

Súd: Okresný súd Senica
Spisová značka: 3C/19/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2620201052
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Monika Bellová
ECLI: ECLI:SK:OSSE:2024:2620201052.19

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Senica sudkyňou JUDr. Monikou Bellovou v spore žalobcu: Emil Krajčík Agro, s.r.o., so sídlom Dlhá 1424/47, 905 01 Senica, IČO: 44 222 947, právne zastúpený: Mgr. Milan Trylč, PhD., so sídlom J. Kráľa 738/12, 905 01 Senica, proti žalovanému: C.. U.. U. Y., nar. X.X.XXXX, bytom Š. P.E. XXXX/XX, XXX XX F., právne zastúpený: KADUC & PARTNERS s. r. o., so sídlom Trojičné námestie 4, 917 01 Trnava, IČO: 50 290 76, o nahradenie prejavu vôle s uzatvorením kúpnej zmluvy k nehnuteľnostiam, takto

rozhodol:

Súd žalobu zamietá.

Žalobca je povinný zaplatiť žalovanému náhradu trov konania v plnom rozsahu, o ich výške bude rozhodnuté samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa svojou žalobou podanou na súde dňa 24.4.2020 domáhal toho, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného ku kúpnej zmluve špecifikovanej v žalobe a žalobcovi priznal náhradu trov konania v rozsahu 100%. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nasledovných pozemkov, nachádzajúcich sa v okrese F., obec F., kat. územie F. a to:

- pozemku reg. W. parc. č. XXXX druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 2412 m2, zapísaného na LV č. XXXX vedenom Obvodným úradom F., odbor katastrálny v podiele 1/32, ktorý podiel nadobudol na základe kúpnej zmluvy X. XXXX/XX, vklad povolený 21.12.2016,
- pozemku reg. W. parc. č. XXXX druh pozemku: trvalý trávny porast o celkovej výmere 1524 m2, zapísaného na LV č. XXXX vedenom Obvodným úradom F., odbor katastrálny v podiele 1/5, ktorý podiel nadobudol na základe kúpnej zmluvy X. XXXX/XXXX vklad povolený 30.09.2015, kúpnej zmluvy X. XXXX/XXXX vklad povolený 22.11.2016 a kúpnej zmluvy X. XXXX/XXXX vklad povolený 16.01.2017,
- pozemku reg. W. parc. č. XXX druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 44 188 m2, zapísaného na LV č. XXXX vedenom Obvodným úradom F., odbor katastrálny v podiele 1/10, ktorý podiel nadobudol na základe kúpnej zmluvy, X. XXXX/XXXX vklad povolený 22.09.2015,
- pozemku reg. W. parc. č. XXXX druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 626 m2, zapísaného na LV č. XXXX vedenom Obvodným úradom F., odbor katastrálny v podiele 2/32, ktorý podiel nadobudol na základe kúpnej zmluvy, X. XXXX/XXXX vklad povolený 21.12.2016 (podiel o veľkosti 1/32) a na základe kúpnej zmluvy, X. XXXX/XXXX vklad povolený 30.11.2016 (podiel 1/32).

Žalobca zistil, že žalovaný je tiež podielovým spoluvlastníkom predmetných pozemkov, a to:

- pozemku reg. W. parc. č. XXXX druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 2412 m2, zapísaného na LV č. XXXX vedenom Obvodným úradom F., odbor katastrálny v podiele 1/4, ktorý podiel nadobudol žalovaný na základe kúpnej zmluvy X. XXXX/XXXX, vklad povolený 17.1.2018;

- pozemku reg. W. parc. č. XXXX druh pozemku: trvalý trávny porast o celkovej výmere 1524 m², zapísaného na LV č. XXXX vedenom Obvodným úradom F., odbor katastrálny v podiele 32/80, ktorý podiel nadobudol žalovaný na základe kúpnej zmluvy X. XXX/XXXX, vklad povolený 2.3.2018,

- pozemku reg. W. parc. č. XXX druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 44 188 m², zapísaného na LV č. XXXX vedenom Obvodným úradom F., odbor katastrálny v podiele 2/10, ktorý podiel nadobudol žalovaný na základe kúpnej zmluvy X. XXXX/XXXX, vklad povolený 07.09.2017, a kúpnej zmluvy X. XXXX/XXXX, vklad povolený 02.10.2017,

- pozemku reg. W. parc. č. XXXX druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 626 m², zapísaného na LV č. XXXX vedenom Obvodným úradom F., odbor katastrálny v podiele 1/4, ktorý podiel nadobudol na základe kúpnej zmluvy X. XXXX/XXXX, vklad povolený 17.01.2018. Žalobca nemal k dispozícii kúpne zmluvy, na základe ktorých žalovaný nadobudol vyššie uvedené spoluvlastnícke podiely, teda nevedel konkrétne označiť predávajúceho a ani uviesť kúpnu cenu, ktorú žalovaný za jednotlivé spoluvlastnícke podiely zaplatil, preto navrhol aby súd, za účelom doplnenia dokazovania zabezpečil, pokiaľ kúpne zmluvy nepredloží žalovaný na výzvu súdu ako listinný dôkaz, príslušné spisy Okresného úradu F., odbor katastrálny. Pred uzatvorením kúpnych zmlúv medzi žalovaným a pôvodným vlastníkom / pôvodnými vlastníkami jednotlivých spoluvlastníckych podielov ako predávajúcim/predávajúcimi neboli spoluvlastnícke podiely na pozemkoch, evidovaných na LV č. XXXX, LV č. XXXX, LV č. XXXX, LV č. XXXX, ktoré boli predmetom kúpnych zmlúv, na základe ktorých bol povolený vklad vlastníckeho práva k predmetným spoluvlastníckym podielom v prospech žalovaného ponúknuté pôvodným vlastníkom/ pôvodnými vlastníkami na predaj žalobcovi, hoci tento bol v čase uzatvárania kúpnych zmlúv podielovým spoluvlastníkom predmetných pozemkov. Za týchto okolností je zrejmé, že žalobcovo predkupné právo bolo porušené. 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.“ Ak podielový spoluvlastník nehnuteľnosť prevedie bez toho, že by ju ponúkol ďalším spoluvlastníkom, má oprávnený spoluvlastník možnosť domáhať sa od nadobúdateľa nehnuteľnosti, aby mu vec ponúkol na predaj podľa § 603 ods. 3 OZ. Na základe výzvy oprávneného spoluvlastníka (t. j. žalobcu) vzniká nadobúdateľovi (t. j. žalovanému) právna povinnosť ponúknuť žalobcovi nehnuteľnosť na kúpu za podmienok, za ktorých nehnuteľnosť nadobudol od pôvodného vlastníka. Ak nadobúdateľ túto povinnosť nesplní, môže sa oprávnený domáhať na súde, aby jeho prejav vôle bol v tomto smere nahradený súdnym rozhodnutím. Žalobca, v intenciách vyššie uvedeného, žalovaného vyzval na uzatvorenie zmluvy písomne, a to výzvou zo dňa 5.3.2020, doručenou žalovanému dňa 10.3.2020. Žalovaný na výzvu nereagoval.

2. Žalovaný vo svojom vyjadrení zo dňa 28.8.2020 uviedol, že žalobca je na pozemkoch, ktoré sú predmetom žaloby podielový spoluvlastník, avšak vo výrazne nižšom spoluvlastníckom podiele ako má samotný žalovaný, pričom žalobca požaduje celý podiel žalovaného na predmetných pozemkoch. Poukázal na ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého „Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.“ Žalobca k žalobe nepriložil dohodu spoluvlastníkov o výkone predkupného práva a podľa informácií žalovaného ani žiadnym spôsobom žalobca neoslovil ostatných spoluvlastníkov predmetných pozemkov za týmto účelom, ale uplatňuje si nárok na celý spoluvlastnícky podiel žalovaného, čo je jednoznačne v rozpore s Občianskym zákonníkom. Dohodu spoluvlastníkov o výkone predkupného práva žalobca žiadnym spôsobom nepreukázal. Žalovaný navrhol vykonať dôkaz vypočítaním konateľa žalobcu a v prípade potreby i všetkých spoluvlastníkov na predmetných pozemkoch, ktorí nepretržite vlastnili podiel od nadobudnutia vlastníctva žalovaného až po podanie žaloby žalobcom, t.j. do 23.4.2020. Žalobca si bez opory zákona uplatňuje v žalobe nárok na spoluvlastnícky podiel žalovaného vo výrazne vyššom podiele ako v zmysle zákona je oprávnený, pretože si uplatňuje nárok na celé spoluvlastnícke podiely žalovaného, pričom disproporcía spoluvlastníckych podielov je zo samotnej žaloby zrejماً. Žalobca sa žalobou môže bez dohody spoluvlastníkov o výkone predkupného práva domáhať uzatvorenia zmluvy na predmetné pozemky len pomerne na podiely žalovaného, a to podľa podielu, ktorý na jednotlivých pozemkoch žalobca vlastní a nie na celý podiel žalovaného. Uvedený právny názor je podporený rozsudkom Najvyššieho súdu SR č. 2Cdo 91/2008 zo dňa 12.5.2009, v ktorom sa uvádza: „Z toho vyplýva, že navrhovateľka má právo vykúpiť kúpnu zmluvou prevedené spoluvlastnícke podiely len pomerne, teda z každého predaného spoluvlastníckeho podielu 1 len polovicu, t.j. potom 1 z celku, ako správne uzavrel odvolací súd.“ Z uvedeného je zrejماً, že žaloba je podaná v rozpore s Občianskym zákonníkom a dlhodobo zavedenou judikatúrou v SR. Žalovaný je presvedčený, že v tomto prípade sa jedná o rozpor s dobrými mravmi v zmysle OZ, žalovaný sa dlhodobo snaží nadobudnúť rôzne pozemky v

meste F., aby slúžili verejnoprospešnému účelu, na pozemkoch žalovaného sú umiestnené stavby a veci, ktoré bezplatne slúžia verejnosti. Žalovaný poukázal aj na skutočnosť, že bol vyzvaný na ponúknutie uzatvorenia zmluvy so žalobcom na celé spoluvlastnícke podiely žalovaného a nie len pomerne k podielu žalobcu bez preukázania dohody s ostatnými spoluvlastníkmi, čo žalovaný nemohol akceptovať a je to v rozpore so zákonom. Žalovaný by pri splnení takejto výzvy nedokázal splniť oprávnené právne nároky ostatných spoluvlastníkov na jednotlivých pozemkoch. Takouto nesprávnou výzvou si žalobca riadne nespĺnil svoju povinnosť vyzvať žalovaného na uzatvorenie zmluvy a žalobu podal predčasne. Žalovaný žiadal žalobcu zamietnuť a priznať nárok na náhradu trov konania.

3. Žalobca k vyjadreniu žalovaného v podaní zo dňa 1.10.2020 uviedol, že zotrúva na svojej žalobe v plnom rozsahu, vrátane dôkazov, ktoré na preukázanie dôvodnosti svojho nároku navrhol vykonať, nakoľko má za to, že žaloba bola podaná dôvodne. Žalobca sa nestotožnil s argumentáciou žalovaného, nakoľko má za to, že táto je v rozpore so zákonodarcom sledovaným účelom predkupného práva. Žalobca preukázal predložením jednotlivých listov vlastníctva, na ktorých sú evidované pozemky, ku ktorým nadobudol spoluvlastnícke podiely žalovaný, že v čase ich nadobudnutia žalovaným bol už podielovým spoluvlastníkom týchto pozemkov, t. j. preukázal, že mu svedčilo zákonné predkupné právo voči ostatným podielovým spoluvlastníkom, ktorí mali záujem svoje spoluvlastnícke podiely na pozemkoch previesť na iný subjekt. Žalovaný vo svojom vyjadrení túto skutočnosť žiadnym spôsobom nespochybnil. V akej výške je podiel žalobcu a v akej výške nadobudol na pozemkoch podiel žalovaný a či tento podiel je vyšší ako podiel žalobcu v tomto kontexte nie je relevantné. Zákonnou povinnosťou toho resp. tých spoluvlastníkov, od ktorého resp. ktorých spoluvlastnícke podiely na pozemkoch nadobudol žalovaný, bolo preto postupovať podľa § 140 OZ a ponúknuť spoluvlastnícky podiel resp. podiely, ktorý/ktoré mal/mali záujem previesť, zostávajúcim spoluvlastníkom nakoľko platí, že spoluvlastník, ktorý chce svoj podiel previesť na inú osobu, musí ostatným spoluvlastníkom urobiť tzv. ponuku na odkúpenie podielu. Žalobca takúto ponuku od predchádzajúceho vlastníka neobdržal a z vyjadrenia žalovaného ani nie je zrejmé, že by táto povinnosť bola splnená, práve naopak. V danom prípade je teda zjavné, že pred tým, ako došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu/podieli na žalovaného, nebola vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom zrealizovaná ponuka na uplatnenie zákonného predkupného práva. Z tohto dôvodu, žalobca, brániac si svoje právo podielového spoluvlastníka, postupoval podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka a žalovaného písomne vyzval, aby mu ponúkol vec, t. j. v danom prípade predmetný spoluvlastnícky podiel resp. podiely na predaj, čo žalovaný, ako bolo opäť preukázané listinnými dôkazmi, neurobil (žalovaný si síce výzvu žalobcu prevzal, na ňu nereagoval) a z tohto dôvodu žalobca inicioval toto konanie. Žalobca sa nemôže preto stotožniť s argumentáciou žalovaného, že jeho nárokom je len uplatnenie si práva na prevod pomernej časti spoluvlastníckeho podielu, ktorý nadobudol od tretej osoby žalovaný. Takýto postup je v priamom rozpore s účelom a zmyslom inštitútu spoluvlastníctva a následne inštitútu predkupného práva, ktoré zákonodarca priznal spoluvlastníkom v situácii, kedy iný spoluvlastník má záujem zbaviť sa svojho spoluvlastníctva, pretože ak by si žalobca mohol uplatniť voči žalovanému len právo na pomernú časť spoluvlastníckeho podielu/podieli, ktoré nadobudol od predchádzajúceho spoluvlastníka, ktorý preukázateľne porušil predkupné právo o. i. aj žalobcu, nastala by situácia, kedy by síce žalobca mal k dispozícii na neho pripadajúcu pomernú časť podielu, ale zvyšná časť podielu by, ak by si ostatní spoluvlastníci neuplatnili svojej predkupné právo, zostala v dispozícii nového subjektu, v tomto prípade žalovaného, ktorý vstúpil do okruhu podielových spoluvlastníkov na základe preukázateľného porušenia ich predkupného práva. Spoluvlastnícke predkupné právo je však motivované snahou o to, aby spoluvlastníci mohli zabrániť tretej osobe vstúpiť do ich okruhu. Teda snahou - slovami dôvodovej správy k § 137 OZ z r. 1950, z ktorého dnešný § 140 OZ vychádza - „predísť nežiadúcim sporom a susedským rozbrojom, ktoré výmena spoluvlastníka obvykle so sebou prináša.“ Argumentácia o možnosti žalobcu uplatniť si nárok len na pomernú časť spoluvlastníckeho podielu voči žalovanému túto snahu neguje, nakoľko ako bolo vyššie uvedené, involvuje do okruhu podielových spoluvlastníkov nový subjekt. Judikatórna línia, ktorú presadzuje NS ČR (napr. 33 Cdo 603/2008, tiež ako Rc 75/2010 a taktiež 22 Cdo 2358/2010) sa javí ako adekvátnejšia: „Předkupní právo spoluvlastníků, kteří podíl (resp. tu jeho ideální část, která by na ně připadala, kdyby zákonné předkupní právo uplatnili) vykoupit nechtějí, „přiroste“ ostatním spoluvlastníkům. To platí i v případě, že prodávající spoluvlastník poruší předkupní právo více spoluvlastníků, a někteří z nich dají najevo, že nárok z porušení předkupního práva uplatnit nechtějí. Přitom není třeba, aby byla o neuplatnění uzavřena výslovná dohoda; postačí, když spoluvlastník dá zřetelně, byť i konkludentně, najevo, že předkupní právo uplatnit nechce“. Rozhodnutia súdu/súdob, na ktoré selektívne poukazuje žalovaný nesledujú účel, predpokladaný § 140 OZ a vytvárajú priestor pre nadobúdateľov (v danom prípade žalovaného), že pôvodným spoluvlastníkom - pri rozdrobenom

spoluvlastníctve - nebude stáť za to „možný nadobudnutý podiel“, čím sa jednoznačne podporuje ďalšie trieštenie spoluvlastníckych vzťahov (v najlepšom prípade sa len ponecháva rozdrobenosť na rovnakej úrovni). Uplatnením práva žalobcu voči žalovanému sa predchádza drobeniu pozemkov a zvyšovaním počtu podielových spoluvlastníkov nakoľko ak si žalobca riadne uplatní svoje predkupné právo voči žalovanému, tak jeho podiel na pozemkoch prirastie žalobcovi a zároveň sa poníži počet spoluvlastníkov, čím sa naplní očakávanie zákonodarcu upravujúceho inštitút zákonného predkupného práva pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a zároveň bude dané za dosť pravidlu o zákaze drobenia poľnohospodárskej pôdy.

4. K vyjadreniu žalobcu sa podaním zo dňa 18.11.2020 vyjadril žalovaný, ktorý zotrval na svojich tvrdeniach. Žalobca vo svojom vyjadrení rozporoval najmä: 1. Nárok na výšky podielu z predkupného práva. Napriek vyjadreniu žalobcu a uvedeniu časti dôvodovej správy k § 137 OZ z roku 1950 je nepochybné, že táto argumentácia je účelová a rigorózna. V konečnom dôsledku sa so všetkými argumentmi vysporiadal Najvyšší súd SR v rozhodnutí 2Cdo 91/2008 zo dňa 12.5.2009. Ďalej vo svojom vyjadrení žalovaný uviedol nevyhnutnosť dohody spoluvlastníkov o výkone predkupného práva. Žalobca žiadnym spôsobom nereagoval na argumentáciu žalovaného, že žalobca sa ani len nepokúsil s ostatnými spoluvlastníkmi sa dohodnúť na výkone predkupného práva a snaží sa o zneužitie práva v prospech žalobcu. Terajší OZ vyžaduje dohodu spoluvlastníkov o výkone predkupného práva, a tak argumentácia staršieho nemeckého práva je neopodstatnená. OZ poskytuje možnosť inou formou predchádzať drobeniu pozemkov, resp. zachovanie okruhu spoluvlastníkov. Jedná sa o žalobu v zmysle § 40a OZ, kedy je možné sa dovolať relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode nehnuteľností. 2. Nekvalifikovaná výzva. Žalobca pred podaním žaloby zaslal žalovanému list, ktorý nazval výzvou, avšak žalovaný ju nepovažoval a dodnes nepovažuje za výzvu, ktorá spĺňa § 603 ods. 3 OZ, najmä na dôvody uvedené vyššie, kedy vyzýva na plnenie nekvalifikovane - vyššom rozsahu ako má zákonný dôvod. Nie je povinnosťou žalovaného reagovať na neperfektný (vadný) list. Žalobca sám nadobúdala ornú pôdu bez rešpektovania predkupných práv, kupoval všetko, čo bolo k dispozícii. Žalobca má eminentný záujem finančné prostriedky vložiť do ďalších pozemkov, nie je pre neho podstatný okruh spoluvlastníkov, keďže svojou ekonomickou silou postupne má záujem nadobudnúť všetky pozemky v podiele 1/1. Žalovaný vo vyššie uvedenom konaní vidí konanie v rozpore s dobrými mravmi a zneužitie práva. Vzhľadom na vyššie uvedené, konkrétne požadovanie podielu vo väčšej miere ako ustanovuje zákon a rozhoduje súdna prax, jednoznačný rozpor s dobrými mravmi, žalovaný žiadal žalobu zamietnuť.

5. Žalobca sa k veci vyjadril aj písomným podaním zo dňa 4.5.2022, v ktorom sa pridržiava doterajších ústnych a písomných vyjadrení. Žalobu považoval za podanú dôvodne, a to v jej celom rozsahu, predkupné právo porušené bolo, výzva žalobcu má všetky náležitosti (je riadna), bola doručená žalovanému. Ak by aj nebola riadnou, je výzvou i samotná žaloba, pričom žalovaný do dnešného dňa nekonal v súlade s výzvou, resp. žalobou. K argumentácii žalovaného ohľadom priznania nároku žalobcovi v pomernej časti podielov podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu a nie v celej výške spoluvlastníckeho podielu ako žalobca požaduje uviedol, že sporná vec sa má posudzovať podľa najaktuálnejšej právnej úpravy, v tomto prípade touto je síce česká judikatúra, avšak tá je nášmu právnemu poriadku veľmi podobná a je predpoklad, že rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR budú vodítkom pre budúce rozhodnutia slovenských súdov. Argumentácia žalovaného spočívajúca v popretí nároku žalobcu na celú výšku (žalovaným) odkúpeného spoluvlastníckeho podielu nie je udržateľná. Právo odkúpiť podiel patrí tým spoluvlastníkom, ktorí svoje predkupné právo skutočne vykonali. Podiel toho spoluvlastníka, ktorý neprejavil záujem o podiel a nechce ho odkúpiť, prirastie ostatným spoluvlastníkom, ktorí svoj nárok uplatnili. Žalobca, ako jediný spoluvlastník, ktorý sa svojho práva domáha, má nárok na celý podiel, ktorý žalovaný odkúpil, pričom pri tejto kúpe bolo predkupné právo porušené. Žalobca poukázal na jeden z účelov zákonného predkupného práva, ktorým je záujem spoluvlastníkov na zachovaní doterajšej spoluvlastníckej štruktúry, t. j. záujem, aby do spoluvlastníckeho vzťahu nevstupoval tretí subjekt mimo aktuálneho stavu spoluvlastníkov. Vychádzajúc z tohto účelu zákonného ustanovenia teda argumentácia, že doterajší spoluvlastník má právo odkúpiť iba pomernú časť spoluvlastníckeho podielu, odporuje práve tomuto účelu. Mal za to, že predkupné právo spoluvlastníkov, ktorí svoj podiel vykúpili nechcú, „prirastie“ ostatným spoluvlastníkom. To platí aj v prípade, že predávajúci spoluvlastník poruší predkupné právo viacerých spoluvlastníkov a niektorí z nich dajú najavo, že nárok z porušenia predkupného práva uplatniť nechcú. V prospech toho, že spoluvlastnícky podiel má nadobudnúť v celosti (nie pomernú časť) žalobca svedčí aj to, že ostatní spoluvlastníci si porušenie predkupného práva neuplatnili súdnou cestou v trojročnej premlčacej dobe, čím konkludentne potvrdili, že o podiely nemajú záujem, a že tieto môže v ich celosti nadobudnúť

žalobca. Neexistencia dohody medzi spoluvlastníkmi ohľadom realizácie predkupného práva nemôže ísť na prospech žalovaného, ako neoprávneného nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu, ktorý konal protiprávne a nadobudol spoluvlastnícky podiel, hoci nebola splnená ponuková povinnosť voči ostatným spoluvlastníkom. Zákon by tak nechránil záujmy doterajších spoluvlastníkov, ale záujmy vedomého narušiteľa práv. Poukázal aj na dianie v oblasti pozemkových úprav, kedy zo strany štátu už niekoľko rokov prebieha snaha o sceľovanie pôdy a zabránenie drobeniu pozemkov medzi väčší počet spoluvlastníkov. Rozdrobenosť pozemkov bráni ich zmysluplnému užívaniu a takmer každý úkon súvisiaci s pozemkom sa neúmerne komplikuje. Uplatnením práva žalobcu voči žalovanému sa predchádza drobeniu pozemkov a zvyšovaním počtu podielových spoluvlastníkov, nakoľko, ak si žalobca riadne uplatní svoje predkupné právo voči žalovanému, tak jeho podiel na pozemkoch prirastie žalobcovi a zároveň sa poníži počet spoluvlastníkov, čím sa naplní očakávanie zákonodarcu upravujúceho inštitút zákonného predkupného práva pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a zároveň bude dané zadosť pravidlu o zákaze drobenia poľnohospodárskej pôdy. Na základe vyššie uvedených skutočností považoval žalobu za dôvodnú v celom rozsahu a navrhol žalobe vyhovieť.

6. Po zabezpečení spisov Okresného úradu F., katastrálny odbor sp.zn. X. XXX/XXXX, X. XXXX/XXXX, X. XXXX/XXXX a X. XXXX/XXXX súd uznesením zo dňa 14.10.2021 vyzval žalobcu o doplnenie žaloby o výrok - v časti kúpnej ceny. Žalobca doplnil žalobu podaním zo dňa 3.11.2021. Listom zo dňa 18.1.2023 žalobca navrhol zmenu žaloby, ktorú súd uznesením zo dňa 14.12.2023 pripustil v tomto znení:

I. Súd nahrádza prejav vôle žalovaného s tým, že žalovaný ako predávajúci uzatvára so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu nasledovného znenia:

„Kúpna zmluva uzatvorená medzi

Emil Krajčík Agro, s.r.o., so sídlom Dlhá 1424/47, 905 01 Senica, Slovenská republika, IČO: 44 222 947, spoločnosť zapísaná v OR OS Trnava, odd.: Sro, vložka č.: 22106/T ako kupujúci na jednej strane

a

C.. U.. U. Y., rod. Y., nar.: X.X.XXXX, rodné číslo:, bytom Š. P. XXXX/XX, XXX XX F., št. občianstvo F. ako predávajúci na druhej strane

uzatvárajú túto kúpnu zmluvu

Článok I.

Predávajúci je podielovým spoluvlastníkom:

- a) Pozemku reg. W. parc. č. XXXX druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 2412 m², zapísaného na LV č. XXXX vedenom Obvodným úradom F., odbor katastrálny v podiele 1/4, titul nadobudnutia: Kúpna zmluva X.-XXXX/XX vklad povolený 17.01.2018, č.z. XXX/XX, na nehnuteľnosti neviazne žiadna ťarcha,
- b) Pozemku reg. W. parc. č. XXXX druh pozemku: trvalý trávny porast o celkovej výmere 1524 m², zapísaného na LV č. XXXX vedenom Obvodným úradom F., odbor katastrálny v podiele 32/80, titul nadobudnutia: Kúpna zmluva X.-XXX/XXXX vklad povolený 02.03.2018, č.z. XXX/XX, na nehnuteľnosti neviazne žiadna ťarcha,
- c) Pozemku reg. W. parc. č. XXX druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 44188 m², zapísaného na LV č. XXXX vedenom Obvodným úradom F., odbor katastrálny v podiele 2/10, tituly nadobudnutia: Kúpna zmluva X.-XXXX/XXXX vklad povolený 07.09.2017, č. z. XXXX/XX, Kúpna zmluva X.-XXXX/XXXX vklad povolený 02.10.2017, č. z. XXXX/XX, na nehnuteľnosti neviazne žiadna ťarcha,
- d) Pozemku reg. W. parc. č. XXXX druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 626 m², zapísaného na LV č. XXXX vedenom Obvodným úradom F., odbor katastrálny v podiele 1/4, titul nadobudnutia: Kúpna zmluva X.-XXXX/XXXX vklad povolený 17.01.2018, č. z. XXX/XX, na nehnuteľnosti neviazne žiadna ťarcha.

Článok II

Predávajúci predáva pomernú časť svojich spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach a to:

- a) Spoluvlastnícky podiel vo výške 3/288 na pozemku reg. W. parc. č. XXXX, druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 25,12 m²,
- b) Spoluvlastnícky podiel vo výške 32/240 na pozemku reg. W. parc. č. XXXX, druh pozemku: trvalý trávny porast o celkovej výmere 203,20 m²,
- c) Spoluvlastnícky podiel vo výške 4/80 na pozemku reg. W. parc. č. XXX, druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 2.209,40 m²,
- d) Spoluvlastnícky podiel vo výške 3/288 na pozemku reg. W. parc. č. XXXX, druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 6,52 m²,

a kupujúci tieto spoluvlastnícke podiely kupuje do svojho výlučného vlastníctva a to za kúpnu cenu vo výške 4.861,17 Eur.

Kúpnu cenu zaplatí kupujúci predávajúcemu do 3 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozsudku o nahradení prejavu vôle predávajúceho.

Článok III

Kupujúci nadobudne vlastnícke právo k predmetu kúpy tak, ako je tento špecifikovaný v čl. II tejto kúpnej zmluvy právoplatným rozhodnutím Okresného úradu F., odbor katastrálny, o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť po tom, ako nadobudne právoplatnosť rozsudok o nahradení prejavu vôle predávajúceho a ako kupujúci pristúpi svojim písomným vyhlásením k tejto zmluve, uvedenej v rozsudku.

Na základe tejto zmluvy vykoná Okresný úrad F., odbor katastrálny, vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe návrhu na vklad so súčasným predložením právoplatného a vykonateľného rozsudku o nahradení prejavu vôle predávajúceho a písomného vyhlásenia kupujúceho o pristúpení k zmluve uvedenej v rozsudku.

Podpísaní:

Emil Krajčík Agro, s.r.o. ako kupujúci
C.. U.. U. Y. ako predávajúci.“

II. Žalobcovi sa priznáva náhrada trov konania v rozsahu 100%.

7. Súd vykonal dokazovanie výpisom z obchodného registra žalobcu, výpismi z LV č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX pre obec a k.ú. F., LV č. XXXX pre k.ú. M., mapou k parcele W. XXXX/X k.ú. M., výzvou na uzatvorenie zmluvy zo dňa 5.3.2020 a doručenkou, spismi Okresného úradu F., katastrálny odbor sp.zn. X. XXX/XXXX, X. XXXX/XXXX, X. XXXX/XXXX a X. XXXX/XXXX, vyhlásením U.. U. P. a zistil tento skutkový stav veci:

8. Z LV č. XXXX pre obec a k.ú. F. súd zistil, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom pozemku, nachádzajúceho sa v okrese F., obec F., kat. územie F., a to pozemku reg. W. parc. č. XXXX druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 2412 m², v podiele 1/32, ktorý podiel nadobudol na základe kúpnej zmluvy X. XXXX/XX, vklad povolený 21.12.2016 a žalovaný je tiež podielovým spoluvlastníkom predmetného pozemku v podiele 1/4, ktorý nadobudol na základe kúpnej zmluvy X. XXXX/XXXX, vklad povolený 17.1.2018. Z LV č. XXXX pre obec a k.ú. F. súd zistil, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom pozemku nachádzajúceho sa v okrese F., obec F., kat. územie F., a to pozemku reg. W. parc. č. XXXX druh pozemku: trvalý trávny porast o celkovej výmere 1524 m² v podiele 1/5, ktorý podiel nadobudol na základe kúpnej zmluvy X. XXXX/XXXX vklad povolený 30.09.2015, kúpnej zmluvy X. XXXX/XXXX vklad povolený 22.11.2016 a kúpnej zmluvy X. XXXX/XXXX vklad povolený 16.01.2017 a žalovaný je tiež podielovým spoluvlastníkom predmetného pozemku v podiele 32/80, ktorý podiel nadobudol žalovaný na základe kúpnej zmluvy X. XXX/XXXX, vklad povolený 2.3.2018. Z LV č. XXXX pre obec a k.ú. F. súd zistil, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom pozemku, nachádzajúceho sa v okrese F., obec F., kat. územie F., a to pozemku reg. W. parc. č. XXX druh pozemku: orná pôda

o celkovej výmere 44 188 m² v podiele 1/10, ktorý podiel nadobudol na základe kúpnej zmluvy, X. XXXX/XXXX vklad povolený 22.09.2015 a žalovaný je tiež podielovým spoluvlastníkom predmetného pozemku v podiele 2/10, ktorý podiel nadobudol žalovaný na základe kúpnej zmluvy X. XXXX/XXXX, vklad povolený 07.09.2017 a kúpnej zmluvy X. XXXX/XXXX, vklad povolený 02.10.2017. Z LV č. XXXX pre obec a k.ú. F. súd zistil, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom pozemku, nachádzajúceho sa v okrese F., obec F., kat. územie F., a to pozemku reg. W. parc. č. XXXX druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 626 m² v podiele 2/32, ktorý podiel nadobudol na základe kúpnej zmluvy, X. XXXX/XXXX vklad povolený 21.12.2016 (podiel o veľkosti 1/32) a na základe kúpnej zmluvy, X. XXXX/XXXX vklad povolený 30.11.2016 (podiel 1/32) a žalovaný je tiež podielovým spoluvlastníkom predmetného pozemku v podiele 1/4, ktorý podiel nadobudol na základe kúpnej zmluvy X. XXXX/XXXX, vklad povolený 17.01.2018. Z LV č. XXXX pre obec a k.ú. F., predloženého žalovaným vyplýva, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom pozemku, nachádzajúceho sa v okrese F., obec F., kat. územie F., a to pozemku reg. W. parc. č. XXXX/X druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 714 m², v podiele 1/6, ktorý nadobudol na základe kúpnej zmluvy X. XXXX/XXXX, vklad povolený 3.12.2015. Výzvou zo dňa 5.3.2020 žalobca vyzval žalovaného na uzatvorenie zmluvy. Výzvu žalovaný prevzal dňa 10.3.2020. Z obsahu výzvy vyplýva, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností vedených Okresným úradom F., katastrálny odbor pre obec a k.ú. F. evidovaných na LV č. XXXX,XXXX, XXXX, XXXX a žalovaného výzvou žiada, aby sa v lehote 5 dní od obdržania výzvy vyjadril, či súhlasí s prevodom podielov vedených na žalovaného na žalobcu za cenu, ktorú vyplatil pôvodnému podielovému spoluvlastníkovi, od ktorého podiely kúpil. Vo výzve poukázal na zákonné ustanovenia § 140 a § 40a Občianskeho zákonníka. Žalobca mal za to, že predkupné právo žalobcu bolo porušené uzatvorením kúpnej zmluvy s pôvodným podielovým spoluvlastníkom a vlastníkom - žalovaným, podiely pôvodného spoluvlastníka neboli ponúknuté na predaj zvyšným spoluvlastníkom a teda žiadal, aby žalovaný súhlasil s odpredajom jeho spoluvlastníckych podielov predmetných nehnuteľností za kúpnu cenu, za ktorú uvedené nehnuteľnosti nadobudol. Spismi Okresného úradu F., katastrálny odbor sp.zn. X. XXX/XXXX, X. XXXX/XXXX, X. XXXX/XXXX a X. XXXX/XXXX, z nich najmä kúpnymi zmluvami a príslušnými rozhodnutiami Okresného úradu F., katastrálny odbor, mal súd preukázať nadobudnutie spoluvlastníckych podielov žalovaným k nehnuteľnostiam už vyššie špecifikovaným v tomto rozsudku. Z písomného vyhlásenia U. U. P., spoluvlastníka nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre obec a k.ú. F. súd zistil, že menovaný si zatiaľ neuplatnil zákonné predkupné právo, žalobca sa s ním nepokúsil o dohodu o výkone predkupného práva, nesúhlasil s tým, aby si žalobca uplatnil predkupné právo vo väčšom podiele ako má od sám, resp. na úkor jeho nároku zo spoluvlastníckeho podielu, súhlasil, aby bol spoluvlastníkom žalovaný, vyhlásil, že neuzavrel so žiadnou osobou dohodu o výkone predkupného práva k uvedenému pozemku a vyslovene nesúhlasil, aby jeho právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov prešlo akokoľvek na tretiu osobu.

9. Na pojednávaní pred súdom dňa 19.5.2022 právny zástupca žalovaného uviedol, že pokiaľ je právna norma jednoznačná, zrozumiteľná a určitá judikatúra nie je potrebná, o to viac ak k nej dospel súd inej právomoci ako je slovenské právo a na základe inej právnej úpravy. § 140 OZ druhá veta hovorí jasne kedy hypotézou právnej normy je nedohoda o výkone predkupného práva, potom dispozícia je právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti. Inými slovami vyjadrené vykúpiť podiel je možné iba v prípade ak nedôjde k dohode spoluvlastníkov. Žalovaný bol toho názoru, že dôkazné bremeno o dohode alebo nedohode zaťažuje práve žalobcu. Žalovaný bol toho názoru, že nemohlo dôjsť k „prirasteniu“ podielov v prospech žalobcu. Skutočnosť, že si ostatní spoluvlastníci neuplatnili svoje predkupné právo, nemožno mať za preukázané mlčaním, keďže mlčanie neznamena súhlas, čo je podporené aj judikatúrnou činnosťou aj slovenských súdov. Na uvedenom nič nemení aj skutočnosť, že sa predkupného práva spoluvlastníci nedomáhali v 3-ročnej premlčacej dobe, nakoľko či právo premlčané je alebo nie je, o tomto rozhoduje súd. Navyše po uplynutí premlčania sa z práva stáva naturálna obligácia. Právo teda nezaniká, pričom vzhľadom na judikatúru ústavného súdu, súd nie je povinný na námietku premlčania prihliadať napr. v prípade, ak by bola v rozpore s dobrými mravmi. Žalobca mohol žalovať neplatnosť kúpnych zmlúv na základe, ktorých nadobudol žalovaný spoluvlastnícke podiely, ktoré sú predmetom tohto konania, takáto žaloba by bola efektívnejšia a hospodárnejšia vo vzťahu k tomu, čoho sa žalobca domáha. Žalovaný z dôvodu práv. istoty vzniesol námietku premlčania, vo vzťahu k podanej žalobe, nakoľko petit nebol podľa jeho názoru určitý. Absentovala kúpna cena, čo žalobca potvrdil svojim konaním tým, že žalobu dodatočne menil. Žalobca znalý pomerov, vedúci niekoľko podobných konaní zastúpený advokátom si mal byť vedomý formy a obsahu petitu žaloby. Žalovaný poukázal na judikatúru NS SR sp. zn. 8Cdo/124/2018 zo dňa 18.9.2019, kde je konštatované, že odklon od judikatúry, ktorú predložil žalovaný nie je možný. Zároveň povedal, že správny je názor, podľa ktorého môže

ďalší spoluvlastník uplatňovať nárok len na pomernú časť podielov podľa veľkosti svojho vlastného spoluvlastníckeho podielu. Na vylučku žalobcu na pojednávaní dňa 9.5.2024 žalovaný už netrval.

10. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

11. Podľa § 101 Občianskeho zákonníka, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

12. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

13. Podľa § 603 ods. 1 - 3 Občianskeho zákonníka, predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj. 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. Ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

14. Na základe vykonaného dokazovania a zisteného skutkového stavu veci vyvodil súd ten právny záver, že žaloba nebola podaná dôvodne. V konaní bolo preukázané, ako to vyplýva z príslušných kúpnych zmlúv a listov vlastníctva, že žalovaný nadobudol svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom tohto sporu v čase, keď bol spoluvlastníkom týchto nehnuteľností aj žalobca. Medzi stranami nebolo sporné, že pôvodní vlastníci neponúkli žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi na predaj ich spoluvlastnícke podiely a tieto previedli na žalovaného. V zmysle § 140 Občianskeho zákonníka prišlo k porušeniu predkupného práva žalobcu. Žalobca dňa 5.3.2020 vyzval žalovaného na uzatvorenie zmluvy, žiadal, aby sa žalovaný v lehote 5 dní od obdržania výzvy vyjadril, či súhlasí s prevodom podielov vedených na žalovaného na žalobcu za cenu, ktorú vyplatil pôvodnému podielovému spoluvlastníkovi, od ktorého podiely kúpil. Žalovaný na výzvu nereagoval, preto sa žalobca žalobou domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného ku kúpnej zmluve špecifikovanej v žalobe, ktorej zmenu súd pripustil uznesením zo dňa 14.12.2023. Medzi stranami bolo sporné právne posúdenie veci, keď žalobca sa žalobou domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného, a to uzatvorenia kúpnej zmluvy za rovnakých podmienok ako nadobudol spoluvlastnícke podiely žalovaný, teda mal za to, že ako oprávnený spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, má právo vyžadovať celý ponúkaný spoluvlastnícky podiel, pričom potenciálny nárok tých oprávnených spoluvlastníkov, ktorí podiel vykúpiť nechcú, prirastie tým spoluvlastníkom, ktorí sa porušenia predkupného práva v zákonnej lehote dovolajú. Naproti tomu žalovaný poukázal na ustanovenie § 140 druhá veta Občianskeho zákonníka, a teda, keďže žalobca nepreukázal, že by prišlo k dohode spoluvlastníkov o výkone predkupného práva, má žalobca právo vykúpiť podiel len pomerne podľa veľkosti jeho spoluvlastníckych podielov. V tomto smere je právny názor žalovaného podporený aj ustálenou judikatúrou súdov v SR, ako napr. rozsudkom Najvyššieho súdu SR č. 2Cdo 91/2008 z dňa 12.5.2009, z ktorého okrem iného vyplýva: „podľa názoru dovolacieho súdu, keďže mlčanie a pasivita nemôže v žiadnom prípade znamenať súhlas, má spoluvlastník, ktorý sa domáha svojho nároku, právo len na pomernú časť podielu a nadobúdateľovi pripadá len taký spoluvlastnícky podiel, ktorý by inak patril tým spoluvlastníkom (spoluvlastníkovi), ktorí by sa prevodu nedomáhali. Z toho vyplýva, že navrhovateľka má právo vykúpiť kúpnu zmluvou prevedené spoluvlastnícke podiely len pomerne, teda z každého predaného spoluvlastníckeho podielu 1/4 len polovicu, t.j. potom 1/4 z celku, ako správne uzavrel odvolací súd“, na uvedené rozhodnutie poukazujú ďalšie rozhodnutia súdov, ako napr. rozsudok Krajského súdu Žilina č.k. 8Co/323/2017 zo dňa 31.1.2016, rozsudok Krajského súdu Trnava č.k. 11Co/45/2022 zo dňa 22.6.2023, z ktorých vyplýva, že nie je možné priznať viac, ako je zákonný podiel žalobcu, keď neexistuje dohoda o výkone predkupného práva. Že k takejto dohode v predmetnom spore neprišlo, podporne vyplýva aj z už vyššie uvedeného

čestného prehlásenia U.. P.. Súd pri právnom posudzovaní veci vychádzal z ustálenej rozhodovacej činnosti slovenských súdov, nakoľko v zmysle rozsudku Najvyššieho súdu SR č.k. 8Cdo/124/2018 zo dňa 18.9.2019 „pod pojem ustálená rozhodovacia prax dovolacieho súdu nemožno zahrnúť rozhodnutia Najvyššieho súdu a krajských súdov Českej republiky (len rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky)“.

15. Žalobca navrhol zmenu žaloby, ktorú súd uznesením zo dňa 14.12.2023 pripustil, s tým, že žiadal nahradenie prejavu vôle žalovaného k uzavretiu kúpnej zmluvy tak, že predávajúci predáva pomernú časť svojich spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach a to:

a) Spoluvlastnícky podiel vo výške 3/288 na pozemku reg. W. parc. č. XXXX, druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 25,12 m²,

b) Spoluvlastnícky podiel vo výške 32/240 na pozemku reg. W. parc. č. XXXX, druh pozemku: trvalý trávny porast o celkovej výmere 203,20 m²,

c) Spoluvlastnícky podiel vo výške 4/80 na pozemku reg. W. parc. č. XXX, druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 2.209,40 m²,

d) Spoluvlastnícky podiel vo výške 3/288 na pozemku reg. W. parc. č. XXXX, druh pozemku: orná pôda o celkovej výmere 6,52 m²,

a kupujúci tieto spoluvlastnícke podiely kupuje do svojho výlučného vlastníctva a to za kúpnu cenu vo výške 4.861,17 Eur. I keď žalobca žalobu zmenil a žiadal už len pomernú časť spoluvlastníckych podielov, naďalej však nežiadal vykúpenie podielu pomerne podľa veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu, tak ako to má na mysli § 140 OZ. Pri nehnuteľnostiach uvedených v tomto bode pod písm. a) je spoluvlastnícky podiel žalobcu 1/32 a podiel žalovaného 1, žalobca sa tak mohol domáhať žalobou vykúpenia podielu 1/32 z 1 (1/32 x 1), prislúchajúci podiel je teda 1/128, čo je menej ako navrhnutých 3/288. Pri nehnuteľnostiach uvedených v tomto bode pod písm. b) je spoluvlastnícky podiel žalobcu 1/5 a podiel žalovaného 32/80, žalobca sa tak mohol domáhať žalobou vykúpenia podielu 1/5 z 32/80 (1/5 x 32/80), prislúchajúci podiel je teda 32/400, čo je menej ako navrhnutých 32/240. Pri nehnuteľnostiach uvedených v tomto bode pod písm. c) bol spoluvlastnícky podiel žalobcu v čase podania žaloby 1/10 a podiel žalovaného 2/10, žalobca sa tak mohol domáhať žalobou vykúpenia podielu 1/10 z 2/10 (1/10 x 2/10), prislúchajúci podiel je teda 1/50, čo je menej ako navrhnutých 4/80. Pri nehnuteľnostiach uvedených v tomto bode pod písm. d) je spoluvlastnícky podiel žalobcu 2/32 a podiel žalovaného 1, žalobca sa tak mohol domáhať žalobou vykúpenia podielu 2/32 z 1 (2/32 x 1), prislúchajúci podiel je teda 1/64, čo je v tomto prípade viac ako navrhnutých 3/288. Keďže súd už v bode 14 tohto rozsudku po právnej stránke odôvodnil, že v zmysle § 140 OZ žalobca nemôže žiadať viac než mu prislúcha pomerne podľa veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu, a žalobca aj po zmene žaloby žiadal od žalovaného uzavretie kúpnej zmluvy na spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX, XXXX a XXXX vo väčšom rozsahu, súd žalobu zamietol. I keď u nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX žiadal žalobca síce nižší podiel na prevod, na ktorý by mal zo zákona nárok, súd posudzoval petit žaloby ako celok, do ktorého nemôže zasahovať /teda prispôbovať text zmluvy, čo sa týka napr. spoluvlastníckych podielov alebo následnej kúpnej ceny/, preto žalobu v celom rozsahu zamietol. Tak ako vyplýva z rozsudku Krajského súdu v Žiline č.k. 8Co/323/2017 zo dňa 31.1.2018 „predmet kúpnej zmluvy je nesporne podstatnou náležitosťou, súd by zásahom do tohto predmetu kúpnej zmluvy vytvoril stav, ktorého účinky by žalobca, poprípade obe strany sporu, ani nezamýšľali vyvolať.“ Nemožnosť súdom modifikovať zmluvu v petite žaloby za účelom ustálenia spoluvlastníckeho podielu vyplýva aj z rozhodnutí Krajského súdu v Banskej Bystrici č.k. 11Co/202/2019 zo dňa 30.7.2020, Krajského súdu v Žiline č.k. 7Co/145/2020 zo dňa 31.3.2021 a v neposlednom rade aj z uznesenia Ústavného súdu SR z 28.6.2016, III.ÚS 445/2016, podľa ktorého o žalobe požadujúcej uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu určitého obsahu uvedeného v návrhu na začatie konania, môže súd rozhodnúť len tak, že návrhu úplne vyhovie alebo ho zamietne, súd nemôže obsah zmluvy modifikovať ani dopĺňať chýbajúce podstatné náležitosti.

16. K ďalším právnym otázkam súvisiacim s prejednávanou vecou súd uvádza, že sa stotožnil s argumentáciou žalovaného, ktorý výzvu žalobcu na uzatvorenie zmluvy pred podaním žaloby zaslanú žalovanému, považoval za neperfektnú (vadnú). V predmetnej výzve na uzatvorenie zmluvy žalobca žiadal žalovaného, aby sa v lehote 5 dní od obdržania výzvy vyjadril, či súhlasí s prevodom podielov vedených na žalovaného na žalobcu za cenu, ktorú vyplatil pôvodnému podielovému spoluvlastníkovi, od ktorého podiely kúpil. Vzhľadom už na právne posúdenie veci uvedené súdom v odôvodnení tohto rozsudku, žalobca urobil návrh na uzavretie zmluvy vo vyššom rozsahu ako mu v zmysle § 140 OZ prináleží. Takýto návrh je návrhom na uzavretie zmluvy v zmysle § 43a OZ a pre svoju platnosť okrem

iných náležitostí vyžaduje, aby bol urobený v súlade so zákonom. Keďže z výzvy nevyplýva uzavretie dohody o výkone predkupného práva s ostatnými spoluvlastníkmi, žalobca mal v zmysle § 140 OZ právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Z obsahu výzvy však možno vyvodiť, že žalobca žiadal odkúpiť celé spoluvlastnícke podiely žalovaného, nakoľko ich žiadal odkúpiť za cenu, ktorú žalovaný vyplatil pôvodnému podielovému spoluvlastníkovi. Návrh na uzavretie zmluvy zo dňa 5.3.2020 je tak absolútne neplatným právny úkonom.

17. Žalovaný v spore vzniesol námietku premlčania, vo vzťahu k podanej žalobe, nakoľko petit nebol podľa jeho názoru určitý, absentovala kúpna cena, čo žalobca potvrdil svojim konaním tým, že žalobu dodatočne menil. Súd námietku premlčania nepovažoval za dôvodnú. Žalobca podal žalobu na tunajšom súde dňa 24.4.2020, teda v trojročnej lehote v zmysle § 101 OZ, ktorá začala plynúť vždy dňom nasledujúcim po dni, kedy vznikli účinky vkladu práva do katastra nehnuteľností na základe príslušných kúpnych zmlúv. Je pravdou, že v petite žaloby nebola uvedená kúpna cena, pričom z tohto dôvodu žalobca navrhoval dokazovanie pripojením príslušných vkladových spisov. Po ich zadovažení súdom, súd uznesením zo dňa 14.10.2021 vyzval žalobcu na odstránenie väd podania, čo žalobca urobil podaním zo dňa 3.11.2021. Súd má za to, že právne účinky zostávajú zachované podaním žaloby, a to aj v tom prípade, ak nešlo o riadnu žalobu a bolo potrebné ju doplniť. V tomto prípade treba prihliadnúť aj na skutočnosť, že žalobcovi kúpna cena nebola známa, a preto navrhol v tomto smere dokazovanie súdom. Vyžadovanie súdom podania perfektnej žaloby v spore o nahradenie prejavu vôle za stavu, keď žalobca nedisponuje príslušnou kúpnu zmluvou, by bolo prísne formalistické, o čom svedčí aj súdna prax odvolacieho súdu KS Trnava. Čo sa týka návrhu na zmenu petitu zo dňa 18.1.2023, ktorú súd uznesením pripustil, tento bol podaný až po zmene právneho názoru súdu, vysloveného na pojednávaní dňa 26.10.2022, a žalobca v snahe byť v spore úspešný pristúpil k zmene petitu až v priebehu konania. Z týchto dôvodov súd na vznesenú námietku premlčania neprihliadol a žalobu zamietol na základe už vyššie uvedených dôvodov.

18. V odôvodnení rozsudku sa súd podrobne zaoberal všetkými dôkazmi a tvrdeniami, ktoré považoval za podstatné pre rozhodnutie vo veci, tieto právne analyzoval, pričom úlohou súdu nebolo odpovedať na všetky sporné otázky strán, ale len tie, ktoré boli pre rozhodnutie vo veci relevantné.

19. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a žalovanému priznal ich plnú náhradu, nakoľko bol v konaní úspešný v celom rozsahu, keďže súd žalobu zamietol. Uvedeným rozhodnutím súd rozhodol aj o návrhu na priznanie náhrady trov konania podľa § 256 ods. 2 CSP za zmarené pojednávanie dňa 25.10.2023. O výške náhrady trov konania súd rozhodne v zmysle § 262 ods. 2 CSP samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník, a to po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje (§ 362 ods. 1 CSP).

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 CSP).

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 (§ 365 ods. 1 CSP).

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 (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z. z.. Exekúciu vykoná ten exekútor, ktorého v návrhu na vykonanie exekúcie označí oprávnený (§ 38 zák. č. 233/1995 Z.z.) a ktorého jej vykonaním poverí súd, ak osobitný predpis alebo tento zákon neustanovuje inak (§ 29 zákona č. 233/1995 Z.z.).