

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 5C/8/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5825200792
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 10. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Kyseľová
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2025:5825200792.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudkyňou JUDr. Gabrielou Kyseľovou, v právnej veci žalobcu: A. B., C. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XX, XXX XX D., právne zastúpená: Advokátska kancelária JUDr. Ivan Ilavský, advokát, Martina Hattalu 2159/38, 026 01 Dolný Kubín, proti žalovanému: 1/ E. F., C. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. X, XXX XX H., 2/ I. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XX, XXX XX D., v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e , že kúpna zmluva č. V 771/2022, vklad povolený dňa 02.05.2022, uzavretá medzi žalovanou 1/ E. F., C. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. X, XXX XX H. ako predávajúcou a žalovaným 2/ I. J., C. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XX, XXX XX D. ako kupujúcim, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti X/XX-XXX účasti k celku na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX pre obec a k.ú. D., evidovanom na Okresnom úrade Dolný Kubín, katastrálny odbor Dolný Kubín, pozemky parcely registra „E“, evidované na mape určeného operátu zobrazené ako parc. č. 10277/27, lesný pozemok o výmere 11506 m², parc. č. 10932/12, lesný pozemok o výmere 2330 m², ďalej prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti X/XX-XXX účasti k celku na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX pre obec a k.ú. D., evidovanom na Okresnom úrade Dolný Kubín, katastrálny odbor Dolný Kubín, parcely registra „E“, evidované na mape určeného operátu, zobrazené ako parc. č. 10277/15, lesný pozemok o výmere 1796 m², parc. č. 10277/115, lesný pozemok o výmere 12589 m², j e v t e j t o č a s t i n e p l a t n á .

II. Žalobkyni sa proti žalovaným 1/ a 2/ p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou podanou na súd dňa 31.03.2025, sa žalobkyňa domáhala určenia neplatnosti kúpnej zmluvy č. V 771/2022, ktorej vklad bol povolený 02.05.2022, uzatvorenej medzi žalovanou 1/ ako predávajúcou a žalovaným 2/ ako obdarovaným, ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti X/XX-XXX účasti k celku na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX pre obec a k.ú. D., evidovanom na Okresnom úrade Dolný Kubín, katastrálny odbor Dolný Kubín, pozemky parcely registra „E“, evidované na mape určeného operátu zobrazené ako parc. č. 10277/27, lesný pozemok o výmere 11506 m², parc. č. 10932/12, lesný pozemok o výmere 2330 m², prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti X/XX-XXX účasti k celku na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX pre obec a k.ú. D., evidovanom na Okresnom úrade Dolný Kubín, katastrálny odbor Dolný Kubín, parcely registra „E“, evidované na mape určeného operátu, zobrazené ako parc. č. 10277/15, lesný pozemok o výmere 1796 m², parc. č. 10277/115, lesný pozemok o výmere 12589 m².

2. Žalobu odôvodnila tým, že je podielovou spoluvlastníčkou o veľkosti spoluvlastníckeho podielu XX/XX-XX k celku na nehnuteľnosti pozemku, parcely registra „E“, zobrazený ako parc. č. 10277/27, lesný pozemok o výmere 11506 m², parc. č. 10932/12, lesný pozemok o výmere 2330 m², zapísanom na LV č.

XXX pre obec a k.ú. D., zapísanom u Okresného úradu Dolný Kubín, katastrálny odbor, pozemku parcely registra „E“, zobrazených ako parc. č. 10277/15, lesný pozemok o výmere 1796 m², parc. č. 10277/115, lesný pozemok o výmere 12589 m² pre obec a k.ú. D., zapísaného u Okresného úradu Dolný Kubín, katastrálny odbor. Z LV č. XXX K. XXX vyplýva, že ako podielový spoluvlastník nehnuteľností o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/XX-XXX účasti k celku, je v časti B tohto listu vlastníctva zapísaný žalovaný 2/ - I. J., C. J., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XX, XXX XX D.. Nehnuteľnosti mal žalovaný 2/ ako kupujúci nadobudnúť do svojho vlastníctva na základe kúpnej zmluvy č. V 771/2022, vklad povolený dňa 02.05.2022 – polož. výkazu zmieru 23/22, uzavretej so žalovanou 1/ E. F., C. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom H. X, XXX XX H. ako predávajúcou (ďalej len „kúpna zmluva“). Žalovaná 1/ porušila predkupné právo žalobkyne, ktoré vyplýva z ust. § 140 Občianskeho zákonníka, pretože pred uzavretím kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol predaj spoluvlastníckeho podielu o veľkosti X/XX-XXX účasti k celku, tento neponúkla na predaj žalobkyni, ktorá je podielovým spoluvlastníkom uvedených nehnuteľností o veľkosti spoluvlastníckeho podielu XX/XX-XX účasti k celku. Žalobkyňa sa z dôvodu porušenia jej predkupného práva dovolala voči žalovanej 1/ a žalovanému 2/ relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanou 1/ ako predávajúcou a žalovaným 2/ ako kupujúcim, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam o veľkosti spoluvlastníckeho podielu X/XX-XXX účasti k celku. Z toho dôvodu sa žalobkyňa domáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu nerešpektovania jej zákonného predkupného práva. Žalobkyňa má naliehavý právny záujem na vyslovení relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, t.j. na zvolenom spôsobe riešenia porušenia jej predkupného práva, pretože je podaná žaloba je vhodným procesným nástrojom a môže sa ňou dosiahnuť odstránenie spornosti práva. Právne odôvodnila svoju žalobu ust. 140 OZ.

3. Žalovaná 1/ sa k žalobe vyjadrila podaním doručeným súdu dňa 13.06.2025 a následne aj podaním doručeným súdu dňa 17.06.2025 neuznávajúc nárok žalobkyne s odôvodnením, že neporušila žiadnu svoju povinnosť voči podielovým spoluvlastníkom, z ktorého dôvodu zmluvu považovala za platnú. Na podporu svojich tvrdení predložila Zápisnicu z riadneho valného zhromaždenia pozemkového spoločenstva urbárnych a súkromných lesov v D. zo dňa 13.03.2022, ktorá mala deklarovať informovanie členov pozemkového spoločenstva o možnosti kúpy sporných pozemkov, pričom žiaden zo spoluvlastníkom neprejavil záujem. Pozemky predávala dlhú dobu, o čom má vedomosť aj rodina L., ktorej B. L. st. oslovil žalovaného 2/ o odkúpenie pozemkov, pretože ich nikto odkúpiť nechcel, no žalovaný 2/ v tom čase nedisponoval financiami na odkúpenie. Sporné pozemky späť nechce z dôvodu, že nemá finančné prostriedky na vrátenie kúpnej ceny. Žalobkyňa mala vedomosť o tom, že predáva pozemky, neprejavila svoj záujem o kúpu pozemkov, z ktorého dôvodu potom mala právo predať pozemky inej osobe. Rovnako ani ostatní spoluvlastníci neprejavili záujem o kúpu sporných nehnuteľností.

4. Žalovaný 2/ sa k žalobe vyjadril podaním doručeným súdu dňa 23.06.2025 zhodne neuznávajúc nárok žalobkyne, považujúc kúpnu zmluvu za platnú. Odkazoval na valné zhromaždenie pozemkového spoločenstva urbárnych a súkromných lesov v D. konaného dňa 13.03.2022, kde jeho predseda M. G. ponúkol na kúpu pozemky, ktoré vlastnila žalovaná 1/. Manželka mala o tieto pozemky záujem, pretože ich vlastnili jej právni predchodcovia, z ktorého dôvodu oslovili žalovanú 1/, ktorá im pozemky predala. V minulosti boli pozemky ponúknuté neb. B. L., ktorým bol jedným zo spoluvlastníkom, avšak v tom čase o pozemky nikto neprejavil záujem. Potvrdil vedomosť o tom, že sporné pozemky boli ponúknuté na schôdzach urbáru aj za predsedu M. I., z ktorého dôvodu nemožno predpokladať, že by žalobkyňa o zámere žalovanej 1/ odpredať svoje podiely nevedela. Žalobkyňa koná s cieľom uškodiť mu z dôvodu, že v minulosti vypovedal ako svedok v trestnom konaní vedenom proti žalobkyni.

5. Žalobkyňa vo vyjadrení k vyjadreniu žalovanej 1/ (replike) doručenej súdu dňa 21.07.2025 a následne vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaného 2/ (replike) doručenej súdu dňa 21.07.2025 poukázala na to, že zápisnica z riadneho valného zhromaždenia Pozemkového spoločenstva urbárnych a súkromných lesov v Leštínach zo dňa 13.03.2022 je irelevantná, nakoľko nesúvisí s predmetom konania. Nehnuteľnosti uvedené v žalobe, na ktorej skutkových a právnych dôvodoch zotrvala, a ktoré sú predmetom konania, nie sú spoločnou nehnuteľnosťou v zmysle zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách. Tieto nehnuteľnosti ani nemohli byť predmetom rokovania valného zhromaždenia pozemkového spoločenstva urbárnych a súkromných lesov v D. zo dňa 13.03.2022 a ani zo zápisnice nevyplýva, že by sa malo rokovať o sporných nehnuteľnostiach. Predkupné právo žalobkyne, ktoré vyplýva z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka bolo žalovaným 1/ a 2/ porušené, pretože pred uzavretím kúpnej zmluvy č. V 771/2022, predmetom ktorej bol predaj spoluvlastníckeho podielu o veľkosti X/XX-

XXX účasti v pomere k celku, nebol ponúknutý na predaj žalobkyni, ktorá je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností o veľkosti spoluvlastníckeho podielu XX/XX-XX účasti v pomere k celku.

6. Žalovaná 1/ v duplike doručenej súdu dňa 06.08.2025 zotrvala na tom, že kúpna zmluva pod č. V 771/2022 je platná, pozemkové spoločenstvo urbánnych a súkromných lesov v D. je správcom sporných nehnuteľností, bez súhlasu spoločenstva nie je možné hospodárenie v lesoch, preto aj spoločenstvo sa môže zaoberať predajom pozemkov, ak ho o to majiteľ požiada, čo sa stalo aj v danom prípade. Dlhodobo ponúkala pozemky spolumajiteľom, ale nikto nemal o ne záujem. V prípade, že bude rozhodnuté o neplatnosti kúpnej zmluvy nie je schopná vrátiť peniaze, za ktoré pozemky odpredala, pretože je vdova a na starobnom dôchodku. Žalobkyňa ju v priebehu troch rokov ani raz nekontaktovala, že má záujem o kúpu podielu, resp. o odkúpenie prevedeného podielu od žalovaného 2/. Žalovaný 2/ je ochotný podiel žalobkyni previesť, z ktorého dôvodu nie je potrebné, aby bola zmluva určená za neplatnú v celom rozsahu. V prípade, že súd rozhodne o neplatnosti kúpnej zmluvy žiadala, aby súd určil povinnosť sporné pozemky odkúpiť žalobkyňou.

7. Súd vykonal dokazovanie obsahom listín tvoriacich súčasť spisu, osobitne s LV č. XXX pre obec a k.ú. D., LV č. XXX pre obec a k.,ú. D., Zápisnicou z riadneho valného zhromaždenia Pozemkového spoločenstva urbánnych a súkromných lesov v D. uskutočneného 13.03.2022 a oboznámil sa s obsahom pripojeného spisu Okresného úradu, odboru katastrálneho N. č. V 771/2022 a žalobe v celom rozsahu vyhovel.

8. V súdnej veci nebolo sporné, že kúpnu zmluvou uzavretou dňa 30.03.2022 žalovaná 1/ E. F., C. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. X, ako predávajúca predala žalovanému 2/ I. J., C. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XX, ako kupujúcemu okrem iných aj spoluvlastnícky podiel o veľkosti X/XX-XXX v pomere k celku z pozemku zobrazenom ako E KN parc. č. 10277/27, lesný pozemok o výmere 11506 m² a z pozemku E KN parc. č. 10932/12, lesný pozemok o výmere 2330 m², evidovaných na LV č. XXX pre obec a k.ú. D. a spoluvlastnícky podiel o veľkosti X/XX-XXX účasti v pomere k celku na pozemku zobrazenom ako E KN parc. č. 10277/15, lesný pozemok o výmere 1796 m² a E KN parc. č. 10277/115, lesný pozemok o výmere 12589 m², evidovaných na LV č. XXX pre obec a k.ú. D.. Vklad vlastníckeho práva na základe tejto kúpnej zmluvy v prospech žalovaného 2/ ako kupujúceho bol povolený rozhodnutím zo dňa 02.05.2022 č. V 771/2022, pod položkou výkazu zmien 23/2022, čoho dôkazom je LV č. XXX a LV č. XXX pre obec a k.ú. D.. Žalovaný 2/ sa stal spoluvlastníkom pozemkov evidovaných na LV č. XXX o veľkosti X/XX-XXX účasti k celku pod B20, pričom ďalším spoluvlastníkom (okrem iných) je aj žalobkyňa pod B7 s podielom XX/XX-XX účasti v pomere k celku. Na LV č. XXX pre obec a k.ú. D. je žalovaný 2/ evidovaný ako vlastník pod B20 s podielom X/XX-XXX účasti v pomere k celku a žalobkyňa pod B7 s podielom XX/XX-XX účasti v pomere k celku.

9. Súd z obsahu zápisnice z riadneho valného zhromaždenia Pozemkového spoločenstva urbánnych a súkromných lesov v Leštínach uskutočneného 13.03.2022 mal preukázané, že v rámci diskusie predseda pozemkového spoločenstva M. G. rozvinul otázky o odpredaji podielov žalovanej 1/ v spoločenstve, ktorá chcela predať svoje podiely nadobudnuté po svojom neb. manželov, pričom v zápisnici je konštatované, že žiadala o ich predaj spoluvlastníkom a ak nebude záujem, môžu sa predať aj tretej osobe, o sume („cifre“) nehovoril, avšak záujemcovia sa mali prihlásiť na portáli. Z obsahu takto uskutočnenej ponuky nie je zrejmé, ktoré nehnuteľnosti, resp. podiely na nich sa ponúkali na predaj, za akú cenu a nie sú zrejmé ani iné podmienky kúpy ako časové obdobie, do ktorého je potrebné kúpnu cenu zaplatiť.

10. Z LV č. XXX a LV č. XXX, oba pre obec a k.ú. D. je zrejmé, že na žiadnom z nich nie je evidované, že ide o spoločné nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách.

11. Zhodným tvrdením žalovaných (v ich vyjadrení a duplike) a aj na pojednávaní mal súd preukázané, že okrem ponuky, ktorá sa mala uskutočniť prostredníctvom pozemkového spoločenstva, v ktorej súvislosti predložili zápisnicu z riadneho valného zhromaždenia pozemkového spoločenstva dňa 13.03.2022, žalovaná 1/ inú ponuku nielen pre žalobkyňu a ani ostatných podielových spoluvlastníkov vôbec neuskutočnila.

12. Podľa § 137 písm. d) CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

13. 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.

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

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

16. 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.

17. Skôr, ako súd pristúpil k hmotnoprávnemu posúdeniu dôvodnosti žaloby sa zaoberal tým, či žaloba o určenie právnej skutočnosti (kúpnej zmluvy) je procesne prípustným prostriedkom právnej ochrany. Súd, vychádzajúc zo záveru prezentovaného v rozhodnutí Krajského súdu v Žiline č. k. 9Co/154/2022-166 zo dňa 23.02.2023 dospel k záveru, že takýto typ žaloby je v zmysle § 137 CSP procesne prípustný. Krajský súd konštatoval, že „dovolenie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu vyplýva priamo zo zákona ako jedna z možností, ktorú priznáva zákonná úprava na ochranu predkupného práva dotknutého spoluvlastníka, a preto v takomto prípade je súd oprávnený skúmať len to, či prípadným vyhovením žalobe dôjde k účinnej ochrane dotknutého spoluvlastníka. Rozhodnutie súdu prvej inštancie v takomto prípade je zároveň podkladom pre zápis do katastra nehnuteľností (obnovenie pôvodných spoluvlastníckych vzťahov). Naliehavý právny záujem v takomto prípade preukazovať netreba“. Z uvedeného vyplýva, že procesná prípustnosť žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva spoluvlastníka vyplýva z ust. § 40a a § 140 OZ v spojení s § 137 písm. d) CSP, ktorý upravuje, že žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu a aj z ust. § 34 ods. 2 katastrálneho zákona.

18. Na tomto mieste súd uvádza, že pokiaľ ust. § 140 OZ hovorí o prevode spoluvlastníckeho podielu a o práve vykúpiť podiel pomerne, neznamená to, že predkupné právo sa uplatňuje len pri prevode spoluvlastníckeho podielu na základe kúpnej zmluvy. Z rozhodnutia uverejneného v Zbierke stanovísk NS SR a súdnych rozhodnutí súdov SR pod č. R 57/2006, teda z ustálenej súdnej praxe najvyšších súdnych autorít (čl. 2 ods. 2 CSP) vyplýva, že predkupné právo podielového spoluvlastníka sa uplatňuje aj pri prevode spoluvlastníckeho podielu na základe darovacej zmluvy. V súdnej veci došlo k odplatnému prevodu formou kúpnej zmluvy bolo povinnosťou spoluvlastníka, ktorý mienil previesť svoj podiel na iného, písomne ho ponúknuť ostatným na jeho pomerné vykúpenie.

19. V konaní bolo preukázané, že žalovaná 1/ pred zamýšľaným prevodom formou kúpnej zmluvy žalobkyni (a ani ostatným spoluvlastníkom) písomne neponúkla svoj podiel na predaj (odkúpenie), hoc aj pomerne, hoci jej svedčilo predkupné právo, keďže bola spoluvlastníčkou sporných nehnuteľností, pritom žalovaní 1/ a 2/ nie sú blízkymi osobami navzájom v zmysle ich vymedzenia v § 116 OZ (nesporná skutočnosť). Keďže žalovaní 1/ a 2/ neboli blízkymi osobami, žalobkyňa mala predkupné právo, ktoré nebolo zo strany žalovanej 1/ rešpektované, keďže jej pred prevodom na žalovaného 2/ neponúkla svoj podiel. Z dôvodu porušenia predkupného práva je zmluva uzavretá medzi žalovanými 1/ a 2/ v napadnutej časti relatívne neplatná. Žalobkyňa sa relatívnej neplatnosti dovolala voči žalovaným doručením žaloby (rozhodnutie NS ČR sp. zn. 30Cdo 2940/2007), súd žalobe o určenie, že kúpna zmluva je v časti neplatný právny úkon, vyhovel.

20. Vo vzťahu k obrane žalovanej 1/ o ponuke a vedomosti žalobkyne o tom, že podiely, ktoré nadobudla dedením po svojom manželovi ponúkala prostredníctvom pozemkového spoločenstva, čoho dôkazom má byť zápisnica z riadneho valného zhromaždenia zo dňa 13.03.2022 súd uvádza, že v sporné nehnuteľnosti (evidované na LV č. XXX a LV č. XXX) nie sú spoločnými nehnuteľnosťami, a preto sa na ne nevzťahuje režim § 8 v spojení s § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon č. 97/2013 Z.z.“), teda ani možnosť ponúknuť spoluvlastnícky podiel ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru pozemkového spoločenstva. Inak povedená, ak aj žalovaná 1/ dala na pozemkové spoločenstvo návrh/podnet na možnosť odkúpenia ňou zdedených podielov, tento návrh môže byť účinný len vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktoré sú spoločné a tvoria tzv. urbár, ale nie vo vzťahu k iným nehnuteľnostiam, ktoré nie sú spoločnou nehnuteľnosťou a spravujú sa všeobecnými právnymi normami, teda ustanovenia občianskeho zákonníka.

21. V zmysle ust. § 605 Občianskeho zákonníka bolo povinnosť žalovanej 1/ pred zamýšľaným prevodom uskutočniť písomnú ponuku s ohlásením všetkých podmienok budúcej kúpy a predaja adresovanú ostatným spoluvlastníkom. V konaní bolo nesporné, že žiadnu inú ponuku ako ponuku uskutočnenú prostredníctvom pozemkového spoločenstva žalovaná 1/ neuskutočnila. Na tomto mieste súd ďalej uvádza, že v prípade prevodu nehnuteľnosti, či už sa jedná o spoločnú nehnuteľnosť alebo nie, musí mať ponuka predpísané náležitosti právneho úkonu – návrhu na uzavretie zmluvy (§ 37 a nasl. OZ), aby mohla vyvolať zamýšľané právne účinky, t.j. okrem toho, že ponuka musí mať písomnú formu, musí obsahovať podmienky, za ktorých sa vec ponúka na kúpu, vec – nehnuteľnosť musí byť dostatočne identifikovaná minimálne odkazom na list vlastníctva tak, aby bolo zrejmé, ktoré nehnuteľnosti, či spoluvlastnícky podiel na nich sa ponúka na predaj, kúpnu cenu (za m², či celkovú kúpnu cenu nehnuteľnosti) a splatnosť (t.j. dokedy je potrebné ju zaplatiť) a prípadne aj formu zaplatenia (na účet, na adresu, či inak).

22. V súdenom prípade písomná ponuka adresovaná žalobkyňi urobená nebola (nesporná skutočnosť) a ponuka, ktorou argumentovala žalovaná 1/ a žalovaný 2/ sa nemohla týkať nehnuteľností, ktoré boli predmetom prevodu (kúpnu zmluvou), ale len tých, ktoré sú spoločnou nehnuteľnosťou, ktoré sa spravujú ustanoveniami zákona č. 97/2013 Z. z. Na tomto mieste súd uvádza, že aj v prípade, ak by napadnutou zmluvou došlo k prevodu spoločnej nehnuteľnosti, rovnako ponuka uskutočnená na riadnom valnom zhromaždení pozemkového spoločenstva urbárnych a súkromných lesov v D. dňa 13.03.2022 by nebola právne účinnou, pretože nespĺňa náležitosti právneho úkonu – návrhu na uzavretie zmluvy. Z takej ponuky nie je zrejmé, ktoré konkrétne nehnuteľnosti sa ponúkajú na predaj, nie je zrejmá ich cena (a ani splatnosť). Z ponuky vyplýva iba vôľa žalovanej 1/ prediť svoje podiely zdedené po svojom manželovi a to, že ak nebude záujem zo strany spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, môže podiely prediť tretej osobe. Ani v takomto prípade nemožno hovoriť o splnení podmienok pre uskutočnenie riadnej ponuky.

23. Vo vzťahu k procesnej obrane žalovaných o tom, že žalobkyňa mala vedomosť o tom, že žalovaná mieni (hodlá) zdedené podiely prediť možno opäť len dodať, že uvedené je právne irelevantné, keďže § 605 OZ stanovuje podmienky výkonu predkupného práva, medzi ktoré patrí aj (v prípade nehnuteľností) písomná ponuka s vyššie uvedenými náležitosťami, samotná vedomosť o predaji na splnenie povinnosti ponúknuť oprávneným spoluvlastníkom svoj podiel (vec) na kúpu nestačí.

24. Ako nedôvodnú vyhodnotil súd obranu (argumentáciu) žalovanej 1/ o tom, že nemá dostatok finančných prostriedkov na vrátenie kúpnej ceny a ani to, či žalobkyňa má skutočný záujem o kúpnu jej podielov a to z toho dôvodu, že medzi oprávnenia spoluvlastníka pri porušení predkupného práva patrí aj právo domáhať sa vyslovenia neplatnosti právneho úkonu (zmluvy), pretože môže mať právny záujem na zachovaní doterajšej vlastníckej štruktúry, čo v konečnom dôsledku môže mať význam pri hospodárení s nehnuteľnosťou. Ako nepodstatnú súd vyhodnotil aj obranu (argumentáciu) žalovaných o v minulosti prebiehajúcich sporoch medzi spoluvlastníkmi, keďže podľa názoru súdu, tieto by mohli mať význam v inom druhu konaní (napr. zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva). A záverom súd uvádza, že s ohľadom na typ žaloby a jej petit, súd nemôže rozhodnúť o prevode napadnutého podielu v prospech žalobkyne, v tomto smere sa ale nevylučuje (mimosúdna) dohoda medzi žalovaným 2/ a žalobkyňou.

25. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP a z dôvodov podľa § 255 ods. 1 CSP a žalobkyni majúcej plný úspech so svojou žalobou (a vo veci), priznal proti žalovaným nárok na náhradu trov v plnom rozsahu (100 %).

26. O výške náhrady súd rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník v lehote 60 dní - § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 362 ods. 1,2 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) 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 C.s.p.).

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

Na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nespĺnil to, čo mu exekučný titul ukladá, možno vykonať exekúciu - § 48 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.