

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 15Co/116/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6624205080
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 02. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslav Mikulaj
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2026:6624205080.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedu JUDr. Jaroslava Mikulaja a sudcov JUDr. Jaroslava Galla a JUDr. Klaudie Koskovej, v právnej veci žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. D. XXX/X, XXX XX E., zastúpená: F. G. H., advokát, IČO: XX XXX XXX, so sídlom I. J. G. XX/X, XXX XX K., proti žalovanému: L. M. D., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom B. XXX, XXX XX N., zastúpený: F. G. O., advokátka, IČO: XX XXX XXX, so sídlom P. N. XX, XXX XX K., o nahradenie prejavu vôle žalovaného, na odvolanie žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Lučenec zo dňa 26. júna 2025, č. k.: 13C/65/2024-255, takto

rozhodol:

- I. Rozsudok okresného súdu potvrdzuje.
- II. Žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanému náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia, ktorým súd prvej inštancie rozhodne o ich výške.

odôvodnenie:

Konanie v prvej inštancii

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd rozhodol tak, že:

„I. Žaloba žalobkyne o nahradenie prejavu vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu so žalovaným sa zamietá.

II. Žalobkyňa je povinná nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 100 %, vo výške ako bude rozhodnuté osobitným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom, v lehote troch dní od právoplatnosti tohoto uznesenia.“

2. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala nahradenia prejavu vôle žalovaného uzatvoriť so žalobkyňou kúpnu zmluvu, pričom uviedla, že je ideálnou podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX (pod B.3) vedenom katastrálnym odborom Q. R. K., okres: K., obec: B., katastrálne územie: B., vo veľkosti podielu 1/3-iny k celku a to pozemkov: parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape číslo 230/1, výmera 263 m2, zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape číslo XXX/X, výmera 102 m2, zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape číslo XXX/X, výmera 54 m2, zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape číslo XXX/X, výmera 10 m2, zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape číslo 230/5, výmera 130 m2, zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape číslo XXX/X, výmera 17 m2, zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape číslo XXX/X, výmera 104 m2, zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape číslo XXX/X, výmera 71 m2, zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape číslo XXX/X, výmera 27 m2, zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape číslo XXX, výmera 960 m2, záhrada a stavieb: stavby - rodinný dom, súpisné číslo XX, postavenej na pozemku parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape číslo 230/8, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 71 m2 a na pozemku parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape číslo 230/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 54 m2, stavby - rodinný dom, súpisné číslo XXX, postavenej na

pozemku parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape číslo 230/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 102 m² a parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape číslo 230/6, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 17 m² (ďalej aj „dotknuté nehnuteľnosti“). Žalobkyňa jej ideálny spoluvlastnícky podiel dotknutých nehnuteľností nadobudla dedením po jej rodičoch v roku 2013, resp. 2016, a to na základe Osvedčenia o dedičstve č. 9D/109/2013, Dnot 43/2013 z 24.04.2013 a č. 9D/223/2016, Dnot 107/16 z 29.06.2016 - Z 2695/16 - 82/16. Žalobkyňa sa dlhodobo (od júla 2017) zdržiava v zahraničí - Veľkej Británii. Ďalšími spoluvlastníkmi dotknutých nehnuteľností boli jej sestry - S. T., G. B. (spoluvlastnícky podiel 1/3-ina z celku na dotknutých nehnuteľnostiach) a A. B., G. B. (spoluvlastnícky podiel 1/3-ina z celku na dotknutých nehnuteľnostiach).

3. Súd v odôvodnení vychádzal z toho, že žalobkyňa bola podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností v katastrálnom území B., zapísaných na LV č. XXX, v podiele 1/3, pričom žalovaný bol spoluvlastníkom tých istých nehnuteľností v podiele 2/3, ktorý nadobudol kúpnu zmluvou od sestier žalobkyne, pôvodne spoluvlastníčok každá v podiele 1/3. Žalobkyňa v konaní tvrdila, že jej sestry pred prevodom ich spoluvlastníckych podielov na žalovaného neponúkli tieto podiely žalobkyňi ako spoluvlastníčke v zmysle zákonného predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka, a tým došlo k porušeniu jej predkupného práva; zároveň uvádzala, že sa dlhodobo zdržiavala v zahraničí a o prevode podielov na žalovaného sa mala oficiálne dozvedieť až zo žaloby o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vedenej na Okresnom súde Lučenec pod sp. zn. 11C/3/2023. Žalobkyňa uviedla, že po zabezpečení kúpnej zmluvy, ktorou žalovaný nadobudol podiel 2/3, uplatnila voči žalovanému postup podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, teda sa domáhala, aby jej žalovaný ako nadobúdateľ ponúkol nadobudnutý spoluvlastnícky podiel na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ho nadobudol, a keď žalovaný na výzvu nereagoval a kúpnu zmluvu neuzatvoril, domáhala sa na súde nahradenia prejavu jeho vôle uzavrieť kúpnu zmluvu. Na podporu svojich tvrdení poukazovala aj na zlé vzťahy so sestrami a na okolnosti, že žalovaný sa po nadobudnutí 2/3 podielu začal domáhať zrušenia spoluvlastníctva.

4. Žalovaný existenciu spoluvlastníckych podielov strán nesporeval, poprel však, že by sa žalobkyňa o prevode dozvedela až v konaní sp. zn. 11C/3/2023, a rovnako poprel, že by sestry žalobkyne pred prevodom podielov neponúkli žalobkyňi ich podiely na odkúpenie. Poukazoval na komunikáciu medzi stranami a navrhol pripojenie spisu sp. zn. 11C/3/2023, pričom zdôrazňoval, že z elektronickej komunikácie vyplývalo, že žalobkyňa mala vedomosť o úmysle sestier podiely predať, poznala cenu a podmienky ponuky, a že jej sestry jej ponuku adresovali. Žalovaný navrhoval aj výsluch oboch sestier žalobkyne ako svedkýň. Žalobkyňa vo svojich následných podaniach zotrvávala na popretí doručenia akejkoľvek písomnej ponuky a namietala hodnovernosť predložených podkladov, pričom nesúhlasila s výsluchom sestier ako svedkýň; žalovaný naopak opätovne zdôrazňoval obsah komunikácie cez Messenger a tvrdenia, že žalobkyňi bola ponuka zaslaná a zároveň jej bola preposielaná aj elektronicke.

5. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie výsluchom žalobkyne a žalovaného, výsluchom svedkýň S. T. B. a A. B., a oboznámil listinné dôkazy, najmä list vlastníctva LV č. XXX k. ú. B., kúpnu zmluvu zo dňa 18.01.2022 a dodatok č. 1 zo dňa 16.02.2022, výzvu žalobkyne na prevod spoluvlastníckeho podielu zo dňa 31.07.2024 a doklady o jej doručovaní, písomné ponuky na odkúpenie podielu zo dňa 13.10.2021, podacie lístky a obálku, potvrdenia o bankových transakciách o úhrade kúpnej ceny, komunikáciu strán prostredníctvom aplikácie Messenger v maďarskom jazyku spolu s prekladmi, návrh na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, odborné vyjadrenie realitnej kancelárie k hodnote nehnuteľnosti, e-mailovú komunikáciu a ďalšie listiny predložené v priebehu konania. Na základe vykonaného dokazovania súd zistil, že žalobkyňa a žalovaný boli v čase rozhodovania evidovaní ako podieloví spoluvlastníci dotknutých nehnuteľností, žalovaný v podiele 2/3 a žalobkyňa v podiele 1/3. Súd mal za preukázané, že kúpnu zmluvou zo dňa 18.01.2022 uzavretou medzi sestrami žalobkyne ako predávajúcimi a žalovaným ako kupujúcim došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu 2/3 za kúpnu cenu 8 000 eur, pričom dodatkom č. 1 sa opravila chyba v písaní týkajúca sa parcely č. XXX; zároveň z potvrdení o transakcii zistil, že žalovaný uhradil každej z predávajúcich sumu 4 000 eur. Súd tiež zistil, že žalobkyňa listom zo dňa 31.07.2024 prostredníctvom právneho zástupcu vyzvala žalovaného na prevod jeho spoluvlastníckeho podielu 2/3 za rovnakých podmienok, t. j. za 8 000 eur, pričom táto výzva bola žalovanému doručená na Slovensku dňa 05.08.2024.

6. Vo vzťahu k spornej otázke splnenia ponukovej povinnosti zo strany sestier žalobkyne súd vyhodnotil ako významné listinné dôkazy „Ponuka na odkúpenie podielu“ zo dňa 13.10.2021 od oboch sestier, ktoré boli adresované žalobkyňi a zasielané na jej adresu trvalého pobytu vo Filákovke, čo súd považoval za preukázané podacími dokladmi. Za podstatnú považoval aj elektronicke komunikáciu cez Messenger medzi žalobkyňou a žalovaným a medzi žalobkyňou a svedkyňou A. B., z ktorej mal za zistené, že žalobkyňa komunikovala o otázke ponuky a doručovania, uvádzala, že na „oficiálnej“ adrese zásielku

nevie prevziať, a že jej boli preposielané podklady týkajúce sa ponúk; z obsahu komunikácie súd vyvodil, že žalobkyni boli známe podstatné náležitosti zamýšľaného prevodu, najmä cena 4 000 eur za jeden podiel a lehota, ktorá mala byť žalobkyni poskytnutá na zaplatenie (uvádzaných 60 dní). Súd zároveň poukázal aj na komunikáciu z 18.07.2022, v ktorej žalobkyňa uvádzala žalovanému, že ak by mal záujem aj o jej podiel, požadovala zaň sumu 48 000 eur, čo súd hodnotil ako indikujúce jej vedomosť o tom, že podiely sa prevádzali a za akých cenových predstáv sa rokovalo. Súd vzal do úvahy aj svedecké výpovede, v ktorých svedkyne uvádzali, že žalobkyňa o zámere predať informovali, poskytli jej lehotu na odkúpenie, ponuky jej zaslali doporučené na adresu trvalého pobytu a zároveň ju kontaktovali elektronicky (e-mail, Messenger, prípadne WhatsApp), pričom po márnom uplynutí lehoty podiely predali žalovanému. Žalovaný vo svojej výpovedi uvádzal, že sestram pomohol s formuláciou ponuky v slovenskom jazyku a že sa snažil získať od žalobkyne aktuálny kontakt v zahraničí, ktorý mu poskytnutý nebol, a že rokovania o odkúpení podielu žalobkyne stroskotali na jej cenovej požiadavke.

7. Pri právnom posúdení veci súd vychádzal z § 140 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého mali spoluvlastníci pri prevode spoluvlastníckeho podielu predkupné právo, ak nešlo o prevod blízkej osobe, a z § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa pri porušení predkupného práva mohol oprávnený buď domáhať od nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu predkupné právo zostalo zachované. Súd zdôraznil, že porušenie predkupného práva nemalo za následok absolútnu neplatnosť zmluvy a že oprávnený spoluvlastník si mohol zvoliť medzi domáhaním sa relatívnej neplatnosti podľa § 40a Občianskeho zákonníka, uplatnením práva voči nadobúdateľovi podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka (vrátane žaloby o nahradenie prejavu vôle), alebo ponechaním predkupného práva voči nadobúdateľovi. Súd súčasne uviedol, že na výkon predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka bolo potrebné analogicky aplikovať všeobecnú úpravu predkupného práva (§§ 602 až 606 Občianskeho zákonníka) prostredníctvom § 853 Občianskeho zákonníka.

8. Súd prvej inštancie uzavrel, že žalobkyňa síce zvolila procesne prípustný prostriedok ochrany – žalobu o nahradenie prejavu vôle žalovaného – avšak v konaní neunesla dôkazné bremeno v rozhodujúcej otázke, teda nepreukázala, že jej zákonné predkupné právo bolo porušené tým, že by jej sestry pred prevodom svojich podielov žalovanému tieto podiely riadne neponúkli. Súd vyhodnotil tvrdenia žalobkyne o tom, že jej ponuky neboli doručené a že sa nemohla oboznámiť s elektronickými prílohami, ako nepreukázané a v kontexte ostatných dôkazov ako málo presvedčivé. Zdôraznil, že na účinnosť jednostranného právneho úkonu – ponuky – postačovalo, aby sa tento úkon dostal do dispozičnej sféry adresáta bez ohľadu na to, či sa adresát s jeho obsahom fakticky oboznámil, pokiaľ mal objektívnu možnosť tak urobiť. Vo vzťahu k listovej zásielke zaslanej na trvalý pobyt žalobkyne súd prihliadol na to, že sestry zasielali ponuku na jedinú im známu „oficiálnu“ adresu a že žalobkyňa im inú adresu neposkytla, pričom súd zároveň prikladal význam tomu, že v komunikácii cez Messenger a e-mail boli žalobkyni oznamované podstatné náležitosti ponuky (predmet, cena a lehota) a z jej vlastných reakcií vrátane cenových protinávrhov vyvodil, že o zamýšľanom prevode a jeho podmienkach vedela. Za účelové považoval aj argumentovanie žalobkyne neistotou, či sa ponuka týkala domu alebo pozemkov, keďže pri predaji nehnuteľnosti bolo podľa súdu zrejmé, že prevod sa týkal celku, ktorý tvoril rodinný dom s príľahlými pozemkami. Súd zároveň akcentoval požiadavku náležitej bdelosti pri ochrane práv a uviedol, že žalobkyňa mala pri vedomosti o komunikácii a o existencii príloh dostatočný priestor zabezpečiť si oboznámenie s obsahom aj prostredníctvom iného zariadenia alebo vhodného softvéru, keďže elektronické účty neboli viazané na konkrétny telefón. Na tomto základe súd dospel k záveru, že ponuková povinnosť zo strany sestier žalobkyne bola splnená v rozsahu, ktorý bolo možné za daných okolností spravodlivo požadovať, a preto k porušeniu predkupného práva žalobkyne nedošlo; z tohto dôvodu žalobe nevyhovelo a zamietol ju. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a § 262 CSP tak, že žalovanému ako plne úspešnej strane priznal voči žalobkyni právo na náhradu trov v rozsahu 100 %, pričom o ich výške malo byť rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Odvolanie

9. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podala odvolanie žalobkyňa, ktoré oprela o odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP (súd prvej inštancie mal dospieť na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam) a podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP (napadnutý rozsudok mal vychádzať z nesprávneho právneho posúdenia veci). Uviedla, že sa pred súdom prvej inštancie domáhala nahradenia prejavu vôle žalovaného uzatvoriť so žalobkyňou kúpnu zmluvu ohľadne spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam v obci B., a to z dôvodu porušenia jej zákonného predkupného práva spoluvlastníčky podľa § 140 OZ, keďže spoluvlastnícke podiely jej sestier jej nemali byť riadne ponúknuté pred tým, ako boli predané žalovanému. Zdôraznila, že nebolo sporné, že žalovaný

po jej výzve spoluvlastnícke podiely na ňu nepreviedol, a preto zvolila zákonom pripustený procesný prostriedok – žalobu o nahradenie prejavu vôle žalovaného.

10. Žalobkyňa uvádzala, že jadrom sporu bola otázka, či jej bola doručená ponuka na odkúpenie podielov jej sestier, ktorej neakceptovaním v 60-dňovej lehote by jej predkupné právo zaniklo, ako tvrdil žalovaný. Namietala, že súd prvej inštancie vec vyhodnotil nesprávne, keď uzavrel, že sestry (A. B. a S. T. B.) si ponukovú povinnosť splnili tým, že zaslali písomnú ponuku na adresu trvalého pobytu žalobkyne uvedené v katastri a následne komunikovali so žalobkyňou e-mailom a najmä cez Messenger, pričom podstatné náležitosti (cena 4 000 eur za podiel, lehota na zaplatenie, predmet prevodu) mali byť zrejme. Žalobkyňa tvrdila, že takéto závery boli založené na nesprávnych skutkových zisteniach a na nesprávnom právnom posúdení.

11. Vo vzťahu k písomným ponukám zasielaným do Filakova žalobkyňa poukazovala na to, že sám súd prvej inštancie v odôvodnení pripustil, že pri vedomosti svedkýň a žalovaného o tom, že sa žalobkyňa dlhodobo nezdržiavala na Slovensku, bolo možné ustáliť, že takáto výzva sa do jej dispozičnej sféry nedostala. Žalobkyňa tento záver považovala za skutkovo správny a súladný s tzv. teóriou dôjdenia, a vyvodzovala z neho, že zánik jej predkupného práva nebolo možné spájať s písomnou ponukou zasielanou na slovenskú adresu, keďže sa v čase doručovania preukázateľne nenachádzala na Slovensku, čo podľa nej potvrdila aj sestra A. a aj žalovaný. V tejto súvislosti zároveň namietala skutkový záver súdu, že sestry nemali inú adresu, pretože im ju žalobkyňa neposkytla. Tvrdila, že z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že by sa niektorá zo sestier o jej adresu vo Veľkej Británii vôbec zaujímala; uvádzala, že sestra S. s ňou dlhoročne nekomunikovala a sestra A. sa podľa obsahu komunikácie nespoliehala na doručenie do zahraničia, ale na doručovanie do Filakova a na posielanie fotografií cez Messenger. Z toho žalobkyňa vyvodzovala, že nezmarila doručenie ponuky do Veľkej Británie a prípadný zánik jej predkupného práva nebolo možné viazať na tvrdenie, že neposkytla inú adresu.

12. Žalobkyňa ďalej spochybňovala, že by jej bola ponuka riadne doručená elektronicky. Namietala, že nebolo preukázané, že by sestry žalobkyne preukázateľne doručili e-mail s ponukou na jej e-mailovú adresu, pričom uvádzala, že v čase údajného zaslania ponuky mala byť jej e-mailová schránka nefunkčná a bez prístupu. Poukazovala na to, že z predloženého výtlačku e-mailu z 13.10.2021 nevyplývalo jeho prevzatie žalobkyňou, ani to, že by odosielateľom bola sestra, keďže e-mail bol zasielaný pod menom „matyas hunyadi“, a podľa žalobkyne nebolo preukázané, kto ho odoslal; zároveň pripúšťala aj možnosť, že správa mohla skončiť v spame. Namietala tiež, že z textu e-mailu nebolo zrejme, čo obsahovala príloha, nebolo preukázané, že prílohou bol skutočne návrh ponuky, a uvádzala, že ponuku týmto spôsobom jej určite nezasielala sestra S.. Záver súdu, že ponuka bola žalobkyňi doručená e-mailom, preto označila za nepreukázaný.

13. Rovnako spochybnila, že by jej bola doručená zrozumiteľná ponuka prostredníctvom Messengeru. Tvrdila, že z dokazovania nevyplývalo, že by jej sestry doručili čitateľnú ponuku vo forme fotografií, pričom poukazovala na okolnosť, že pri výsluchu sestry Kingy bolo na pojednávaní predložené jej mobilné zariadenie a bolo konštatované, že fotokópia listiny v slovenskom jazyku nebola celkom čitateľná, keďže sa nedala v zariadení zväčšiť. Z toho vyvodzovala, že nebolo spravodlivé požadovať od žalobkyne, aby dokázala fotografie prečítať na svojom zariadení, najmä keď bezodkladne sestru oznámila, že ich nevie otvoriť. Za nedôvodnú preto označila analógiu súdu prvej inštancie o „listovom noži“ a tvrdila, že ak ani odosielateľ (sestra Kinga) nevedel v zariadení ponuku zobrazíť čitateľne, nebolo možné ustáliť, že sa ponuka dostala žalobkyňi do dispozičnej sféry v podobe, ktorá by jej umožnila porozumieť obsahu a reagovať. V tejto súvislosti žalobkyňa zároveň tvrdila, že ani ona, ani sestry neovládali slovenský jazyk (najmä písomne), pričom výsluchy boli zabezpečené tlmočníkom, a z toho vyvodzovala, že akákoľvek písomná ponuka vyhotovená v slovenskom jazyku mala byť pre spoluvlastníkov nezrozumiteľná a preto neplatná; aj z tohto dôvodu mala považovať skutkové závery súdu prvej inštancie za nesprávne.

14. Kľúčovo žalobkyňa namietala právny záver súdu prvej inštancie, že podstatné náležitosti ponuky (cena, lehota, predmet) mali byť zrejme z neformálnej elektronickej komunikácie, a že na tomto základe došlo k zániku jej predkupného práva. Odkazovala na § 605 OZ (tretia veta), podľa ktorého sa ponuka vykoná ohlásením všetkých podmienok a pri nehnuteľnosti musí byť ponuka písomná, ako aj na § 43a ods. 1 OZ, podľa ktorého návrh na uzavretie zmluvy musel byť dostatočne určitý a musela z neho vyplývať vôľa navrhovateľa byť viazaný v prípade prijatia. Tvrdila, že jej nebola doručená žiadna ponuka spĺňajúca tieto kritériá. Zdôraznila, že z komunikácie cez Messenger, ktorú viedla preukázateľne iba so sestrou Kingou, nebolo zrejme, aké konkrétne spoluvlastnícke podiely a ktoré konkrétne nehnuteľnosti podľa katastrálnej evidencie mali byť predmetom prevodu, a že ak by za tejto situácie zaplatila 4 000 eur, nevznikla by vkladu schopná kúpna zmluva ani by sa nevedela účinne domáhať nahradenia prejavu vôle, pretože by nebolo možné preukázať určitý predmet ponuky. Z toho vyvodzovala, že Messenger

komunikáciu nebolo možné považovať za ponuku na výkon predkupného práva ani zo strany sestry Kingy a už vôbec nie zo strany sestry S., a že súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil vec, keď z takejto komunikácie vyvodil splnenie ponukovej povinnosti a zánik jej predkupného práva; podľa žalobkyne mal súd naopak dospieť k záveru o porušení predkupného práva a žalobe vyhovieť.

15. Žalobkyňa ďalej namietala nesprávne právne posúdenie aj z dôvodu, že jej sestry jej nijako neoznámili, akým spôsobom mala zaplatiť požadovanú odplatu (platobné miesto), čím podľa nej bolo zmarené zaplatenie, a zároveň poukazovala na rozdielnosť podmienok splatnosti: v kúpnej zmluve so žalovaným bola splatnosť dohodnutá do troch pracovných dní po povolení vkladu vlastníckeho práva, kým žiadna jej ponuka takúto podmienku obsahovať nemala. Žalobkyňa tvrdila, že tým bola podmienka splatnosti dojednaná priaznivejšie v prospech žalovaného, čo malo predstavovať porušenie jej predkupného práva, keďže jej neboli oznámené všetky podmienky prevodu a nebolo jej ponúknuté nadobudnutie za rovnakých podmienok.

16. V ďalšej argumentácii žalobkyňa výtýkala súdu prvej inštancie, že nesprávne pristúpil k otázke formálnosti ponuky a podľa nej sa postavil na pozíciu, že ponuku na realizáciu predkupného práva pri prevode spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti bolo možné vykonať „neformálne“, bez riadnej špecifikácie nehnuteľností podľa katastra. Uvádzala, že súd neprimerane uveril neformálnemu konaniu jej sestier, kým voči nej prísne aplikoval zásadu „právo patrí bdelym“. Zdôraznila, že z dokazovania malo vyplývať, že sestry vedeli o jej pobyte v zahraničí, vedeli o nezrozumiteľnosti slovenskej ponuky, sestra A. vedela z komunikácie, že žalobkyňa nevedela prílohy otvoriť, a napriek tomu sestry neoznámili platobné údaje a spoliehali sa na pomoc žalovaného; z toho žalobkyňa vyvodzovala, že zásadu bdelosti mal súd aplikovať predovšetkým voči sestrám ako povinným spoluvlastníčkam a dospieť k záveru, že nespĺnili zákonné povinnosti podľa § 140 OZ.

17. Žalobkyňa na záver uvádzala, že mala skutočný záujem nadobudnúť podiely k nehnuteľnostiam tvoriacim dedičstvo po rodičoch a že v čase pobytu vo Veľkej Británii nadobudla finančné prostriedky na odkúpenie podielov; poprela tvrdenia o nedostatku financií a doložila výpisom z účtu, že disponovala sumou 10 980 libier, ktorú považovala za postačujúcu na vyplatenie žalovaného.

18. K výroku o trovách konania žalobkyňa uvádzala, že bol závislý od výroku vo veci samej; zároveň pre prípad potvrdenia rozsudku navrhla aplikáciu § 257 CSP a nepriznanie náhrady trov žalovanému z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré videla najmä v tom, že sa dlhodobo nezdržiavala v SR, v čase rozhodujúcich udalostí nevedela dôsledne uplatňovať svoje spoluvlastnícke práva, a v dôsledku okolností sporu mala prísť o možnosť vlastníť majetok predstavujúci rodinné dedičstvo, pričom žalovaný ako väčšinový spoluvlastník sa zároveň domáhal zrušenia spoluvlastníctva jej vyplatením.

19. V odvolacom návrhu žalobkyňa navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok v rozsahu výrokov I a II zmenil tak, že žalobe v plnom rozsahu vyhovie a žalovanému uloží povinnosť nahradiť žalobkyni trovy konania v rozsahu 100 % (prvostupňového aj odvolacieho), prípadne aby rozsudok v napadnutej časti zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na nové konanie a rozhodnutie.

Vyjadrenie k odvolaniu

20. Žalovaný sa vo vyjadrení k odvolaniu žalobkyne pridržal svojich doterajších písomných aj ústnych stanoviská uplatnených v konaní pred súdom prvej inštancie a uvádzal, že sa stotožnil s napadnutým rozsudkom, ako aj s dôvodmi, na ktorých súd prvej inštancie svoje rozhodnutie založil. Pripomenul, že žalobkyňa sa domáhala nahradenia prejavu vôle žalovaného z titulu tvrdeného porušenia jej predkupného práva spoluvlastníčky, pričom nárok odôvodňovala tým, že spoluvlastnícke podiely ostatných spoluvlastníčok (jej dvoch sestier) mali byť predané žalovanému bez splnenia zákonnej povinnosti ponúknuť jej tieto podiely na odkúpenie. Podľa žalovaného tak bola v konaní spornou základná otázka, či si sestry žalobkyne splnili pred odpredajom svojich podielov voči žalobkyni zákonnú ponukovú povinnosť.

21. Žalovaný zdôrazňoval, že súd prvej inštancie na zistenie objektívneho skutkového stavu vykonal rozsiahle dokazovanie a z neho vyvodil, že spoluvlastníčky – sestry žalobkyne – žalobkyni ponuku na odkúpenie ich spoluvlastníckych podielov doručovali viacerými spôsobmi, a to: (a) písomne poštou na žalobkyni známu poštovú adresu zapísanú v katastri nehnuteľností a vedenú ako adresa jej trvalého pobytu, (b) elektronicky e-mailom, a (c) prostredníctvom aplikácie Messenger, pričom podľa žalovaného nešlo len o zaslanie fotokópie listu, ktorý bol žalobkyni zaslaný aj poštou, ale aj o „pretlmočenie“ obsahu ponuky do textu správy. Žalovaný zároveň uvádzal, že bolo preukázané aj to, že tieto ponuky žalobkyni prostredníctvom aplikácie Messenger zaslal aj on sám.

22. K tvrdeniam žalobkyne, že jej správy neboli doručené alebo že sa k ich obsahu nevedela dostať, žalovaný uvádzal, že žalobkyňa na ich preukázanie nepredložila žiadny vierohodný dôkaz, okrem skutočnosti, že poštové zásielky zasielané na jej známu adresu sa vrátili ako nedoručené, pričom nedoručené a vrátené zásielky predložili v konaní ako dôkaz obe svedkyne – sestry žalobkyne. Žalovaný

namietal, že žalobkyňa súdu nepredložila jediný dôkaz o tom, že nemohla používať svoju e-mailovú adresu, ani dôkaz o tom, že na mobilnom zariadení, ktoré v rozhodnom čase používala, si nevedela prečítať listinné prílohy zasielané cez Messenger. Žalovaný pritom zdôrazňoval, že aj keby žalobkyňa vedela technickú prekážku preukázať, nezmenilo by to nič na tom, že žalobkyňa mala povinnosť venovať aspoň elementárnu pozornosť ochrane svojich práv, a preto podľa žalovaného mala urobiť základné kroky: ak sa dlhodobo zdržiavala v zahraničí, mala si zriadiť preposielanie poštových zásielok na novú adresu, prípadne mala sestre poskytnúť novú poštovú adresu po tom, ako jej sestra cez Messenger oznámila, že jej na adresu trvalého pobytu odoslali dôležitú zásielku; ak bola jej e-mailová adresa nefunkčná a sestra jej oznámila, že na ňu zaslala ponuku, mala oznámiť novú e-mailovú adresu, pričom žalovaný poukazoval na to, že v konaní nebol predložený dôkaz o nefunkčnosti e-mailu a odosielateľovi neprišla žiadna štandardná správa o nedoručení; a napokon, ak žalobkyňa nevedela na mobilnom zariadení prečítať priložený dokument, mala požiadať kohokoľvek zo svojho okolia o pomoc s vyriešením technického problému. Žalovaný uzavrel, že žalobkyňa nič z uvedeného neurobila napriek tomu, že mala vedomosť, že jej sestry doručujú zásielku s dôležitým obsahom, a tým sa podľa neho aktívne vyhýbala oboznámeniu sa s obsahom doručovaných písomností; zdôrazňoval, že tieto písomnosti sa pritom do jej dispozičnej sféry preukázateľne dostali.

23. Žalovaný na tomto základe považoval za správne, že súd prvej inštancie vyhodnotil takto zistený skutkový stav záverom, podľa ktorého bolo postačujúce, aby sa jednostranný právny úkon – ponuka na odpredaj spoluvlastníckeho podielu – dostal do dispozičnej sféry druhej strany bez ohľadu na to, či sa adresát s obsahom oboznámil, resp. neoboznánil, za predpokladu, že túto možnosť mal.

24. K právnej argumentácii žalobkyne založenej na § 605 OZ (tretia veta) a na § 43a ods. 1 OZ žalovaný uvádzal, že s ňou nebolo možné súhlasiť. Pripomenul, že žalobkyňa tvrdila, že jej nebola doručená ponuka spĺňajúca uvedené kritériá, s výnimkou písomnej ponuky zaslanej poštou, o ktorej tvrdila, že jej nebola doručená. Žalovaný namietal, že písomné ponuky doručované poštou na adresu trvalého pobytu boli žalobkyni doručené aj prostredníctvom Messengeru (a obidve jej podľa žalovaného doručil aj sám žalovaný) a tiež e-mailom, teda dostali sa do dispozičnej sféry žalobkyne a tá mala objektívnu možnosť sa s ich obsahom oboznámiť; ak tak neurobila, nemalo to byť podľa žalovaného kladené na jeho ťarchu.

25. Žalovaný ďalej uvádzal, že z písomnej ponuky, ktorá bola žalobkyni doručovaná všetkými dostupnými spôsobmi (poštou, e-mailom aj Messengerom), vyplýval popis nehnuteľností (katastrálne územie, súpisné číslo domu aj parcelné čísla, ich druh a výmera), veľkosť prevádzaného spoluvlastníckeho podielu a požadovaná cena. Poukazoval aj na to, že ponuka obsahovala informatívnu citáciu výkladu Občianskeho zákonníka, podľa ktorej malo dôjsť k prijatiu ponuky až vyplatením ponúkaného podielu, nie samotným vyhlásením o prijatí, pričom podľa žalovaného to nemenilo nič na tom, že ak by žalobkyňa ponuku prijala, nasledovalo by spísanie riadnej kúpnej zmluvy; to sa však nestalo, lebo žalobkyňa na ponuku nereflektovala, hoci bola o nej riadne a včas informovaná. Žalovaný uzavrel, že keďže podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy boli predmet kúpy a jeho cena, ponuka spĺňala kritériá vyžadované § 605 OZ.

26. Na záver žalovaný navrhol, aby odvolací súd podľa § 387 ods. 1 CSP napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil v celom rozsahu ako vecne správne a žalovanému priznal náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

Replika žalobcu

27. Žalobkyňa v replike uvádzala, že na svojom odvolaní zo dňa 28.07.2025, ktorým napadla rozsudok Okresného súdu Lučenec sp. zn. 13C/65/2024-255 zo dňa 26.06.2025, aj na jeho dôvodoch v plnom rozsahu zotrvala. V reakcii na vyjadrenie žalovaného (najmä na body 3 až 5) opätovne rozviedla, prečo podľa nej nemohlo dôjsť k zániku jej predkupného práva a prečo sú skutkové a právne závery súdu prvej inštancie nesprávne.

28. Vo vzťahu k tvrdeniu žalovaného, že sestry žalobkyne zaslali písomnú ponuku poštou na adresu trvalého pobytu žalobkyne zapísanú v katastri, žalobkyňa zdôraznila, že aj súd prvej inštancie pripustil možnosť ustálenia, že takáto výzva sa do dispozičnej sféry žalobkyne nedostala. S týmto záverom sa žalobkyňa stotožnila a opätovne tvrdila, že jej sestry nevyvinuli žiadnu aktivitu smerujúcu k zaslaniu listovej zásielky na adresu jej pobytu vo Veľkej Británii; v tejto časti odkázala na svoju argumentáciu uvedenú v bodoch 3 a 4 odvolania.

29. K argumentácii žalovaného o doručení ponuky e-mailom žalobkyňa opakovala, že v konaní pred súdom prvej inštancie poprela doručenie e-mailu obsahujúceho písomnú ponuku a uvádzala, že nedokázala dokazovať skutočnosť, o ktorej tvrdila, že sa nestala, a to tým skôr, ak mala byť jej e-mailová adresa v tom čase nefunkčná. Súčasne však zdôraznila, že dôkazné bremeno o doručení ponuky niesol žalovaný, pričom podľa nej nebolo preukázané, že z výtlačku e-mailu z 13.10.2021 vyplývalo jeho prevzatie žalobkyňou, ani to, že odosielateľom ponuky boli sestry žalobkyne. Žalobkyňa opätovne

namietala, že nebolo preukázané, že príloha označená Scan_20211013_SK.pdf bola skutočne ponukou sestry Kingy, ani že e-mail zasielala sestra S..

30. K tvrdeniu žalovaného o doručení ponuky prostredníctvom aplikácie Messenger žalobkyňa opakovala, že z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že by jej sestry preukázateľne doručili zrozumiteľnú ponuku vo forme fotografií. Poukázala na to, že pri výsluchu sestry Kingy bolo na pojednávaní predložené mobilné zariadenie, z ktorého mala byť ponuka zasielaná, pričom ani na tomto zariadení nebola ponuka čitateľná a zrozumiteľná; z toho žalobkyňa vyvodzovala, že jej nebolo možné klásť za vinu, že ponuku nevedela otvoriť ani ona na svojom zariadení, najmä keď túto okolnosť sestre Kinge bezprostredne oznámila. Zároveň opätovne zdôraznila, že jediná v konaní prezentovaná ponuka bola spísaná v slovenskom jazyku, ktorému žalobkyňa nerozumela, a že sestra A. o tejto jazykovej bariére vedela. Žalobkyňa ďalej výslovne poprela tvrdenie žalovaného, že obsah fotokópie listu bol žalobkyňi „pretlmočený“ do správy, keď uvádzala, že žiadna zo správ v Messengeri doslovné pretlmočenie obsahu listu neobsahovala. V tejto súvislosti žalobkyňa opätovne tvrdila, že správy medzi ňou a sestrou Kingou nebolo možné považovať za ponuku podľa § 605 OZ (tretia veta), a to z dôvodov, ktoré rozviedla už v bodoch 6 až 8 odvolania, na ktorých aj naďalej trvala; akcentovala najmä to, že pri prevode nehnuteľností z „neformálnej“ komunikácie cez správy nebolo zrejmé, aké konkrétne spoluvlastnícke podiely a ktoré konkrétne nehnuteľnosti podľa katastra mali byť predmetom prevodu, a preto takejto komunikácii nebolo možné pripísať následky zániku predkupného práva.

31. Žalobkyňa zároveň uvádzala, že tvrdenie žalovaného o tom, že aj on jej zasielal ponuky, nepovažovala pre posúdenie veci za relevantné. V nadväznosti na argumentáciu žalovaného, že žalobkyňa „neurobila nič“ a aktívne sa vyhýbala oboznámeniu sa s obsahom zásielok, žalobkyňa túto argumentáciu v plnom rozsahu poprela. Tvrdila, že z dokazovania vyplynulo, že jej nebola doručená žiadna ponuka v zmysle § 605 OZ (tretia veta), a preto jej predkupné právo nezaniklo, pričom ona nedoručenie nezavinila. Naopak, podľa žalobkyne z dokazovania vyplynulo, že obe sestry vedeli, že sa v čase zasielania ponuky na Slovensku nenachádzala, vedeli, že ponuka v slovenskom jazyku je pre ňu nezrozumiteľná, sestra A. vedela, že žalobkyňa fotografie nevedela otvoriť (a ani ona sama ich nevedela v zariadení zobrazit' čitateľne), a obe sestry žalobkyňi neoznámili spôsob úhrady požadovanej odplaty; z toho žalobkyňa vyvodzovala, že práve sestry ako spoluvlastníčky zavinili, že sa žalobkyňa objektívne nemohla oboznámiť s ponukou na realizáciu predkupného práva.

32. Z uvedených dôvodov žalobkyňa uvádzala, že súd prvej inštancie nesprávne vyhodnotil, že žalobkyňa mala možnosť oboznámiť sa s ponukou, keďže jej nebola doručovaná zrozumiteľná a určitá ponuka a zároveň sa podľa nej nemohla oboznámiť ani s tým, čo jej bolo údajne doručované sestrami alebo žalovaným. K bodom 6 a 9 vyjadrenia žalovaného žalobkyňa opätovne zdôraznila, že súd prvej inštancie mal vec posúdiť podľa § 605 OZ v spojení s § 43a ods. 1 OZ, a ak nepriznal relevanciu písomným výzvam posielaným do Filakova, nemohol priznať relevanciu ani nečitateľným a nezrozumiteľným fotografiám zasielaným cez Messenger, ani neurčitej komunikácii v správach. Opakovane poprela, že by sa ponuky mohli dostať do jej dispozičnej sféry, keďže sa v relevantnom čase vo Filakove nezdržiavala, fotografie boli nečitateľné a doručenie e-mailom nebolo preukázané.

33. Napokon žalobkyňa uvádzala, že opis obsahu ponuky zasielanej poštou (jedinej čitateľnej ponuky prezentovanej pred súdom) nepovažovala za podstatný, keďže ponuka bola podľa nej spísaná v slovenskom jazyku, ktorý spoluvlastníčky neovládali, a predovšetkým sa podľa žalobkyne (a aj podľa úvahy súdu prvej inštancie) nemohla dostať do jej dispozičnej sféry, keďže sa v čase doručovania na danej adrese nenachádzala. Žalobkyňa preto navrhla, aby odvolací súd rozhodol v súlade s jej odvolacím návrhom uvedeným v odvolaní zo dňa 28.07.2025.

Duplika žalovaného

34. Žalovaný v duplike podanej v reakcii na písomné vyjadrenie žalobkyne zo dňa 12.09.2025 uvádzal, že v plnom rozsahu zotrval na všetkých svojich doterajších skutkových a právnych tvrdeniach uplatnených v konaní, ako aj v predchádzajúcich vyjadreniach k odvolaniu žalobkyne. Opätovne zdôrazňoval, že sa nestotožňoval s tvrdením žalobkyne, podľa ktorého sa ponuka jej sestier na odkúpenie spoluvlastníckych podielov nedostala do jej dispozičnej sféry, a v tejto súvislosti odkazoval na svoju argumentáciu uvedenú už v písomnom podaní zo dňa 18.08.2025, najmä na jej podrobné rozvedenie v bode 5 tohto podania.

35. K tvrdeniu žalobkyne, že v konaní nebolo preukázané, že by e-mail zo dňa 13.10.2021 bol žalobkyňou prevzatý, žalovaný uvádzal, že v sporovom konaní každá zo strán nesie dôkazné bremeno k svojim skutkovým tvrdeniam. Ak žalobkyňa tvrdila, že uvedený e-mail jej nebol doručený alebo ho nemohla prevziať, bolo podľa žalovaného jej povinnosťou toto tvrdenie preukázať. Žalovaný odmietal argumentáciu žalobkyne založenú na tzv. negatívnej dôkaznej teórii a zdôrazňoval, že on v konaní jednoznačne preukázal, že e-mail zo dňa 13.10.2021, obsahujúci v prílohe písomnú ponuku na

odkúpenie spoluvlastníckych podielov, bol žalobkyni zaslaný. Poukazoval na výpoveď žalobkyne na pojednávaní dňa 26.05.2025, v ktorej uvádzala, že jej e-mailová adresa bola dlhšie obdobie nefunkčná a že na túto adresu nikdy žiadnu ponuku nedostala, pričom žalovaný namietal, že nefunkčnosť e-mailovej adresy žalobkyňa nijakým spôsobom nepreukázala, hoci išlo o skutočnosť objektívne preukázateľnú, napríklad potvrdením prevádzkovateľa služby. Podľa žalovaného samotná skutočnosť, že si žalobkyňa e-mail neprečítala, neprevzala ho alebo sa k nemu z akýchkoľvek subjektívnych dôvodov nedostala, nemohla mať právne následky porovnateľné so stavom, akoby sa e-mail ani objektívne nedostal do jej dispozičnej sféry.

36. Žalovaný ďalej reagoval na tvrdenia žalobkyne, že z výtlačku e-mailu z 13.10.2021 nevyplývalo jeho prevzatie žalobkyňou, že nebolo preukázané, že by ponuku e-mailom zasielali sestry žalobkyne, ani že by príloha e-mailu obsahovala ponuku sestry Kingy, resp. že by e-mail zasielala aj sestra S.. V tejto súvislosti žalovaný poukazoval na skutočnosť, že na pojednávaní dňa 13.03.2025 svedkyňa A. B. výslovne potvrdila, že predmetný e-mail spolu s prílohou obsahujúcou ponuku zasielala žalobkyni ona sama. Na podporu svojich tvrdení predložila svedkyňa súdu aj svoj mobilný telefón, na ktorom súdu preukázala existenciu e-mailu aj prílohy. Žalovaný poukazoval na zápisnicu z pojednávania zo dňa 13.03.2025, v ktorej sa uvádzalo, že súdu bolo zariadenie opätovne predložené, e-mail bol v slovenskom jazyku, v znení oznamovateľ – spoluvlastník A. B., G. B., a že obsah e-mailu bol totožný s listinou založenou v spise, čím bolo podľa žalovaného jednoznačne preukázané, že e-mail bol žalobkyni zaslaný a že jeho odosielateľkou bola svedkyňa A. B..

37. Pokiaľ ide o námietky žalobkyne smerujúce k doručovaniu ponuky prostredníctvom aplikácie Messenger, žalovaný uvádzal, že sa k tejto otázke už podrobne vyjadril vo svojom písomnom podaní zo dňa 18.08.2025 a na tejto argumentácii v plnom rozsahu zotrúval. Zdôrazňoval, že akékoľvek ďalšie vyjadrenia by už len opakovali skutočnosti, ktoré boli v konaní opakovane uvádzané. Opätovne však uviedol, že v konaní bolo preukázané, že prostredníctvom aplikácie Messenger doručili žalobkyni svoje ponuky nielen jej sestry, ale že jej ponuku doručil aj samotný žalovaný zo svojho účtu, pričom obsah ponúk bol žalobkyni zároveň slovne pretlmočený do maďarského jazyka v jednotlivých správach.

38. V závere dupliky žalovaný opakovane zdôrazňoval, že zo správania žalobkyne bolo podľa neho zrejmé, že sa cielene a aktívne vyhýbala oboznamovaniu sa s obsahom doručovaných písomností, hoci sa tieto do jej dispozičnej sféry dostali opakovane a prostredníctvom viacerých dostupných komunikačných prostriedkov. Zo vzájomnej písomnej komunikácie strán sporu, ako aj z komunikácie medzi žalobkyňou a jej sestrami podľa žalovaného jednoznačne vyplývalo, že žalobkyňa bola oboznámená so zámerom sestier predať svoje spoluvlastnícke podiely, že jej bol pretlmočený obsah doručovaných zásielok a že poznala aj obsah ponúk oboch sestier. Napriek tomu žalobkyňa situáciu zľahčovala a nezaujala k nej primeraný postoj, pričom jej aktuálne tvrdenia považoval žalovaný za účelové a manipulatívne, smerujúce k vytvoreniu dojmu, že o predaji a ponukách nevedela, hoci vykonané dôkazy podľa jeho názoru svedčili o opak.

39. Na základe uvedeného žalovaný zotrúval na svojom návrhu, aby odvolací súd podľa § 387 ods. 1 Civilného sporového poriadku napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil v celom rozsahu ako vecne správne a aby mu priznal náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

Triplika žalobkyňa

40. Žalobkyňa v triplike uvádzala, že jej bolo dňa 28.10.2025 doručené vyjadrenie žalovaného zo dňa 10.10.2025, ktorým žalovaný reagoval na jej vyjadrenie zo dňa 12.09.2025 v odvolacom konaní vedenom proti rozsudku Okresného súdu Lučenec sp. zn. 13C/65/2024-255 zo dňa 26.06.2025. K tomuto vyjadreniu žalovaného sa žalobkyňa vyjadrila priamo pred odvolacím súdom a zdôraznila, že v plnom rozsahu zotrúvala jednak na svojom odvolaní zo dňa 28.07.2025, jednak aj na vyjadrení zo dňa 12.09.2025.

41. V reakcii na bod 2 vyjadrenia žalovaného žalobkyňa opätovne uvádzala, že ponuky jej sestier týkajúce sa spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam neboli vykonané v súlade s § 605 Občianskeho zákonníka (tretia veta) a že žiadna písomná ponuka zo strany jej sestier – spoluvlastníčok – sa nedostala do jej dispozičnej sféry.

42. K bodom 3 a 4 vyjadrenia žalovaného žalobkyňa nesúhlasila s názorom, že mala preukazovať nefunkčnosť svojej e-mailovej adresy A. v rozhodnom období. Poukazovala na to, že z vykonaného dokazovania vyplynulo, že túto nefunkčnosť oznámila sestre A. B. už dňa 16.10.2021, keď jej v komunikácii cez Messenger uviedla, že už mesiace nemá e-mail, lebo bol na jar vymazaný, na čo sestra Kinga reagovala súhlasne slovom „Dobre“. Podľa žalobkyne z tejto komunikácie jednoznačne vyplývalo, že sestra A. rešpektovala skutočnosť, že e-mailová výzva žalobkyni doručená nebola, a preto nebolo možné dodatočne požadovať od žalobkyne, aby preukázala nefunkčnosť tejto e-mailovej adresy. V tejto súvislosti žalobkyňa tvrdila, že e-mail z 13.10.2021, ktorý bol podľa žalovaného oboznamovaný

na pojednávaní dňa 13.03.2025 prostredníctvom mobilného telefónu svedkyne A. B., nemohol byť žalobkyni nikdy doručený, čo podľa nej sama svedkyňa A. uznala už dňa 16.10.2021. Žalobkyňa zároveň namietala, že nebolo preukázané, že e-mail predložený v spise s odosielateľom označeným ako „matyas hunyadi“ a s prílohou Scan_20211013_SK.pdf bol totožný s e-mailom, ktorý bol oboznamovaný na pojednávaní, pričom zdôrazňovala, že aj keby šlo o ten istý e-mail, nič by to nemenilo na závere, že žiadny e-mail adresovaný žalobkyni nemohol byť doručený, čo sestra A. v rozhodnom čase vedela a akceptovala. Žalobkyňa ďalej poukazovala na výpoveď svedkyne A. B. na pojednávaní dňa 13.03.2025, v ktorej na otázku sudcu uviedla, že nevie posúdiť, či rovnaká ponuka, aká bola odfotená v Messengeri alebo zasielaná e-mailom, bola uplatnená aj vo vzťahu k ponukovej povinnosti druhej sestry – S. T. B.. Z toho žalobkyňa vyvodzovala, že ponuka na uplatnenie predkupného práva zo strany sestry S. jej nebola doručovaná ani e-mailom, ani prostredníctvom aplikácie Messenger. Na tomto základe žalobkyňa zotrvala na tvrdení, že nebolo preukázané prevzatie e-mailu z 13.10.2021, že nebolo preukázané, že ponuku týmto e-mailom zasielali obe sestry, ani že obsahom prílohy bola ponuka sestry Kingy, a že z dokazovania vyplynulo, že na jej e-mailovú adresu nemohla byť doručená žiadna ponuka, o čom sestra A. v rozhodnom čase vedela a s čím aj súhlasila.

43. K bodu 5 vyjadrenia žalovaného žalobkyňa zotrvala na svojej doterajšej argumentácii týkajúcej sa komunikácie prostredníctvom aplikácie Messenger a dopĺňala, že akákoľvek argumentácia žalovaného o doručovaní či vysvetľovaní ponuky z jeho strany nemala pre posúdenie veci žiadnu právnu relevanciu.

44. V reakcii na bod 6 vyjadrenia žalovaného žalobkyňa odmietala tvrdenie, že by sa aktívne vyhýbala doručeniu písomnej ponuky zo strany jej sestier. Tvrdila, že z vykonaného dokazovania vyplynulo, že sestry vedeli o tom, že sa žalobkyňa v čase zasielania písomných ponúk dlhodobo nezdržovala na adrese trvalého pobytu vo Filakove, že sestra A. vedela, že žalobkyňa nevedela fotografie s ponukou otvoriť (pričom ani sama sestra A. ich na pojednávaní nedokázala čitateľne zobrazíť), a že vedela aj o nefunkčnosti e-mailovej adresy žalobkyne, čo už v roku 2021 rešpektovala. Z týchto okolností žalobkyňa vyvodzovala, že práve jej sestry sa nedôvodne spoliehali na to, že výzvu spoluvlastníkov podľa § 605 Občianskeho zákonníka žalobkyni účinne doručili. Žalobkyňa popierala, že by situáciu zľahčovala alebo k nej nezaujala primeraný postoj, a uvádzala, že vzhľadom na dlhodobú neprítomnosť v Slovenskej republike a dovtedajšie korektné vzťahy aspoň so sestrou Kingou dôvodne predpokladala, že spoluvlastníčky budú postupovať v súlade so zákonom a nebudú jej ponuku zasielať na adresu, o ktorej vedeli, že ju tam nemôže prevziať. Zdôraznila, že v spore neargumentovala účelovo ani manipulatívne a poukazovala na to, že sestra A. ju nikdy nepožiadala o oznámenie adresy v zahraničí, hoci vedela o nefunkčnosti e-mailu aj o tom, že žalobkyňa nevedela otvoriť zasielané fotografie; z toho žalobkyňa usudzovala, že sestry žalobkyne, prípadne aj žalovaný, ktorý im podľa jej názoru radil, sa bezdôvodne spoliehali na dostatočnosť svojho postupu pri zasielaní ponuky.

45. Na záver žalobkyňa s poukazom na argumentáciu uvedenú v triplike, na odvolacie dôvody obsiahnuté v jej odvolaní zo dňa 28.07.2025 a na jej vyjadrenie zo dňa 12.09.2025 navrhovala, aby odvolací súd rozhodol v súlade s jej odvolacím návrhom a vyhovel jej odvolaniu.

Právne posúdenie odvolacím súdom

46. Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec podľa § 379, § 380 ods. 1, 2 CSP a bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 (a contrario) CSP rozsudok okresného súdu v napadnutej časti podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

47. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Podľa ods. 2 ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

48. Odvolací súd po preskúmaní veci v medziach odvolania (§ 379, § 380 CSP) dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny a odvolanie žalobkyne nebolo dôvodné. V nasledujúcom odôvodnení odvolací súd podrobne reaguje na všetky rozhodujúce námietky žalobkyne, a to so zohľadnením argumentácie žalovaného v odvolacom konaní, ako aj s prihliadnutím na limitáciu odvolacieho prieskumu v sporovom konaní.

49. Žalobkyňa založila odvolanie na dôvodoch podľa § 365 ods. 1 písm. f) CSP (nesprávne skutkové zistenia) a § 365 ods. 1 písm. h) CSP (nesprávne právne posúdenie veci). Ťažisko odvolacej argumentácie smerovalo proti záveru súdu prvej inštancie, že v danom prípade nedošlo k porušeniu zákonného predkupného práva žalobkyne podľa § 140 OZ, keďže spoluvlastníčky (sestry žalobkyne) si splnili ponukovú povinnosť a žalobkyňa mala objektívnu možnosť oboznámiť sa s ponukou a jej podstatnými podmienkami.

50. Odvolací súd zdôrazňuje, že odvolacie konanie je primárne revíznym (kontrolným) štádiom a jeho cieľom nie je „nové“ konanie vo veci samej. V sporovom konaní platí koncentračný a apelačný princíp

v podobe ustanovenej Civilným sporovým poriadkom; nové dôkazy sú v odvolacom konaní spravidla neprípustné, resp. zásadne limitované (§ 366 CSP). Odvolací súd preto hodnotil skutkové zistenia a právne závery súdu prvej inštancie výlučne na základe dôkazov vykonaných v prvostupňovom konaní a na základe obsahu spisu, pričom neprihliadal na prípadné nové tvrdenia či návrhy dôkazov, ktoré by mali meniť skutkový základ veci.

51. Medzi stranami nebolo sporné, že žalobkyňa bola podielovou spoluvlastníčkou sporných nehnuteľností v podiele 1/3 a žalovaný bol spoluvlastníkom v podiele 2/3, ktoré nadobudol kúpnu zmluvou od sestier žalobkyne (každá previedla podiel 1/3). Spornou bola otázka, či pri prevode podielov sestier na žalovaného došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne podľa § 140 OZ, a teda či žalobkyňa bola oprávnená domáhať sa voči žalovanému (nadobúdateľovi) nahradenia prejavu vôle podľa § 603 ods. 3 OZ (ponúknutie veci na kúpu za rovnakých podmienok, resp. nahradenie prejavu vôle rozhodnutím súdu).

52. Podľa § 140 OZ platí, že ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, § 117 OZ). Predkupné právo má v tomto prípade zákonný (vecnoprávny) charakter a jeho zmyslom je ochrana stability spoluvlastníckeho vzťahu tým, že umožňuje spoluvlastníkom prednostne nadobudnúť podiel a zabrániť vstupu „nežiadúcej“ tretej osoby do spoluvlastníctva.

53. Keďže § 140 OZ neobsahuje podrobnú procesnú a obsahovú úpravu výkonu predkupného práva, uplatní sa primerane všeobecná úprava predkupného práva (§ 602 a nasl. OZ) cestou analógie podľa § 853 OZ. Túto premisu výslovne akceptuje aj judikatúra Najvyššieho súdu SR k aplikácii § 603 ods. 3 OZ pri porušení zákonného predkupného práva.

54. 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.

55. Podľa § 605 OZ platí: „Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.“ Súčasne podľa § 43a ods. 1 OZ je návrhom na uzavretie zmluvy (ponukou) taký prejav vôle, ktorý je dostatočne určitý a z ktorého vyplýva vôľa navrhovateľa byť návrhom viazaný v prípade jeho prijatia.

56. Právne jadro veci teda spočívalo v tom, či bola žalobkyňi pred prevodom na žalovaného urobená písomná ponuka, ktorá obsahovo spĺňala požiadavku určitosti a úplnosti podmienok podľa § 605 OZ a § 43a OZ a dostala sa do dispozičnej sféry žalobkyne tak, aby žalobkyňa mala objektívnu možnosť oboznámiť sa s jej obsahom (teória dôjdenia).

57. Žalobkyňa namietala, že písomná ponuka zaslaná na adresu jej trvalého pobytu vo Filakove sa do jej dispozičnej sféry nedostala, keďže sa v rozhodnom čase dlhodobo zdržiavala v zahraničí a sestry o tejto skutočnosti vedeli. Odvolací súd konštatuje, že táto námietka nie je dôvodná.

58. Súd prvej inštancie správne vyhodnotil, že spoluvlastníčky – sestry žalobkyne – zaslali písomnú ponuku na adresu trvalého pobytu žalobkyne, ktorá bola jedinou oficiálnou adresou žalobkyne známou z verejnej evidencie (katastra nehnuteľností) a ktorú žalobkyňa vo vzťahu k nim nijakým spôsobom nezmenila ani nenahradila inou doručovacou adresou. Za týchto okolností nemožno ich postup považovať za právne nedostatočný. Bolo preukázané, že vzťahy medzi sestrami neboli dobré, pričom predávajúce sestry vynaložili dostatočné úsilie na splnenie si svojej povinnosti, nekonali podvodne, či úskočne s cieľom obísť žalobkyňu. Využili všetky možné dostupné prostriedky na to, aby jej ponuku doručili. Nemožno pričítať na farchu predávajúcich sestier, že sa žalobkyňa s ponukou aj skutočne oboznámila, hoci, ako bolo preukázané, musela tak urobiť, pretože na základe jej komunikácie táto disponovala vedomosťami, ktoré boli obsiahnuté v ponuke na kúpu podielu. Nebolo by spravodlivé za danej situácie dospieť k záveru, že sestry nesplnili povinnosť ponúknuť podiel na predaj, ak to fakticky nebolo ani možné z dôvodu konania žalobkyne, ktorá neuviedla inú adresu, na ktorú by mohli ponuku zaslať. Práve naopak, v rámci obrany žalobkyňa argumentuje nefunkčnosťou e-mailovej schránky, či nedostatočným technickým vybavením na prečítanie správy. Odvolací súd dané argumenty považuje za účelové. Za uvedenej situácie by sestry predávajúce podiel nemohli nikdy žalobkyňi doručiť ponuku na kúpu spoluvlastníckych podielov.

59. V súlade s tzv. teóriou dôjdenia, ktorá je v slovenskom súkromnom práve ustálená akceptovaná, je jednostranný právny úkon účinný okamihom, keď sa dostane do dispozičnej sféry adresáta, teda keď adresát nadobudne objektívnu možnosť oboznámiť sa s jeho obsahom. Pre vznik právnych účinkov takéhoto úkonu sa nevyžaduje, aby sa adresát s jeho obsahom aj fakticky oboznámil; rozhodujúce je, že mu v tom nebránila žiadna objektívna prekážka.

60. Skutočnosť, že žalobkyňa sa v rozhodnom období dlhodobo zdržiavala v zahraničí, sama osebe nezakladá záver, že písomná ponuka zaslaná na adresu jej trvalého pobytu nemohla vstúpiť do jej dispozičnej sféry v právnom zmysle. Pokiaľ si adresát ponecháva ako svoju oficiálnu adresu miesto

trvalého pobytu a neoznámí relevantnú zmenu doručovacej adresy, prípadne neprijme iné primerané opatrenia na zabezpečenie preberania právne významných zásielok, nesie následky vyplývajúce z vlastnej pasivity alebo nečinnosti. Prejav vôle adresovaný neprítomnej osobe je účinný okamihom, keď jej dôjde, t. j. keď sa dostane do sféry jej dispozície tak, že sa s ním adresát mohol objektívne oboznámiť. Na účinnosť prejavu vôle sa nevyžaduje, aby sa adresát s jeho obsahom aj skutočne oboznámil. Dôjdením prejavu vôle v zmysle § 45 ods. 1 OZ sa rozumie okamih, keď sa prejav vôle dostane do dispozičnej sféry adresáta, teda keď má adresát objektívnu možnosť sa s ním oboznámiť, bez ohľadu na to, či tak skutočne urobí. Judikatúra súdov dospela k záveru, že je rozhodujúce, kedy má adresát možnosť oboznámiť sa s právnym úkonom, teda ak má objektívnu možnosť oboznámiť sa s obsahom zásielky. To teda znamená, že nie je rozhodujúce, či túto možnosť aj skutočne využije. Uvedený záver je v súlade aj s právnymi závermi Ústavného súdu Slovenskej republiky vyslovenými v rozhodnutí sp. zn. IV. ÚS 145/2022, v ktorom ústavný súd zdôraznil, že ochrana subjektívnych práv predpokladá aktívny prístup ich nositeľa a že následky nevyužitia objektívne dostupných možností na uplatnenie práva nemožno prenášať na iné subjekty. Ústavný súd v tejto súvislosti výslovne uviedol, že princíp vigilantius iura scripta sunt predstavuje legitímne interpretačné východisko aj pri posudzovaní dôsledkov procesnej alebo faktickej pasivity účastníka.

61. Na podporu svojich záverov odvolací súd poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 26. novembra 2025, sp. zn. 7 Cdo/9/2025, v ktorom sa najvyšší súd síce zaoberá doručovaním ako takým, respektíve fikciou doručenia, tieto závery možno vo všeobecnosti použiť aj na rozhodovanú vec, keď k doručovaniu dochádza z pohľadu hmotného práva. Najvyšší súd okrem iného uviedol, že v zmysle paragraf 111 ods. 3 CSP ak nemožno doručiť písomnosť určenú do vlastných rúk na adresu evidovanú v registri obyvateľov Slovenskej republiky, považuje sa písomnosť za doručенú v deň, kedy sa ako nedoručená vráti súdu, to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Ak má adresát inú adresu na doručovanie, ktorú súdu neoznámil, súd nemenná po nedoručení následne povinnosť zisťovať skutočné adresy strán sporu. Každá osoba je zodpovedná za údaje, ktoré má uvedené vo verejných registroch vrátane registra obyvateľov. Ak sa strana sporu dlhšie nezdržiava na evidovanej adrese, môže si zabezpečiť na evidovanej adrese preberanie písomností splnomocnencom alebo si môže zriadiť posielanie písomností na adresu, na ktorej sa dlhšie zdržiava.

62. Odvolací súd zároveň zdôrazňuje, že súd prvej inštancie nezaložil svoj záver o splnení ponukovej povinnosti výlučne na doručovaní písomnej ponuky poštou, ale posudzoval spôsob doručovania ponuky komplexne, teda vo vzájomnej súvislosti so všetkými ďalšími preukázanými formami komunikácie medzi účastníkmi, ktoré v ich celku odôvodňovali záver, že žalobkyňa mala objektívnu možnosť oboznámiť sa s ponukou na uplatnenie jej zákonného predkupného práva.

63. V sporovom konaní platí zásada, že každá strana nesie dôkazné bremeno k tým skutkovým tvrdeniam, z ktorých vyvodzuje pre seba priaznivé právne následky. Pri žalobe o nahradenie prejavu vôle z titulu porušenia predkupného práva spočívalo rozhodujúce dôkazné bremeno na žalobkyni. Musela tvrdiť a preukázať, že predkupné právo bolo porušené (t. j. že pred prevodom na žalovaného jej nebola urobená riadna ponuka). Ak žalovaný (resp. osoby, od ktorých nadobudol) preukázali existenciu ponuky a jej „dôjdenie“ do dispozičnej sféry žalobkyne, žalobkyňa musela kvalifikovane spochybniť tieto zistenia, a to dôkazmi vykonanými v konaní pred súdom prvej inštancie.

64. Súd prvej inštancie vykonal rozsiahle dokazovanie: listinné ponuky, podacie lístky, e-mailovú komunikáciu, komunikáciu cez Messenger s prekladmi, výsluchy žalobkyne, žalovaného a oboch sestier (svedkýň). Odvolací súd neidentifikoval procesnú chybu v hodnotení dôkazov podľa § 191 CSP ani nelogickosť či vnútornú rozpornosť skutkových záverov, ktoré by odôvodňovali zásah do rozhodnutia.

65. Konkrétne k jednotlivým námietkam odvolací súd uvádza ešte nasledujúce závery.

66. Žalobkyňa tvrdila, že keďže sa dlhodobo zdržiavala v zahraničí, zásielka zaslaná na adresu trvalého pobytu vo Filákovke sa k nej reálne nedostala; súd prvej inštancie navyše sám uviedol, že „by bolo možné ustáliť“, že takáto výzva sa do dispozičnej sféry žalobkyne nedostala, keďže svedkyne a žalovaný vedeli o jej pobyte mimo SR.

67. Rozhodnutie súdu prvej inštancie nestálo výlučne na poštovom doručovaní. Aj keby bolo doručenie poštou v konkrétnych okolnostiach problematické, súd prvej inštancie vyhodnocoval splnenie ponukovej povinnosti kumulatívne – zohľadnil aj e-mail a Messenger, t. j. viackanálové doručenie a komunikáciu o ponuke.

68. Zaslanie na adresu trvalého pobytu bolo racionálnym a právne relevantným postupom. Sestry žalobkyne preukázateľne zaslali ponuku na oficiálnu adresu žalobkyne. Žalobkyňa sama uvádzala, že mala trvalý pobyt vo Filákovke; nepreukázalo sa, že by sestrám poskytla inú doručovaciu adresu alebo zriadila preposielanie zásielok. Ak adresát ponechá ako svoju oficiálnu adresu trvalý pobyt a nezabezpečí si prijímanie dôležitej korešpondencie (splnomocnená osoba, dosielka, oznámenie inej

adresy), znáša riziká z toho plynúce. Tento záver korešponduje s princípom bdelosti pri ochrane subjektívnych práv.

69. Poznámka súdu prvej inštancie o „možnosti ustálenia“ nedoručenia poštou bola len čiastkovou úvahou, nie nosným dôvodom. Súd prvej inštancie túto úvahu explicitne doplnil ďalšími argumentmi, prečo ponuková povinnosť bola splnená (inými spôsobmi doručovania a komunikácie). Odvolací súd nepovažuje za rozporné, ak súd v odôvodnení zvažuje hypotetickú možnosť, ale následne vyvodí záver na základe širšieho dôkazného rámca. Aj keby samotné poštové doručenie bolo nedostatočné, celkový záver o splnení ponukovej povinnosti tým nebol spochybnený. Námetka preto nebola dôvodná.

70. Žalobkyňa tiež spochybnila e-mail z 13.10.2021 (odosielateľ označený ako „matyas hunyadi“, príloha Scan_20211013_SK.pdf). Tvrdila, že nebolo preukázané prevzatie e-mailu, že nie je isté, kto e-mail odoslal, že mohol skončiť v spame a že jej e-mailová adresa bola nefunkčná.

71. Odvolací súd uvádza, že doručenie e-mailu bolo preukázané kombináciou dôkazov. Súd prvej inštancie vychádzal z listinného dôkazu (print e-mailu) a najmä z výsluchu svedkyne A. B., ktorá potvrdila zaslanie e-mailu, a z oboznámenia obsahu e-mailu na jej mobilnom zariadení. Súd prvej inštancie konštatoval obsahovú totožnosť e-mailu s listinnou ponukou založenou v spise. Tieto skutkové zistenia neboli z odvolacieho hľadiska vyvrátené.

72. K rozlíšeniu medzi „zaslaním“ a „prečítaním“ odvolací súd uvádza, že aj pri elektronickej komunikácii je pre teóriu dôjdenia rozhodujúce, či sa správa dostala do sféry adresáta tak, aby sa s ňou adresát mohol oboznámiť. To, či ju adresát otvoril, prečítal alebo ju prehliadol (vrátane „spamu“), spravidla nezakladá záver o nedoručení, ak je preukázané zaslanie na adresu, ktorú adresát používa alebo deklaruje.

73. Nefunkčnosť e-mailovej adresy bola skutkovým tvrdením žalobkyne, ktoré žalobkyňa v prvostupňovom konaní nepreukázala spôsobom spôsobilým vyvrátiť dôkaznú hodnotu vykonaných dôkazov. Ide o tvrdenie objektívne preukázateľné (napr. potvrdením poskytovateľa, technickou správou, logmi). Súd prvej inštancie zdôraznil, že nebolo preukázané, že žalobkyňa nemohla e-mail používať. Odvolací súd tento záver považuje za primeraný a logický, najmä keď žalobkyňa zároveň komunikovala elektronicke (Messenger) a bola v kontakte so sestrou aspoň v určitej miere.

74. Námetka „odosielateľa“ bola v kontexte spisu skôr formálna. Podstatné je, či obsah ponuky pochádzal od spoluvlastníčky a bol jej prejavom vôle. Svedkyňa A. potvrdila, že ponuku zasielala, a súd konštatoval obsahovú zhodu e-mailu s listinnou ponukou. Žalobkyňa v odvolaní nepreukázala, že by šlo o odlišný alebo falošný obsah.

75. Argumentácia žalovaného k dôkaznému bremenu o „nedoručení“ e-mailu je v jadre presvedčivá. Ak žalovaný preukázal zaslanie e-mailu, žalobkyňa musela kvalifikovane preukázať, že e-mail objektívne nemohol dôjsť do jej dispozičnej sféry (napr. neexistujúca adresa, zrušená schránka, technická nedostupnosť). Taký dôkaz vykonaný nebol. Námetka nebola dôvodná; skutkové zistenia súdu prvej inštancie o e-mailovej komunikácii mali oporu v dokazovaní.

76. Žalobkyňa tvrdila, že ponuka zasielaná cez Messenger vo forme fotografií nebola čitateľná ani na zariadení odosielateľky, preto sa k nej nemohla dostať; správy zároveň nemohli nahradiť písomnú ponuku podľa § 605 OZ; súd nesprávne prirovnal situáciu k „listu, ktorý nemožno otvoriť“.

77. Odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie nepovažoval Messenger za jediný právny nosič ponuky, ale za dôležitý dôkaz o vedomosti žalobkyne. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku vyplýva, že súd vychádzal z existencie písomnej ponuky (listiny) a Messenger posudzoval v kontexte toho, že žalobkyňa bola informovaná o obsahu ponuky, o cene, o lehotách a o úmysle sestier podiely predať. Podstatné je, že Messenger nebol „náhradou“ písomnej formy, ale prostriedkom preukazujúcim, že žalobkyňa o ponuke vedela a mala objektívnu možnosť sa s ňou oboznámiť.

78. Z obsahu Messenger komunikácie vyplynuli podstatné údaje. V komunikácii sa opakovane objavovali údaje o cene (4 000 eur za podiel), o lehote (60 dní) a o predmete (podieľ na dome/majetku v Šuriciach). Žalobkyňa navyše reagovala protinávrhom (2 500 eur) a neskôr sama uvádzala cenu za svoj podiel (48 000 Eur), čo je správanie, ktoré objektívne svedčí o znalosti transakčného rámca a o tom, že otázka predaja podielov bola pre žalobkyňu zrozumiteľná aspoň v rozhodujúcich parametroch.

79. Nečitateľnosť fotografií sama osebe nebola spôsobilá vyvrátiť záver o „dôjdení“ do dispozičnej sféry. Aj keby fotografia nebola ideálne čitateľná, žalobkyňa bola podľa obsahu komunikácie opakovane upozornená na to, že ide o ponuku k predkupnému právu. V takej situácii sa od adresáta právne významnej ponuky očakáva minimálna aktivita smerujúca k ochrane vlastného práva: vyžiadať si dokument inou formou, požiadať o zaslanie skenu e-mailom, vyžiadať si opätovné zaslanie v čitateľnej kvalite, prípadne sa prihlásiť do účtu z iného zariadenia. Súd prvej inštancie preto správne aplikoval princíp bdelosti.

80. Princíp „vigilantibus iura scripta sunt“ je v civilnom práve legitímnym interpretačným východiskom. Najvyšší súd SR výslovne pripomína, že práva patria bdelým a že procesné aj hmotnoprávne oprávnenia

nemožno úspešne realizovať pri pasivite účastníka. Ústavný súd SR tiež opakovane zdôrazňuje požiadavku primeranej aktivity účastníka pri ochrane práv (bez toho, aby tým poprel povinnosti súdu konať spravodlivo). (judikaty.info)

81. Námiетка jazykovej nezrozumiteľnosti (slovenský jazyk) neobstála v rozsahu, v akom bola z dokazovania vyvrátená. Súd prvej inštancie zohľadnil, že komunikácia medzi sestrami a žalobkyňou prebiehala v maďarskom jazyku a že podstatné parametre boli v komunikácii vyjadrené tak, že žalobkyňa na ne reagovala (vrátane cenových vyjadrení a odmietnutia). Písomná ponuka v slovenskom jazyku bola síce formálne vyhotovená v slovenskom jazyku, avšak podstatné náležitosti ponuky boli žalobkyni vysvetľované aj v jazyku, ktorému rozumela (v textovej komunikácii). Za tejto situácie odvolací súd nepovažuje za presvedčivé tvrdenie, že žalobkyňa objektívne nemohla pochopiť, že ide o ponuku na odkúpenie spoluvlastníckych podielov a za akú cenu. Námiетка nebola dôvodná; súd prvej inštancie Messenger správne využil ako dôkaz o dôjdení do dispozičnej sféry a o vedomosti žalobkyne, nie ako náhradu písomnej formy.

82. Žalobkyňa tvrdila, že ponuka neobsahovala všetky podmienky (najmä platobné miesto/údaje), že z Messenger komunikácie nebolo možné vyvodiť, ktoré konkrétne podiely a ktoré parcely sú predmetom, a že bez písomnej „vkladu schopnej“ ponuky nemohlo dôjsť k zániku predkupného práva.

83. Odvolací súd uvádza k rozlišovaniu medzi ponukou (návrhom) a „vkladu schopnou kúpnu zmluvou“ nasledovné závery. Predkupné právo nevyžaduje, aby ponuka mala formu plnohodnotnej kúpnej zmluvy spôsobilej priamo na vklad do katastra. § 605 OZ vyžaduje, aby ponuka pri nehnuteľnosti bola písomná a aby ohlasovala všetky podmienky. Podmienkami sa v judikatúrno-doktrínálnom zmysle rozumejú najmä tie, ktoré sú podstatné a rozhodujúce pre uzavretie kúpnej zmluvy (predmet a cena), prípadne ďalšie dojednania, ktoré majú pre strany zásadný význam.

84. Písomná ponuka podľa skutkových zistení súdu prvej inštancie obsahovala identifikáciu predmetu a cenu. Súd prvej inštancie vykonal dôkaz písomnými ponukami, ktoré obsahovali údaje o nehnuteľnostiach podľa katastra a o podiele, ako aj cenu 4 000 Eur za každý podiel. Základná požiadavka určitosti (§ 43a ods. 1 OZ) bola splnená.

85. Platobné miesto/údaje nie sú nevyhnutne podmienkou určitou tak, že ich absencia automaticky spôsobí neúčinnosť ponuky. V civilnom práve sa pri peňažných záväzkoch uplatňuje všeobecné pravidlo, že ak nie je dohodnuté inak, plní sa v mieste určenom právnymi predpismi alebo podľa povahy záväzku; pri bankových prevodoch sa platobné údaje spravidla dopĺňajú v následnej zmluve alebo v akceptačnej komunikácii. V danom prípade navyše zo spisu vyplýva, že žalobkyňa na ponuku nerefletovala prijatím, ale odmietaním (protihodnotou 2 500 Eur, resp. požiadavkou na 48 000 Eur za svoj podiel). Preto argument o „zmarenom zaplatení“ pôsobí v kontexte jej vlastných reakcií ako sekundárny a účelovo ex post konštruovaný.

86. Messenger komunikácia nebola právne posudzovaná ako jediná ponuka, ale ako dôkaz o vedomosti o ponuke. Preto argumentácia žalobkyne, že „z Messengeru by nevznikla vkladuschopná zmluva“, míňa jadro veci. Podstatné je, že existovala písomná ponuka a žalobkyňa bola o nej a jej parametroch informovaná; zánik predkupného práva nastáva márnym uplynutím lehoty na prijatie ponuky (pri nehnuteľnosti spravidla do dvoch mesiacov po ponuke, ak nebola dohodnutá iná doba – § 605 OZ).

87. K námietke „neformálnosti“ odvolací súd uvádza, že zákon nevyžaduje osobitný formalizovaný doručovací režim. Vyžaduje písomnú formu ponuky pri nehnuteľnosti; doručenie sa posudzuje podľa teórie dôjdenia. Ak povinní spoluvlastníci preukázali, že ponuku vyhotovili písomne a adresát mal objektívnu možnosť sa s ňou oboznámiť (vrátane sprievodnej komunikácie), ponuková povinnosť bola splnená. Právne posúdenie súdu prvej inštancie bolo správne; námiетка nebola dôvodná.

88. Žalobkyňa tvrdila, že v kúpnej zmluve so žalovaným bola splatnosť do 3 pracovných dní po povolení vkladu, zatiaľ čo jej mala byť údajne daná iná (menej výhodná) splatnosť, čo malo porušovať predkupné právo.

89. Odvolací súd k danej námietke uvádza, že predkupné právo vyžaduje ponuku za tých istých podmienok, za ktorých má byť vec prevedená na tretiu osobu. Ak by oprávnený spoluvlastník preukázal, že mu boli ponúknuté podstatne odlišné (horšie) podmienky, mohol by to byť relevantný aspekt porušenia predkupného práva.

90. V danom prípade však z dokazovania vyplynulo, že žalobkyni bola deklarovaná cena a lehota na vyplatenie (60 dní) ako zvýhodnenie voči tretej osobe. Súd prvej inštancie výslovne uviedol, že žalobkyňa mala mať lehotu 60 dní, čo nepôsobí ako „zhoršenie“, ale naopak ako určitý ústretový postup voči nej.

91. Námiетка splatnosti je v značnej miere hypotetická vzhľadom na neprijatie ponuky. Ak žalobkyňa ponuku neprijala a namiesto toho ju odmietala alebo proti navrhovala nižšiu cenu, porovnávanie detailov následnej kúpnej zmluvy s tretím nadobúdateľom nemohlo mať rozhodujúci význam pre to, či predkupné

právo bolo porušené. Predkupné právo sa realizuje prijatím ponuky v stanovenej lehote; k tomu nedošlo. Námietka nebola dôvodná.

92. Žalobkyňa namietala, že súd „príliš prísne“ hodnotil žalobkyňu, ale „uvoľnene“ sestry; nesprávne použil zásadu „právo patrí bdelym“. Žalobkyňa tvrdila, že súd prvej inštancie preferoval „neformálne“ konanie sestier a naopak prísne posudzoval jej povinnosti.

93. Odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie hodnotil povinnosti oboch strán v ich právnej úlohe. Povinné spoluvlastníčky museli urobiť písomnú ponuku; súd dospel k záveru, že tak urobili (listinná ponuka) a že ju doručovali spôsobmi, ktoré mali viesť k jej dôjdeniu (pošta, e-mail, Messenger). Oprávnená žalobkyňa mala, ak chcela predkupné právo realizovať, reagovať prijatím ponuky v zákonnej lehote.

94. Zásada bdelosti nebola použitá ako „sankcia“, ale ako interpretačné pravidlo pri posúdení účinkov doručenia a pasivity adresáta. Najvyšší súd SR a Ústavný súd SR ju v rozhodovacej praxi používajú práve v situáciách, keď sa účastník snaží vyvodiť právne dôsledky z vlastnej pasivity alebo z toho, že si nezabezpečil elementárne predpoklady výkonu práva. V danom prípade zásada bdelosti korešpondovala so skutkovým stavom. Žalobkyňa vedela o tom, že sestry zamýšľajú podiely predať, mala vedomosť o cene a o časovom rámci, no nepreukázalo sa, že by prijala ponuku spôsobom predpokladaným § 605 OZ. Namiesto toho ponuku sponchybovala alebo proti navrhovala inú cenu. Námietka nebola dôvodná.

95. Odvolací súd považuje za podstatné, že súd prvej inštancie svoje rozhodnutie neoprel o jediný izolovaný dôkaz alebo o jediný kanál doručovania. Skutkový záver o splnení ponukovej povinnosti vychádzal z celej mozaiky dôkazov: existencie písomnej ponuky, jej odoslania na oficiálnu adresu, elektronického zaslania, ako aj z rozsiahlej Messenger komunikácie, ktorá preukazovala vedomosť žalobkyne o úmysle sestier predať podiely a o podstatných parametroch (najmä o cene). Tento súhrn dôkazov bol dostatočný na záver, že ponuka sa dostala do dispozičnej sféry žalobkyne v zmysle teórie dôjdenia a že žalobkyňa mala objektívnu možnosť sa s ňou oboznámiť.

96. Ak žalobkyňa túto ponuku neprijala v zákonnej lehote, predkupné právo v rozsahu predmetných podielov zaniklo (§ 605 OZ), a preto nebolo možné kvalifikovať následný prevod na žalovaného ako porušenie predkupného práva. Za tejto situácie nebol naplnený predpoklad úspechu žaloby podľa § 603 ods. 3 OZ smerujúcej k nahradeniu prejavu vôle nadobúdateľa, keďže ochrana podľa § 603 ods. 3 OZ predpokladá porušenie predkupného práva, ktoré sa v konaní nepreukázalo.

97. Odvolací súd sa zaoberal aj odvolacou argumentáciou žalobkyne smerujúcou proti výroku o náhrade trov konania, ako aj jej subsidiárnym návrhom, aby v prípade potvrdenia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolací súd nepriznal žalovanému náhradu trov konania, prípadne ju primerane znížil, s poukazom na § 257 CSP (dôvody hodné osobitného zreteľa).

98. V prvom rade odvolací súd konštatuje, že výrok o trovách konania je akcesorický k výroku vo veci samej. Keďže odvolací súd napadnutý rozsudok v meritórnej časti potvrdil ako vecne správny (§ 387 ods. 1 CSP), naďalej platí, že žalovaný bol úspešnou stranou sporu. V sporovom konaní je základným pravidlom rozhodovania o trovách zásada úspechu vo veci podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorej súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu. Súd prvej inštancie preto postupoval správne, keď žalovanému priznal nárok na náhradu trov prvostupňového konania v rozsahu 100 % a o ich výške rozhodol spôsobom predpokladaným v § 262 ods. 1 a 2 CSP (t. j. rozhodnutím o nároku v rozsudku a rozhodnutím o výške samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia).

99. Pokiaľ žalobkyňa žiadala aplikáciu § 257 CSP, odvolací súd uvádza, že ide o výnimku zo zásady úspechu, ktorú možno použiť iba výnimočne, pri existencii skutočne mimoriadnych okolností prípadu, ktoré odôvodňujú, aby úspešnej strane náhrada trov konania priznaná nebola, prípadne bola priznaná len sčasti. Ustanovenie § 257 CSP je založené na korektíve spravodlivosti, no jeho použitie predpokladá, že z okolností konkrétnej veci vyplýva taká intenzita osobitného zreteľa, ktorá by striktnou aplikovanú zásadu úspechu robila neprímerane tvrdou alebo zjavne nespravodlivou. Za dôvody hodné osobitného zreteľa nemožno bez ďalšieho považovať samotnú skutočnosť, že neúspešná strana sa dlhodobo zdržiavala v zahraničí, prípadne že jej procesná situácia bola subjektívne sťažaná, ak nejde o okolnosti, ktoré by mali výnimočný a objektívne ospravedliteľný charakter a ktoré by zároveň v príčinnej súvislosti vysvetľovali vznik sporu alebo priebeh konania spôsobom, ktorý by odôvodňoval prenesenie nákladového bremena na úspešnú stranu. V posudzovanej veci žalobkyňa argumentovala najmä tým, že sa dlhodobo nezdržiavala v Slovenskej republike a v dôsledku toho nemohla „dôsledne uplatňovať“ svoje spoluvlastnícke práva. Takéto tvrdenie však odvolací súd nepovažoval za dôvod hodný osobitného zreteľa v zmysle § 257 CSP, keďže nejde o okolnosť mimoriadnej povahy, ale o životnú situáciu, ktorá sama osebe nezbavuje účastníka povinnosti niesť procesné následky vlastného procesného neúspechu. Navyše, z obsahu spisu nevyplývalo, že by žalovaný zneužil procesné práva, konal šikanózne alebo

v rozpore s dobrými mravmi, ani že by spor vyvolal nepoctivo, resp. že by sa žalobkyňa dostala do procesnej nevýhody v dôsledku okolností, ktoré by bolo možné spravodlivo pričítať žalovanému. Naopak, žalovaný uplatňoval obranu spôsobom, ktorý bol vecný, podložený dôkazmi vykonanými v prvostupňovom konaní, a v spore bol plne úspešný. Za týchto okolností by nepriznanie náhrady trov žalovanému, resp. jej redukcia, predstavovali neodôvodnený zásah do princípu, že úspešná strana nemá znášať náklady, ktoré jej vznikli potrebnou obranou práva v súdnom konaní. Preto odvolací súd návrhu žalobkyne na aplikáciu § 257 CSP nevyhovel.

100. Odvolací súd uzatvára, že skutkové zistenia súdu prvej inštancie mali oporu vo vykonanom dokazovaní, hodnotenie dôkazov nebolo arbitrárne ani nelogické, právne posúdenie veci bolo v súlade s § 140 OZ, § 605 OZ, § 43a OZ a § 603 ods. 3 OZ, ako aj s teóriou dôjdenia a s princípom bdelosti pri ochrane práv. Preto odvolací súd napadnutý rozsudok v napadnutých výrokoch ako vecne správny potvrdil.

Trovy odvolacieho konania

101. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol v súlade s ustanovením § 396 ods. 1 CSP, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP, keď v odvolacom konaní bol v celom rozsahu úspešný žalovaný, preto mu odvolací súd priznal náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

102. Senát krajského súdu prijal toto rozhodnutie pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. CSP)

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
- b) kto ho robí,
- c) ktorej veci sa týka,
- d) čo sa ním sleduje a
- e) podpis.

(§ 127 ods. 1 CSP)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 CSP).

Strany konania majú možnosť zvoliť si advokáta alebo obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP). Žiadateľ, u ktorého hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže zároveň so žiadosťou požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci (§ 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z. z.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Ak má dovolanie vady podľa § 429 a dovolateľ na výzvu súdu prvej inštancie na odstránenie väd neodstráni vady, následkom neodstránenia väd dovolania je odmietnutie dovolania.