie § 603 ods. 3 OZ, že ak nadobúdateľ oprávnenému spoluvlastníkovi, ktorého predkupné právo bolo porušené, vec neponúkne na kúpu dobrovoľne, môže sa podielový spoluvlastník domáhať nahradenia prejavu vôle nadobúdateľa rozhodnutím súdu. Súd má však limity svojho rozhodovania vymedzené práve uvedeným zákonným ustanovením, umožňujúcim iba pomerné vykúpenie podielu spoluvlastníka podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov. Ani teologickým výkladom druhej vety § 140 OZ podľa odvolacieho súdu nemožno dospieť k záveru, prezentovaným odvolateľom, že spoluvlastníci, ktorí prejavili relevantným spôsobom záujem o nadobudnutie prevádzaného podielu, majú z titulu zákonného práva k dispozícii celý majetok. Okresný súd dospel k správne záveru o tom, že žalobca by mal ako podielový spoluvlastník prevádzaných nehnuteľností, s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 1/16-ina, nárok na nahradenie prejavu vôle žalovaného na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníckeho práva iba vo veľkosti 1/16-ina z prevádzaných podielov. Toľko z rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici.

16. Na základe vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba žalobcu je nedôvodná a túto je potrebné zamietnuť. Na záver súd dodáva, že žalobe nebolo možné vyhovieť ani čiastočne v pomere zodpovedajúcom podielu žalobcu, poukazujúc na rozhodnutie Krajského súdu Košice zo dňa 30.05.2018 sp. zn. 9Co/274/2017, v ktorom vyslovil názor, že o žalobe požadujúcej uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu určitého obsahu uvedeného v návrhu na začatie konania totiž môže súd rozhodnúť len tak, že návrhu úplne vyhovie alebo ho zamietne. Sám však nemôže obsah zmluvy modifikovať (Zborník III.S 344). Súd totiž nemôže pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle nič na podstatných náležitostiach zmluvy meniť.

17. Podľa § 255 ods. 1, Civilného sporového poriadku (CSP), Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

18. Podľa § 262 ods.1, 2 CSP, 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.

19. Vzhľadom na úspech žalovaného v konaní, súd žalovanému priznal náhradu trov konania v plnej výške, ktoré mu vznikli titulom trov právneho zastúpenia. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v dvoch vyhotoveniach, cestou Okresného súdu Topoľčany na Krajský súd v Nitre.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

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

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Exekučné konanie sa začína na návrh. Exekúciu možno vykonať na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nesplnil to, čo mu exekučný titul ukladá. (§ 48 ods. 1,2 zák. č. 233/1995 Z.z.).

Návrh na vykonanie exekúcie sa podáva príslušnému súdu. Na exekučné konanie je kauzálné príslušný Okresný súd Banská Bystrica (§ 49 zák. č. 233/1995 Z.z.).