

Súd: Okresný súd Poprad  
Spisová značka: 19C/46/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8724202161  
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 05. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Iveta Jenčová  
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2025:8724202161.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

19C/46/2024

Okresný súd Poprad - sudkyňou JUDr. Ivetou Jenčovou v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. X, XXX XXC., právne zastúpený: JUDr. Peter Behúň, advokát so sídlom AK Námestie sv. Egídia 44, 058 01 Poprad, IČO: 52 461 092, proti žalovaným: 1) D. C., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom E. XXX, XXX XX C., 2) F. C., G. H., nar. X.XX.XXXX, trvale bytom E. XXX, XXX XX C., 3) I. B., G. J., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom G. XXXX/X, XXX XX K., 4) L. M., G. J., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom N. XX, XXX XX C. K. K., 5) O. J., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom H. XXX/XX, XXX XX K., 6) P. J., nar. X.X.XXXX, trvale bytom N. XX, XXX XX C., 7) K. J., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom P. O. XXX, XXX XX O., všetci žalovaní právne zastúpení: Advokátska kancelária Miloš Čičmanec s. r. o. , so sídlom Petra Jilemnického 5778/43, IČO: 53 530 926, v konaní o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu takto

### rozhodol:

19C/46/2024

I. Súd u r č u j e, že Kúpna zmluva zo dňa 03.03.2022, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod V-4355/2023 zo dňa 01.12.2023 - číslo zmeny 444/2023 uzatvorená medzi žalovanými v prvom, druhom a treťom rade, ktorej predmetom je prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok registra C KN parcelné číslo 799, trvalý trávny porast o výmere 839 m<sup>2</sup>, v podiele 1/40 k celku, nachádzajúcej sa v k.ú. C., obec C., okres K., vedených Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom, j e n e p l a t n á.

II. Súd u r č u j e, že Kúpna zmluva zo dňa 21.03.2022, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod V-4353/2023 zo dňa 06.12.2023 - číslo zmeny 446/2023 uzatvorená medzi žalovanými v prvom, druhom a siedmom rade, ktorej predmetom je prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok registra C KN parcelné číslo 799, trvalý trávny porast o výmere 839 m<sup>2</sup>, v podiele 1/160 k celku, nachádzajúcej sa v k.ú. C., obec C., okres K., vedených Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom, j e n e p l a t n á.

III. Súd u r č u j e, že Kúpna zmluva zo dňa 09.03.2022, ktorej vklad do katastra nehnuteľností sa navrhuje povoliť pod V-4351/2023 uzatvorená medzi žalovanými v prvom, druhom a šiestom rade, ktorej predmetom je prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok registra C KN parcelné číslo 799, trvalý trávny porast o výmere 839 m<sup>2</sup>, v podiele 1/160 k celku, nachádzajúcej sa v k.ú. C., obec Hôrka, okres K., vedených Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom, j e n e p l a t n á.

IV. Súd u r č u j e, že Kúpna zmluva zo dňa 24.02.2022, ktorej vklad do katastra nehnuteľností sa navrhuje povoliť pod V-4404/2023 uzatvorená medzi žalovanými v prvom, druhom a piatom rade, ktorej predmetom je prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok registra C KN parcelné číslo 799, trvalý trávny porast o výmere 839 m<sup>2</sup>, v podiele 1/160 k celku, nachádzajúcej sa v k.ú. C., obec C., okres K., vedených Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom, j e n e p l a t n á.

V. Súd u r č u j e, že Kúpna zmluva zo dňa 15.03.2022, ktorej vklad do katastra nehnuteľností sa navrhuje povoliť pod V-4836/2023 uzatvorená medzi žalovanými v prvom, druhom a štvrtom rade, ktorej predmetom je prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok registra C KN parcelné číslo 799, trvalý trávny porast o výmere 839 m<sup>2</sup>, v podiele 1/40 k celku, nachádzajúcej sa v k.ú. C., obec C., okres K., vedených Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom, j e n e p l a t n á.

VI. Žalobca m á voči žalovaným 1./ až 7./ rade n á r o k na 100% náhradu trov konania, ktoré budú vyčíslené samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

#### **o d ō v o d n e n i e :**

1. Žalobca, zastúpený právnym zástupcom žiadal, aby súd určil že Kúpna zmluva zo dňa 03.03.2022, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod V-4355/2023 zo dňa 01.12.2023 - číslo zmeny 444/2023 uzatvorená medzi žalovanými v prvom, druhom a treťom rade, ktorej predmetom je prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok registra C KN parcelné číslo 799, trvalý trávny porast o výmere 839 m<sup>2</sup>, v podiele 1/40 k celku, nachádzajúcej sa v k.ú. C., obec C., okres K., vedených Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom, že Kúpna zmluva zo dňa 21.03.2022, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod V-4353/2023 zo dňa 06.12.2023 - číslo zmeny 446/2023 uzatvorená medzi žalovanými v prvom, druhom a siedmom rade, ktorej predmetom je prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok registra C KN parcelné číslo 799, trvalý trávny porast o výmere 839 m<sup>2</sup>, v podiele 1/160 k celku, nachádzajúcej sa v k.ú. C., obec C., okres K., vedených Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom, že Kúpna zmluva zo dňa 09.03.2022, ktorej vklad do katastra nehnuteľností sa navrhuje povoliť pod V-4351/2023 uzatvorená medzi žalovanými v prvom, druhom a šiestom rade, ktorej predmetom je prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok registra C KN parcelné číslo 799, trvalý trávny porast o výmere 839 m<sup>2</sup>, v podiele 1/160 k celku, nachádzajúcej sa v k.ú. C., obec C., okres K., vedených Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom, že Kúpna zmluva zo dňa 24.02.2022, ktorej vklad do katastra nehnuteľností sa navrhuje povoliť pod V-4404/2023 uzatvorená medzi žalovanými v prvom, druhom a piatom rade, ktorej predmetom je prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok registra C KN parcelné číslo 799, trvalý trávny porast o výmere 839 m<sup>2</sup>, v podiele 1/160 k celku, nachádzajúcej sa v k.ú. C., obec C., okres K., vedených Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom a že Kúpna zmluva zo dňa 15.03.2022, ktorej vklad do katastra nehnuteľností sa navrhuje povoliť pod V-4836/2023 uzatvorená medzi žalovanými v prvom, druhom a štvrtom rade, ktorej predmetom je prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva č. XXXX ako pozemok registra C KN parcelné číslo 799, trvalý trávny porast o výmere 839 m<sup>2</sup>, v podiele 1/40 k celku, nachádzajúcej sa v k.ú. C., obec C., okres K., vedených Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom, sú neplatné.

Uviedol, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. C., obec C., okres K., vedených Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX - parcely reg. C parc. č. 799, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 839 m<sup>2</sup>, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 13/32 k celku. Predmetný spoluvlastnícky podiel nadobudol žalobca titulom kúpnej zmluvy zo dňa 28.01.2022, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol Okresným úradom K., katastrálny odbor, povolený pod V-521/2022 zo dňa 16.02.2022. Žalovaní v prvom až siedmom rade sú resp. boli rovnako podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti.

Kúpnymi zmluvami, ktorých vklad do katastra nehnuteľností sa navrhuje povoliť event. už bol povolený pod: V-4836/2023, V-4355/2023 zo dňa 01.12.2023 – číslo zmeny 444/2023, V-4404/2023, V-4351/2023, V-4353/2023 zo dňa 06.12.2023 – číslo zmeny 446/2023, žalovaný 1/ a žalovaný 2/ ako kupujúci nadobudli, event. navrhujú povoliť návrh na vklad vlastníckeho práva do bezpodielového

vlastníctva manželov spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam od žalovaných v treťom až šiestom rade, ako predávajúcich. Predmetné kúpne zmluvy žalobca špecifikoval.

S poukazom na ustanovenia § 140 a 40 a) Občianskeho zákonníka uviedol, že uzavretím kúpnych zmlúv medzi žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi a žalovanými 3/ až 7/ ako predávajúcimi, žalovaní v treťom až siedmom rade porušili svoju povinnosť zo zákonného predkupného práva a to tým, že ako zaviazané osoby vôbec neponúkli žalobcovi ako oprávnenej osobe z predkupného práva, ktorý je rovnako podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností, svoj podiel na nehnuteľnosti na predaj. Žalovaní v prvom a druhom rade vo vzťahu k žalovaným v treťom až siedmom rade si nie sú blízke osoby v zmysle § 116 a § 117 Občianskeho zákonníka.

Dovoláním sa neplatnosti kúpnych zmlúv zo dňa 16.04.2024 sa žalobca dovoľával neplatnosti uvedených kúpnych zmlúv u žalovaných v prvom až siedmom rade. Doručením týchto listov sa kúpne zmluvy uvedené vyššie stávajú neplatnými a (spolu)vlastníkmi vyššie uvedených nehnuteľností zostávajú ich predávajúci.

2. Žalovaní, zastúpení právnym zástupcom, vo vyjadrení k žalobe žiadali túto zamietnuť, priznať im nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

Uviedli, že je potrebné prihliadať na rozdiel medzi zmluvným/záväzkovým predkupným právom a zákonným/vecným predkupným právom. Pri zmluvnom predkupnom práve (§ 602 až § 606 Občianskeho zákonníka) ide o právo spojené iba s osobou oprávneného, pri zákonnom predkupnom práve podielových spoluvlastníkov (§ 140 Občianskeho zákonníka) ide o vecné právo, ktoré je späté so spoluvlastníckym podielom a nie s osobami spoluvlastníckeho vzťahu. Tí vždy vstupujú do práv a povinností viazaných k určitej veci, ktorá je predmetom vlastníctva. Nielen zo samotnej podstaty predkupného práva ako vecného práva každého podielového spoluvlastníka, ale aj z bohatej rozhodovacej praxe či už slovenských, ale aj českých súdov je zrejmé, že práva a povinnosti pri zákonnom predkupnom práve sa viažu výlučne k predmetu vlastníctva a nie k určitej osobe spoluvlastníka.

Poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR pod 3 CDO 239/2012, ktoré podľa nich rieši situáciu, kedy predkupné právo porušené bolo, pričom jednoznačne uvádza, že dovoľávať sa práv z porušenia spoluvlastníckych práv môže aj právny nástupca, ktorý vstupuje do oprávnení svojho právneho predchodcu. Aj v otázkach podielového spoluvlastníctva a s tým spojeného vecného predkupného práva prechádzajú na právneho nástupcu práva, ale tiež aj povinnosti. Z toho vyplýva, že v právnej veci sporových strán žalobcovi nevzniklo nové právo, ale vstúpil do právneho postavenia svojho predchodcu, nakoľko v danom čase, kedy medzi nimi došlo k prevodu vlastníckeho práva, vzal na seba aj povinnosť rešpektovať prevod spoluvlastníckych podielov zo žalovaných v 3. - 7.rade na žalovaných v 1. - 2.rade, a to práve z titulu, že všetky práva a povinnosti pri predkupnom práve sa viažu k veci a nie k osobám a jeho právny predchodca nevyužil ponuku žalovaných v 3. - 7.rade. Žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi nikto neupiera jeho zákonné predkupné právo, ale uplatňované do budúcnosti a nie spätne. Práva právneho predchodcu/otca žalobcu neboli zo strany žalovaných žiadnym spôsobom porušené.

S poukazom na ustanovenie § 605 Občianskeho zákonníka žalovaní uviedli, že medzi sporovými stranami nie je sporné, že žalovaní v 3. - 7.rade svoj zámer previesť svoj spoluvlastnícky podiel na žalovaných 1./ a 2./ riadne oznámili písomnou ponukou zo dňa 9.8. 2021 a vyčkali z opatrnosti dlhšie, ako v § 605 Občianskeho zákonníka stanovenú dobu, či niektorý zo spoluvlastníkov svoje právo využije alebo nie. Lehota 2 mesiace na vyplatenie spoluvlastníckeho podielu je prekluzívnou lehotou a jej márnym uplynutím právo oprávneného spoluvlastníka zaniká. Na uvedenom nemôže nič zmeniť ani skutočnosť, že po márnom uplynutí prekluzívnej lehoty právny predchodca žalobcu previedol svoj podiel na žalobcu. Žalobca vstúpil v plnom rozsahu do práv a povinností predchádzajúceho vlastníka vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti. V čase realizácie ponuky bol spoluvlastníkom dotknutej nehnuteľnosti právny predchodca žalobcu, jemu bola ponuka riadne doručená, avšak ponúknutý podiel nebol z jeho strany žalovaným v 3. až 7.rade riadne vyplatený. Žiadne zákonné ustanovenie neobmedzuje predávajúceho spoluvlastníka potom, čo zaniklo predkupné právo oprávneného, v nakladaní s podielom inak než tým, že predaj nesmie uskutočniť za podmienok podstatne odlišných od tých, ktoré boli obsahom ponuky. Neexistuje žiadne časové hľadisko dokedy je povinný spoluvlastník svoj zámer spoluvlastnícky podiel previesť povinný realizovať a ani nie je nevyhnutné, aby v čase ponuky existoval potenciálny záujemca (tretia osoba) o spoluvlastnícky podiel. Povinnosť znovu ponúknuť svoj podiel na odkúpenie ostatným spoluvlastníkom (pozn. danom prípade aj žalobcovi ako novému vlastníkovi) má len v prípade, že sa podmienky (niektorá z nich) pôvodne ohlásené natoľko zmenili, že rozdiel medzi nimi by mohol objektívne ovplyvniť úvahy oprávnených

spoluvlastníkov o prijatí ponuky. Prevod na blízku osobu nemôže konvalidovať nečinnosť spoluvlastníka, ktorý ponuku nevyužil.

3. V duplike žalobca uviedol, že nie je pravdou, žeby právny predchodca žalobcu, jeho otec p. P. B., nevyužil ponuku žalovaných v 3. až 7. rade v rámci predkupného práva.

Dňa 24.08.2021 právny predchodca žalobcu zaslal žalovaným v 3. až 7. rade doporučené listy, obsahom ktorých bola akceptácia všetkých piatich ponúk na uplatnenie predkupného práva. Právny predchodca týmito listami oznámil ostatným spoluvlastníkom, že využíva ponúknuté predkupné právo, chce ponúknuté spoluvlastnícke podiely kúpiť, s navrhnutou kúpnu cenou súhlasil a žiadal, aby títo spoluvlastníci s ním v lehote jedného mesiaca uzatvorili kúpnu zmluvu, pričom navrhoval, aby bola kúpna cena zaplatená pri podpise kúpnej zmluvy (čo by stále bolo v rámci zákonnej 2-mesačnej lehoty). Vážnosť akceptácii týchto ponúk zo strany právneho predchodcu žalobcu preukazuje i skutočnosť, že v týchto odpovediach na využitie predkupného práva zároveň uviedol identifikačné údaje potrebné k spísaniu kúpnej zmluvy. Týmto právny predchodca žalobcu splnil podmienky vymedzenú v treťom odseku návrhov na uplatnenie predkupného práva zo dňa 09.08.2021, dokonca aj v nezákonne určenej lehote do 09.09.2021. Právny predchodca žalobcu dal nepochybne najavo, že o spoluvlastnícke podiely má záujem a chce ich kúpiť.

Po doručení odpovedí na využitie predkupného práva spoluvlastníkom ponúkajúcich svoje spoluvlastnícke podiely na predaj, sa zúčastnené strany stretli na osobnom stretnutí, kde sa žalovaní v 3. až 7. rade vyjadrili, že podiely sa predávať nebudú a tvrdili, že tieto už nie sú na predaj, čo je možné, podľa názoru žalobcu, považovať za späťvzatie ponúk na uplatnenie predkupného práva, čo má za dôsledok opätovnú povinnosť týchto spoluvlastníkov (žalovaných 3. až 7.) ponúknuť svoje podiely na predaj oprávneným osobám a vykonať tak novú ponuku. Toto tvrdenie žalovaných v 3. až 7. rade sa vo svetle existujúcich okolností javí ako jasná špekulácia a konanie nanajvýš v rozpore s dobrými mravmi. Žalovaní v 3. až 7. rade, napriek tomu, že formálne ponúkli ostatným spoluvlastníkom resp. iba piatim, svoje spoluvlastnícke podiely, odmietali s právnym predchodcom žalobcu uzavrieť kúpnu zmluvu. Konanie žalovaných 3. až 7. je čisto účelovým konaním, pričom títo žalovaní sa spoliehali, že obidu oprávnených spoluvlastníkov, najmä právneho predchodcu žalobcu, a ponúknuté podiely im v skutočnosti nikdy nechceli predať. Zákon je v tejto otázke jednoznačný, ponuku na odkúpenie musí zaviazaný spoluvlastník urobiť všetkým ostatným spoluvlastníkom. Ak predkupné právo prináleží viacerým osobám, ponuka musí byť urobená všetkým spoluvlastníkom.

Nepoctivý zámer žalovaných 3. až 7. vyplýva aj z ďalšej skutočnosti, a to že návrhy na uplatnenie predkupného práva neboli zasielané všetkým spoluvlastníkom, a to práve tým, ktorý zvolili medzi sebou vopred dohodnutý koordinovaný postup, preto žalovaní v 3. až 7. rade museli byť vzájomne dohodnutí, že ich spoluvlastnícke podiely, bez ohľadu na akceptáciu predkupného práva právnym predchodcom, predajú žalovaným 1. a 2. Žalovaní v 3. až 7. rade si navzájom neposlali návrhy na uplatnenie predkupného práva. Aj z tohto dôvodu sa jednoznačne jedná o neplatné právne úkony v maximálnom rozpore s dobrými mravmi. Namietané prevody svojím obsahom jednoznačne odporujú zákonu.

Tiež forma, aj obsah všetkých zasielaných návrhov na uplatnenie predkupného práva je rovnaká, tieto sú datované rovnakým dňom (09.08.2021), boli odovzdané na poštovú prepravu v rovnaký deň (17.08.2021), na rovnakej pobočke Slovenskej pošty – Hôrka pri Poprade. Uvedené sa rovnako týka aj namietaných kúpnych zmlúv, ktoré sa líšia iba jej účastníkmi na strane predávajúcich a výške kúpnej ceny.

Predmetné kúpne zmluvy boli uzavreté v období mesiacov február a marec 2022. Napriek skutočnosti, že medzi účastníkmi bola dohodnuté, že k návrhu na vklad dôjde po podpise týchto zmlúv, boli napadnuté kúpne zmluvy podané Okresnému úradu Poprad, katastrálny odbor, až na konci roka 2023, v mesiacoch november a december, čo žalobca považuje za maximálne neštandardný a podozrivý postup, preukazujúci opodstatnenosť a dôvodnosť podanej žaloby. Žalobca event. jeho právny predchodca, uplatňovali námietky a vyjadrovali sa k príslušným katastrálnym konaniam.

Návrhy na uplatnenie predkupného práva nie sú súladné so zákonom, preto na nich nie je možné hľadiť ako na platné riadne ponuky na uplatnenie predkupného práva. Žalovaní 3. až 7. stanovili, že ponuka na odkúpenie ponúkaného spoluvlastníckeho podielu musí byť adresovaná písomne na adresy žalovaných v 3. až 7. rade v lehote do 09.09.2021, pričom ak sa oslovený spoluvlastník v tejto lehote nevyjadrí, má sa to považovať za to, že o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu nemá záujem. Uloženie takejto neprípustnej podmienky zo strany žalovaných v 3. až 7. rade je nezákonne a má za následok, že zo strany povinných nebolo ostatným oprávneným spoluvlastníkom predkupné právo ponúknuté riadne a súčasne spôsobuje neplatnosť tohto úkonu. Návrhy na uplatnenie predkupného práva zaslané žalovanými 3. až 7.

boli právnenému predchodcovi žalobcu doručené dňa 18.08.2021. Zákonná 2-mesačná lehota neuplynula skôr než 19.10.2021.

Za ďalší nedostatok ponúk na odkúpenie podielov považuje žalobca aj skutočnosť, že návrhy neobsahujú požiadavku, za ktorej má dôjsť k predaju, a to spôsob zaplatenia kúpnej ceny (hotovosť alebo prevod na účet s uvedením IBAN-u). Žalobca mal za to, že je tomu práve z dôvodu, aby mal oprávnený spoluvlastník sťaženú situáciu. V zmysle súdnej praxe sa za porušenie predkupného práva považujú aj prípady, keď ponuka doručená podielovému spoluvlastníkovi neobsahovala údaje o splatnosti kúpnych cien a predávajúci potom uzavrel kúpne zmluvy, ktoré obsahovali individuálnu splatnosť kúpnych cien, čomu je tak aj v predmetnom spore. Rozhodujúce pre posúdenie porušenia predkupného práva nie je konkrétna splatnosť kúpnej ceny za ponúkané nehnuteľnosti, ale skutočnosť, že ponuka doručená spoluvlastníkom neobsahovala splatnosť kúpnych cien. (Ro NS ČR z 25.08.2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003). V článku II. – Kúpna cena a platobné podmienky v bode 2. namietaných kúpnych zmlúv sa uvádza, že splatnosť kúpnej ceny bola dohodnutá v lehote 5 dní odo dňa podpisu zmluvy na bankový účet predávajúceho, čo umocňuje aj predchádzajúce tvrdenie žalobcu o chýbajúcej podmienke v časti spôsobu, event. forme úhrady kúpnej ceny. Ak by predávajúci vo svojich návrhoch uviedli ich čísla bankových účtov, právny predchodca by s istotou kúpnu cenu vyplatil. Ponuky žalovaných v 3. až 7.rade tento údaj neobsahovali.

Žalobca nesúhlasil s tvrdením žalovaných, že nie je nevyhnutné, aby v čase ponuky existoval potenciálny záujemca (tretia osoba) o spoluvlastnícky podiel. Práve naopak, ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka (ďalej aj „OZ“) treba v súvislosti s ust. § 602 ods. 1 a § 606 OZ vykladať tak, že iba vtedy, ak niektorý zo spoluvlastníkov chce odplatne previesť svoj podiel na spoločnej veci na tretiu osobu, ktorá pre neho nie je blízkou osobou, a táto tretia osoba ponúkne odkúpenie podielu, vznikne spoluvlastníkovi povinnosť ponúknuť svoj podiel najskôr na kúpu ostatným spoluvlastníkom. Ak takej tretej osoby niet a spoluvlastník by nechcel ostať v spoluvlastníckom vzťahu, má postupovať podľa ust. § 141 resp. §142 OZ.

Žalobca uviedol, že je pravdou, že vzájomné rodinné či príbuzenské vzťahy nie sú dobré, prítomné sú rozpory a nevráživosť, preto žalobca s jeho rodinou takéto správanie sa žalovaných v 3. až 7. rade vníma ako výslovné škodenie žalobcovi a jeho rodine. Práve žalovaní v 3. až 7.rade intenzívne svojím konaním prispievajú k eskalácii týchto negatívnych vzťahov.

4. Žalovaní súdu repliku k vyjadreniu žalobcu nedoručili. Na pojednávaní konanom dňa 26.1.2025 právny zástupca žalovaných uviedol, že v tento deň zistili z elektronického súdneho spisu, že nebolo doručené podanie žalovaných k poslednému vyjadreniu protistrany aj s prílohami. V tejto súvislosti sa údajne obrátili na správcu elektronickej schránky, nakoľko sa im to už stalo opakované. Vyjadrenie mali súdu poslať asi dva dni pre koncom predĺženej lehoty na jeho podanie. Vzhľadom k tejto skutočnosti bolo pojednávanie zmarené, pretože právny zástupca žalobcu oprávnene vzhľadom na uvedené navrhol pojednávanie odročiť, aby som sa mohol oboznámiť s vyjadrením žalovaných a prípadne k nemu zaujať stanovisko. Právny zástupca žalovaných uviedol, že vyjadrenie aj s prílohami doručí súdu, a tiež priamo právnenému zástupcovi žalobcu, čo sa ale nestalo ani do ďalšieho termínu pojednávania a až počas nasledujúceho pojednávania predniesol argumentačnú reč. Dňa 25.3.2025 požiadal o odročenie pojednávania, ktoré sa malo konať dňa 26.3.2025 a zároveň predložil návrhy na uplatnenie predkupného práva datované dňom 9.8.2021 K. J. L. M., P. J., O. J., I. B., návrhy na uplatnenie predkupného práva tiež z 9.8.2021 adresované O. J. K. J., L. M., I. B., P. J., návrhy na uplatnenie predkupného práva tiež z 9.8.2021 adresované I. B. L. M., O. J., P. J., K. J., návrhy na uplatnenie predkupného práva tiež z 9.8.2021 adresované L. M. P. J., K. J., O. J., I. B. a návrhy na uplatnenie predkupného práva tiež z 9.8.2021 adresované P. J., L. M., I. B., O. J. a , K. J.. Súd danú žiadosť o odročenie pojednávania akceptoval.

5. Na ďalšom súdnom pojednávaní právny zástupca žalobcu v celom rozsahu zotrval na podanej žalobe a písomnom vyjadrení. K ponukám, ktoré boli predložené zo žalovanej strany po súdnom pojednávaní (bod 4 odôvodnenia) sa vyjadriť nevedel, netýkali sa jeho klienta. Vo vyjadrení namietal, že predložené ponuky neboli doručované štandardným spôsobom, ale údajne osobne. A v kontexte toho, že boli súdu predložené s takýmto časovým odstupom sa javí, že boli vyhotovené dodatočne a javia známky nedôveryhodnosti.

V záverečnej reči uviedol, že vykonané dokazovanie potvrdilo okolnosti tvrdené v žalobe a to, že právny predchodca žalobcu mal oprávnený záujem nato, aby ponúknuté spoluvlastnícke podiely kúpil, písomne reagoval na zaslanú ponuku a takisto sa osobne stretol s predávajúcimi za účelom dohodnutia konkrétnosti kúpnej zmluvy. Predávajúci na tomto stretnutí po právnej stránke vzali svoju ponuku

späť, keď reagovali spôsobom, že predmetné pozemky spoluvlastníkovi B. nepredajú. Na uvedenom nič nemení ani fakt, že predmetné pozemky neboli od počiatku riadne ponúkané. Tak, ako možno vyrozumiť z reakcii žalovaných a ich právneho zástupcu, jednalo sa iba o naplnenie akejkoľvek formálnej stránky, nakoľko údajné zlé vzťahy medzi spoluvlastníkmi zapríčinili to, že predávajúci de facto svoje spoluvlastnícke podiely právnenému predchodcovi žalobcu v skutočnosti predať nechceli. Poukázal na fakt, že v čase popisu všetkých kúpnych zmlúv už jeho klient vlastníkom spoluvlastníckeho podielu bol a prevod, resp. predaj spoluvlastníckych podielov priamo jemu nikto neponúkol. Od počiatku sa jedná zo strany žalovaných o špekulatívne konanie, pričom na písomné využitie predmetnej ponuky, žalovaní v 3. – 7. rade nereagovali, kúpne zmluvy podpísali s časovým odstupom a takisto k ich zverejneniu prostredníctvom katastra došlo so značným odstupom. Toto konanie vyhodnotil ako účelové, sledujúce tendencie, aby sa žalobca o predmetnom prevode dozvedel čo najneskôr. Právny zástupca žalobcu navrhol, aby súd vyhovel podanej žalobe v celom rozsahu v zmysle písomného petitu a priznal žalobcovi náhradu trov konania v plnom rozsahu.

6. Právny zástupca žalovaných v 1. – 7. rade uviedol, že pokiaľ ide o namietané sporné ponuky, už počas katastrálneho konania uvádzali, že tieto ponuky v prípade potreby predložia a doručované boli osobne z toho dôvodu, že všetci 5. žalovaní sa stretli aj so žalovaným 2/ a tam si tieto ponuky vymenili.

V záverečnej reči konštatoval, že OZ v rámci ponuky uplatnenia predkupného práva ustanovuje, že táto ponuka musí mať písomnú formu a musí obsahovať podmienky predaja, resp. prevodu. Rovnako ustanovuje, že predkupné právo sa považuje za uplatnené, ak bola nehnuteľnosť vyplatená v dvojmesačnej zákonnej prekluzívnej lehote. V prípade, ak táto lehota uplynie, tak právo podielového spoluvlastníka zaniká. V prípade kúpnej zmluvy zákon ustanovuje povinné náležitosti, len čo sa týka špecifikácie predmetu prevodu a kúpnu cenu. Ponuka žalovaných obsahovala všetky podstatné náležitosti kúpnej zmluvy. Nesúhlasil s námietkou žalobcu, že nebol dojednaný spôsob kúpnej ceny. Žalobca mal možnosť kúpnu cenu uhradiť, či už v hotovosti, poštovým poukazom, prípadne úschovou. Aj po uplynutí dvojmesačnej lehoty mal žalobca dostať čas, resp. právny predchodca žalobcu, aby kúpnu cenu vyplatil. Nesúhlasil ani s námietkou žalobcu ohľadne stanovených podmienok v ponuke. Skutočnosť, že žalovaní v ponuke uviedli, že žalobca má svoj záujem vyjadriť v určitej lehote nemožno považovať za podmienku, nakoľko s ňou nie je spojený vznik práv alebo zánik povinnosti. Išlo len o informáciu, či žalobca ponuku prijme alebo neprijme. Aj v prípade, ak by išlo o podmienku, tak splnenie alebo nesplnenie podmienky nerobí právny úkon neplatným.

Právny zástupca žalovaných v ďalšom uviedol, že žalovaní v 3. až 7. rade trvajú na tom, že im akákoľvek akceptácia ponuky zo strany žalobcu nebola doručená, žalovaná 3/, pani B. tvrdí, že jej prišla iba krátka správa, že právny predchodca žalobcu ponuku prijíma. Bez ohľadu na túto skutočnosť, či boli alebo neboli takéto podania zo strany žalobcu zasielané, žalobca nesplnil svoju základnú povinnosť a nevyplatil spoluvlastnícky podiel tak, ako mu to prikazuje zákon.

Vzťahy medzi žalovanými, resp. žalovanými v 3. až 7. rade a právnym predchodcom žalobcu, nie sú dobré. Sú dlhodobo rozvrátené. Žalovaní 1 a 2 mali záujem odkúpiť spoluvlastnícke podiely na predmetných pozemkoch. Za týmto účelom kontaktovali jednotlivých spoluvlastníkov s možnosťou, aby im spoluvlastnícke podiely predali. Rešpektujúc, však právo ostatných spoluvlastníkov na predkupné právo, na uplatnenie predkupného práva boli riadne vypracované ponuky, ktoré boli zaslané ostatným spoluvlastníkom. Žalovaní zastúpení právnym zástupcom sa domnievali, že práve zo strany právneho predchodcu žalobcu došlo k špekulatívnemu konaniu, keď spoluvlastnícke podiely previedol na svojho syna. V čase, kedy už uplynula zákonná prekluzívna lehota a uplatnenie predkupného práva. Mal za to, že právny predchodca len chcel tak docieľiť, resp. sa domnieval, že takýmto spôsobom pôvodná ponuka padne a musí mu byť daná nová ponuka.

Žalovaní navrhli žalobu v celom rozsahu zamietnuť a žalobcu zaviazat' na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

7. Žalovaný v 1. rade k procesu ohľadom ponúk a uzavretia kúpnych zmlúv uviedol, že osobne navštívil všetkých, od ktorých kupoval podiely. Oni si medzi sebou volali, či chcú, či nechcú predať. Všetci sa dohodli, že súhlasia s tým. Dal potom vypracovať ponuku, aby to bolo v súlade so zákonom. Žalobca ho kontaktoval, keď obdržal ponuku a vyčítal mu, prečo to neriešil s ním, že načo mu to je, že to musí vyplatiť. Keď mal žalovaný odpovedať na otázku, aby špecifikoval obdobie, kedy komunikoval s ostatnými žalovanými ohľadom uzavretia kúpnych zmlúv, aj ohľadom vypracovania ponuky uviedol, že si nepamätá, bolo to asi mesiac predtým, ako dávali ponuku. Ponuky vypracoval ich právny zástupca. Žalovaná mal nejakú predbežnú ponuku z internetu a dal to právnenému zástupcovi, nech to skontroluje. Žaslaný potom tie ponuky rozposlal, nech si to podpíšu, pozrú, potom to pozbieral a všetkým poslal

naraz poštou. Nikto sa potom neozval, čakal dva mesiace. O stretnutí medzi predávajúcim a právnym predchodcom žalobcu, na ktorom by sa preberalo využitie predkupného práva, vedomosť nemal. K uzavretiu kúpnych zmlúv došlo asi 2-3 týždne po uplynutí dvoch mesiacov, od kedy zaslal ponuky na predkupné právo. Keď sa podpisovali kúpne zmluvy, kontroloval stav katastra v súvislosti s vlastníctvom predmetnej nehnuteľnosti priebežne. V čase podpisu kúpnych zmlúv bol spoluvlastníkom pán B. starší.

8. Svedok P. B., otec žalobcu, vypovedal, že na základe oznámenia o predkupnom práve odpísal, že má o to záujem, aby sa do mesiaca spojili a vytvorili nejakú kúpno-predajnú zmluvu. Nikto sa neozýval k tomu, tak vyvolal ešte osobné stretnutie u neho doma a prišli tam žalovaní K. a O. J., ktorí povedali, že mu to nepredajú, že sa tak rozhodli, že jemu to nepredajú. Na základe toho sa nič nedialo rok. Keď mal svedok zdravotné problémy s očami, tak to prepísal na syna, a vtedy zrazu sa začali diať veci. Na uvedenom stretnutí boli len dvaja z účastníkov, ktorí povedali, že zastupujú všetkých, ešte dokonca volal niektorý z nich P. J. ohľadne predaja, a ten povedal, že v žiadnom prípade. Svedok v zákonnej lehote využil ponuku na uplatnenie predkupného práva, zaslal osobne reakciu na ponuku do 15 dní, odkedy návrh dostal. Keďže sú to pozemky po jeho starých rodičoch, má opravdivý záujem ich kúpiť. Pozemky previedol na syna, lebo je to jeho syn, svedok má problémy s očami a nechcem nikam už chodiť. Vie, že aj syn má záujem o tieto spoluvlastnícke podiely

9. Z výsledkov vykonaného dokazovania, z vyjadrení strán sporu, z výsluchu svedka P. B., z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre Okres K., Obec C., Katastrálne územie C., z Kúpnej zmluvy zo dňa 03.03.2022, z Kúpnej zmluvy zo dňa 06.12.2023, z návrhov na vklad do katastra nehnuteľností, z listu Okresného úradu Poprad, katastrálneho odporu – odpovede na žiadosť o poskytnutie informácií zo dňa 22.4.2024, z listov zo dňa 16.4.2024 zaslaných žalovaným – dovolanie sa neplatnosti kúpnej zmluvy, z Návrhov na uplatnenie predkupného práva zo dňa 9.8.2021 zaslaných právnenému predchodcovi žalobcu, z odpovedí právneho predchodcu žalobcu na využitie predkupného práva, ako aj z ďalších listinných dôkazov v spise mal súd preukázané, že žalobca je na liste vlastníctva vedený ako podielový spoluvlastník parcely č. 799 o výmere 839 m<sup>2</sup>, a to v podiele 13/32 k celku. Vlastníctvo nadobudol na základe Kúpnej zmluvy V – 521/2022 zo dňa 16.2.2022. Žalovaní v 1. a 2.rade v zmysle listu vlastníctva č. XXXX pre Okres K., N. C., Katastrálne územie C. nadobudli do BSM predmetnú parcelu v podiele 1/40 na základe Kúpnej zmluvy V – 4355/2023 zo dňa 1.12.2023 a v podiele 1/160 na základe Kúpnej zmluvy V – 4353/2023 zo dňa 6.12.2023. Žalovaná v 4.rade je podielovou spoluvlastníčkou predmetnej parcely v podiele 1/40 na základe Osvedčenia o dedičstve 6D 78/2011 zo dňa 31.8.2011 a je pri nej vyznačená plomba na základe V – 4836/2023 (Kúpna zmluva). Žalovaný v 5.rade je podielovým spoluvlastníkom predmetnej parcely v podiele 1/160 na základe Osvedčenia o dedičstve 6D 78/2011 zo dňa 31.8.2011 a je pri nej vyznačená plomba na základe V – 4404/2023 (Kúpna zmluva). Žalovaný v 6.rade je podielovým spoluvlastníkom predmetnej parcely v podiele 1/160 na základe Osvedčenia o dedičstve 6D 78/2011 zo dňa 31.8.2011 a je pri nej vyznačená plomba na základe V – 4351/2023 (Kúpna zmluva). Dovoláním sa neplatnosti kúpnych zmlúv zo dňa 16.04.2024 sa žalobca dovoľával neplatnosti uvedených kúpnych zmlúv u žalovaných v prvom až siedmom rade.

10. Ako už je uvedené, žalobca podiel 13/32 k pozemku nadobudol na základe Kúpnej zmluvy V 521/2022 zo dňa 16.2.2022 – číslo zmeny 36/2022. Ako vyplynulo z vykonaného dokazovania, svoj podiel žalobca nadobudol od svojho otca, P. B., ktorý bol v konaní vypočítaný ako svedok.

11. Kúpnu zmluvou uzavretou 3.3.2022, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod V-4355/2023 zo dňa 1.12.2023, číslo zmeny 444/2023, žalovaní v 1. a 2. rade ako kupujúci nadobudli do bezpodielového spoluvlastníctva manželov od žalovanej v 3. rade ako predávajúcej spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti o veľkosti 1/40 k celku.

12. Kúpnu zmluvou uzavretou 21.3.2022, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod V-4353/2023 zo dňa 6.12.2023 číslo zmeny 446/2023 žalovaní v 1. a 2. rade ako kupujúci nadobudli do bezpodielového spoluvlastníctva manželov od žalovaného v 7. rade ako predávajúceho spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti o veľkosti 1/160 k celku.

13. Dňa 15.12.2023 bol Okresnému úradu Poprad, katastrálny odbor, doručený návrh na vklad vlastníckeho práva, zaevidovaný pod V-4836/2023, v ktorom účastníci konania - žalovaní v 1., 2. a 4. rade zast. advokátskou kanceláriou Miloš Čičmanec s. r. o., navrhujú povoliť vklad kúpnej zmluvy

uzavretej dňa 15.03.2022, na základe ktorej žalovaná 4/ prevádza na žalovaných 1/ a 2/ spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/40 k celku na nehnuteľnosti.

14. Dňa 08.11.2023 bol Okresnému úradu Poprad, katastrálny odbor, doručený návrh na vklad vlastníckeho práva, zaevidovaný pod V-4351/2023, v ktorom účastníci konania - žalovaní v 1., 2. a 6. rade zast. advokátskou kanceláriou Miloš Čičmanec s. r. o., navrhujú povoliť vklad kúpnej zmluvy uzavretej dňa 09.03.2022, na základe ktorej žalovaný 6/ prevádza na žalovaných 1/ a 2/ spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/160 k celku na nehnuteľnosti.

15. Dňa 10.11.2023 bol Okresnému úradu Poprad, katastrálny odbor, doručený návrh na vklad vlastníckeho práva, zaevidovaný pod V-4404/2023, v ktorom účastníci konania - žalovaní v 1., 2. a 5. rade zast. advokátskou kanceláriou Miloš Čičmanec s. r. o., navrhujú povoliť vklad kúpnej zmluvy uzavretej dňa 24.02.2022, na základe ktorej žalovaný 5/ prevádza na žalovaných 1/ a 2/ spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/160 k celku na nehnuteľnosti.

16. To, že žalobca je a bol aj pred zavkladovaním kúpnych zmlúv (pri niektorých, ako vyplýva z vyššie uvedeného, vklad povolený ešte nebol, je vyznačená plomba) podielovým spoluvlastníkom parcely č. 799, v konaní sporné nebolo. Spornou bola skutočnosť, či jeho právnomu predchodcovi ako podielovému spoluvlastníkovi bola riadne, v súlade so zákonom ponúknutá možnosť využitia predkupného práva k pozemku. Súd má na základe vykonaného dokazovania jednoznačne zato, že tomu tak nebolo. Žalobcovi ponuka na využitie predkupného práva zaslaná nebola vôbec.

17. 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.

18. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnuťnosť 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.

19. Právnomu predchodcovi žalobcu, jeho otcovi P. B., boli zo strany žalovaných v 3. – 7. rade doručené dňa 18.8.2021 Návrhy na uplatnenie predkupného práva, datované dňom 9.8.2021. Všetky ponuky boli rovnaké, ten ktorý žalovaný ponúkal s poukazom na § 140 OZ na odkúpenie svoj spoluvlastnícky podiel za kúpnu cenu 100,- €, resp. 300,- €. V ďalšom texte predmetných ponúk je uvedené meno, dátum narodenia a adresa toho ktorého ponúkajúceho spoluvlastníka s tým, že ak sa písomne právny predchodca žalobcu nevyjadrí v lehote do 9.9.2021 (teda ani nie mesiac po doručení ponuky), bude to považované, že o odkúpenie toho ktorého spoluvlastníckeho podielu neprejavil záujem. Právny predchodca žalobcu zaslal každému z ponúkajúcich spoluvlastníkov dňa 24.8.2021 doporučenú odpoveď (zdokladované podaciami lístkami) na využitie predkupného práva, v ktorej o. i. uviedol, že sa rozhodol ich časť predmetnej nehnuteľnosti kúpiť (nehnuťnosť v odpovedi špecifikoval) na základe ponuky na využitie predkupného práva. Uviedol, že ak má (ten ktorý) spoluvlastník záujem v súlade s § 140 Občianskeho zákonníka o predaj predmetnej nehnuteľnosti za nimi navrhnutú sumu, s ktorou súhlasí, žiada, aby s ním do jedného mesiaca od doručenia tejto odpovede uzavrel kúpnu zmluvu, so splatnosťou kúpnej ceny pri podpise zmlúv. Právny predchodca žalobcu zároveň uviedol svoje údaje ku kúpnej zmluve. V konaní nebolo sporné, že zo strany žalovaných v 3. – 7.rade, ktorým bola odpoveď zaslaná, nenasledovalo žiadne ďalšie konanie, žiadne úkony, smerujúce k uzavretiu kúpnych zmlúv. Ich obrana v konaní bola, čo sa týka právneho predchodcu žalobcu, že neuhradil v lehote dvoch mesiacov od prevzatia ponuky kúpnu cenu. Súd uveril tvrdeniam svedka B., ktorý práve bol právnym predchodcom žalobcu, že na osobnom stretnutí, ktoré inicioval a na ktorom sa zúčastnili dvaja z týchto žalovaných, zastupujúci aj ostatných (a s jedným boli počas stretnutia v telefonickom spojení), bol predaj pozemku v príslušných podieloch žalovaných odmietnutý, čo on považoval za odstúpenie od predmetných ponúk. Žalovaní tieto tvrdenia svedka a žalobcu relevantne nepopreli. Právny predchodca žalobcu teda vyššie uvedenými listami oznámil ostatným spoluvlastníkom, že využíva ponúknuté predkupné právo, chce ponúknuté spoluvlastnícke podiely kúpiť, s navrhnutou kúpnu cenou súhlasil a žiadal, aby títo spoluvlastníci s ním v lehote jedného mesiaca uzatvorili kúpnu zmluvu, pričom navrhoval, aby bola kúpna cena zaplatená pri podpise kúpnej zmluvy (čo by stále bolo v rámci zákonnej 2-mesačnej lehoty), na čo žalovaní nereagovali a z osobného stretnutia vyplynulo, že svoje podiely právnomu predchodcovi

žalobcu nechcú odpredať, či že už na predaj nie sú. Nie je možné súhlasiť s tvrdením žalovaných, že nie je nevyhnutné, aby v čase ponuky existoval potenciálny záujemca (tretia osoba) o spoluvlastnícky podiel. Práve naopak, ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka treba v súvislosti s ust. § 602 ods. 1 a § 606 OZ vykladať tak, že iba vtedy, ak niekto zo spoluvlastníkov chce odplatne previesť svoj podiel na spoločnej veci na tretiu osobu, ktorá pre neho nie je blízkou osobou, a táto tretia osoba ponúkne odkúpenie podielu, vznikne spoluvlastníkovi povinnosť ponúknuť svoj podiel najskôr na kúpu ostatným spoluvlastníkom. Ak takej tretej osoby niet a spoluvlastník by nechcel ostať v spoluvlastníckom vzťahu, má postupovať podľa ust. § 141 resp. §142 OZ. Vážnosť akceptácii ponúk na využitie predkupného práva zo strany právneho predchodcu žalobcu preukazuje aj skutočnosť, že v týchto odpovediach na využitie predkupného práva zároveň uviedol identifikačné údaje potrebné k spisaniu kúpnej zmluvy. Týmto právny predchodca žalobcu splnil podmienku vymedzenú v treťom odseku návrhov na uplatnenie predkupného práva zo dňa 09.08.2021, dokonca aj v krátkej lehote do 09.09.2021. Právny predchodca žalobcu dal nepochybne najavo, že o spoluvlastnícke podiely má záujem a chce ich kúpiť. Žiadnym výkladom nemožno dospieť k záveru, že o kúpu nemal záujem, a že predkupné právo nevyužíva.

20. Inštitút predkupného práva medzi spoluvlastníkmi je prostriedkom obmedzujúcim právo spoluvlastníka v jeho dispozícii s majetkom, a to v možnosti previesť svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu. Podľa súčasnej právnej úpravy predkupné právo medzi podielovými spoluvlastníkmi, ktoré vyplýva priamo zo zákona a má vecnoprávnu povahu, je trvalým obmedzením jednej z troch najvýznamnejších zložiek obsahu vlastníckeho práva - právo nakladať so svojou vecou, konkrétne previesť ju na iného. Pôsobí voči každému spoluvlastníkovi veci a jeho právnym nástupcom a pre spoluvlastníka veci zakladá povinnosť, aby v prípade, že chce svoj podiel na veci scudziť na osobu, ktorá nie je voči nemu blízkou osobou (§ 116, § 117 Občianskeho zákonníka), tento prednostne ponúkol na kúpu ostatným spoluvlastníkom. Ide o právny vzťah, v ktorom právo jednej strany na prednostnú ponuku ku kúpe a možnosti jeho využitia, zodpovedá povinnosť druhej strany. Pretože ustanovenia o spoluvlastníctve (§ 136 a nasl. Občianskeho zákonníka) neobsahujú podrobnejšiu úpravu práv a povinností zo zákonného predkupného vzťahu, vychádza sa v zmysle ustanovenia § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka z analogickej aplikácie právnej úpravy predkupného práva, a to z ustanovení o zmluvnom predkupnom práve (§ 602 až § 606 Občianskeho zákonníka), ktoré sú obsahom a účelom najbližšie zákonnému predkupnému právnemu vzťahu spoluvlastníkov. Ustanovenia, ktoré sa týkajú iba zmluvného predkupného práva, sa nepoužívajú.

21. V prípade porušenia predkupného práva zákon dáva oprávnenému spoluvlastníkovi možnosť voľby. Ak podielový spoluvlastník prevedie svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti na iného bez toho, aby ho písomne ponúkol ďalšiemu spoluvlastníkovi, môže sa oprávnený spoluvlastník na nadobúdateľovi (novom podielovom spoluvlastníkovi) domáhať toho, aby mu spoluvlastnícky podiel ponúkol na predaj podľa ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Na základe tejto výzvy oprávneného spoluvlastníka vzniká nadobúdateľovi právna povinnosť ponúknuť podiel tomuto oprávnenému na predaj za rovnakých podmienok, za ktorých mu tento podiel pôvodne mala ponúknuť povinná osoba. Ak si nadobúdateľ túto povinnosť nesplní, môže sa oprávnený spoluvlastník domáhať na súde, aby jeho prejav bol nahradený súdnym rozhodnutím podľa ustanovenia § 229 Civilného sporového poriadku, teda môže sa domáhať, aby súd uložil nadobúdateľovi podielu povinnosť uzavrieť s ním zmluvu o prevode podielu za rovnakých podmienok, za ktorých podiel nadobudol.

22. Spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené sa tiež môže dovolávať relatívnej neplatnosti právneho úkonu (ako v tomto prípade žalobkyňa), ktorým povinný spoluvlastník previedol podiel na tretiu osobu (§ 140, § 40a Občianskeho zákonníka), dôsledkom čoho je vrátenie právnych pomerov k veci do stavu, aký bol pred prevodom podielu na tretiu osobu. Záonné predkupné právo v zmysle ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka vznikne bez ohľadu na vôľu oprávneného alebo povinného. Možnosťou je aj ponechanie si predkupného práva, ktoré začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi podielu (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Práve túto možnosť podanou žalobou využil žalobca, čo bolo jeho zákonným právom.

23. Zákon rešpektuje právo spoluvlastníka disponovať svojím spoluvlastníckym podielom, avšak na druhej strane umožňuje ostatným spoluvlastníkom nadobudnúť spoluvlastnícky podiel spoluvlastníka, ktorý nemieni v spoluvlastníckom vzťahu zotrvať, a to na základe zákonného predkupného práva. Predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka má vecnoprávny charakter, ktorý sa prejavuje v jeho spojení s vecou a pôsobí proti všetkým nadobúdateľom (prechádza aj na prípadného nadobúdateľa veci).

24. Práva a povinnosti z právneho vzťahu z predkupného práva vznikajú okamihom, keď jeden zo spoluvlastníkov (povinná osoba) chce svoj podiel scudziť a previesť ho na inú, než blízkou osobu.

Tento spoluvlastník je povinný ponúknuť svoj podiel na veci na kúpu ostatným spoluvlastníkom, ako oprávneným osobám. V ponuke, ktorá pri prevode nehnuteľnosti musí byť písomná (§ 605 in fine), by prevodca mal oprávnenému navrhnúť uzavretie zmluvy (§ 43a, § 43b) za určitých podmienok, s uvedením ceny spoluvlastníckeho podielu a času, do ktorej má byť návrh prijatý (§ 43c). Prijatím návrhu oprávnený prejaví svoju vôľu zmluvu uzavrieť, čo sa, samozrejme, musí týkať aj kúpnej ceny spoluvlastníckeho podielu, ktorou by mala byť všeobecná cena, t.j. cena, za ktorú by sa spoluvlastnícky podiel mohol predať bez toho, aby bol kupujúci alebo predávajúci k tomu nútený. Najčastejšie to bude cena, ktorú povinnému z predkupného právneho vzťahu ponúkla tretia osoba, ako možný záujemca o kúpu podielu.

25. 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.

26. Predmetná žaloba bola podaná v zmysle § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku, a pri takýchto typoch žalôb nie je potrebné preukazovať naliehavý právny záujem. Vo vzťahu k tomuto ustanoveniu je osobitným predpisom katastrálny zákon, konkrétne jeho ustanovenie § 34 ods. 2. Možno poukázať na rozhodnutie Krajského súdu v Trnave vo veci sp. zn. 10Co/26/2020 zo dňa 30. 06. 2021, ktorý skonštatoval, že: „Odvolací súd sa nestotožnil so zužujúcim výkladom § 137 písm. d/ CSP, prezentovaným žalovanými, t. j. že oprávnenie domáhať sa určenia právnej skutočnosti (teda aj určenia neplatnosti zmluvy) musí byť v osobitnom právnom predpise výslovne (expressis verbis) vymedzené ako oprávnenie podať žalobu o neplatnosť určitého právneho úkonu/zmluvy. Osobitným právnym predpisom, z ktorého vyplýva oprávnenie žalobcov domáhať sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy (právnej skutočnosti) je § 40a O. Z., v hmotnoprávnej rovine daného prípadu v spojení s § 140 O. Z. V predmetnej veci sa (v časti o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy) jedná o žalobu podľa § 137 písm. d/ CSP. Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 O. z.). Ustanovenie § 137 písm. d/ CSP pripúšťa žalobu o určenie právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu, pričom osobitným právnym predpisom v danom prípade, z ktorého vyplýva oprávnenie domáhať sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy (právnej skutočnosti) je § 40a v spojení s § 140 O.z. (porov. uznesenie Krajského súdu v Žiline sp. zn. 10Co/211/2019, uznesenie Krajského súdu v Žiline sp. zn. 9Co/201/2018, uznesenie Krajského súdu v Trnave zo dňa 30.4.2020 sp. zn. 10Co/35/2019, ods. 6 až 8). Za situácie, kedy je oprávneným spoluvlastníkom namietané porušenie jeho predkupného práva a účastníci dotknutej kúpnej zmluvy dobrovoľne nemienia odstrániť navodený protiprávny stav, neostáva oprávnenému spoluvlastníkovi (pokiaľ si z oprávnení „opomenutého“ spoluvlastníka vybral túto eventualitu) iná možnosť, ako domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti na súde.“ Predmetnou žalobou sa odstráni právna neistota, t.j. právne postavenie strán sporu sa stane istým bez toho, že by muselo nasledovať ešte ďalšie súdne konanie.

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

28. Podľa § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, 10ea) okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzná pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. 10eb).

29. Predmetné kúpne zmluvy boli uzavreté v období mesiacov február a marec 2022. Napriek skutočnosti, že medzi účastníkmi bola dohodnuté, že k návrhu na vklad dôjde po podpise týchto zmlúv, čo zo zmlúv vyplýva (čl. V), boli napadnuté kúpne zmluvy podané na vklad Okresnému úradu Poprad, katastrálny odbor, až na konci roka 2023, v mesiacoch november a december, čo je neštandardný postup a v každom prípade to bolo po nadobudnutí vlastníckeho práva žalobcu k predmetnej nehnuteľnosti (Kúpna zmluva V-521/2022 zo dňa 16.2.2022). Žalobca, event. jeho právny predchodca, uplatňovali námietky a vyjadrovali sa k príslušným katastrálnym konaniam.

30. Možno súhlasiť so žalobcom, že konanie žalovaných v 3. – 7. rade, pokiaľ ide o zaslanie návrhov na uplatnenie predkupného práva právnenému predchodcovi žalobcu, ako to deklaruje ich neskoršie, už vyššie popísané správanie, bolo len formálne, účelové, snažiace tváriť, že sa dodržiava zákon, avšak v skutočnosti umožniť realizáciu tohto zákonného predkupného práva bolo uvedeným postupom žalovaných zmarené. A to jednak voči právnenému predchodcovi žalobcu, ako aj voči žalobcovi, ktorému ponuky na uplatnenie predkupného práva neboli zaslané vôbec, lebo údajne vstúpil do práv a povinností svojho právneho predchodcu. Avšak v danom prípade nemal do čoho vstúpiť, pretože ani právnenému predchodcovi nebola umožnená riadna realizácia predkupného práva. Žalovaní na uzavretie kúpnych zmlúv, o ktoré právny predchodca žalobcu nepochybne záujem prejavil, neposkytli žiadnu súčinnosť. Ich návrhy neobsahujú požiadavku, za ktorej má dôjsť k predaju, a to spôsob zaplatenia kúpnej ceny (hotovosť alebo prevod na účet s uvedením IBAN-u) a na návrh žalobcu o zaplatenie kúpnej ceny pri podpise kúpnych zmlúv do jedného mesiaca od doručení odpovedí na využitie predkupného práva, zaslaných doporučené jednotlivým podielovým spoluvlastníkom dňa 24.8.2021, títo vôbec nereagovali. V zmysle súdnej praxe sa za porušenie predkupného práva považujú aj prípady, keď ponuka doručená podielovému spoluvlastníkovi neobsahovala údaje o splatnosti kúpnych cien a predávajúci potom uzavrel kúpne zmluvy, ktoré obsahovali individuálnu splatnosť kúpnych cien, čomu je tak aj v predmetnom spore. Rozhodujúce pre posúdenie porušenia predkupného práva nie je konkrétna splatnosť kúpnej ceny za ponúkané nehnuteľnosti, ale skutočnosť, že ponuka doručená spoluvlastníkom neobsahovala splatnosť kúpnych cien. (Ro NS ČR z 25.08.2003, sp. zn. 33 Odo 178/2003). V článku II. – Kúpna cena a platobné podmienky v bode 2. namietaných kúpnych zmlúv sa uvádza, že splatnosť kúpnej ceny bola dohodnutá v lehote 5 dní odo dňa podpisu zmluvy na bankový účet predávajúceho, avšak u žalobcu, resp. jeho právneho predchodcu o spôsobe a splatnosti úhrady kúpnej ceny nie je ani zmienka a ako je už uvedené, nebola ani žiadna reakcia na návrh právneho predchodcu žalobcu na zaplatenie kúpnej ceny pri podpise kúpnych zmlúv. Ako uviedol aj žalobca, ak by predávajúci vo svojich návrhoch uviedli ich čísla bankových účtov, právny predchodca žalobcu by s istotou kúpnu cenu vyplatil. Nejednalo sa o vysoké sumy, ktoré by mohol byť problém uhradiť.

31. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti a v súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

32. O trovách konania súd rozhodol v súlade s § 255 ods.1, § 262 ods. 1, ods. 2 Civilného sporového poriadku, a teda vzhľadom úspech žalobcu v konaní mu priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu. Pre aplikáciu ustanovenia § 257 Civilného sporového poriadku, kedy by úspešnému žalobcovi nemal priznať tento nárok, súd v danom prípade zákonné dôvody nenašiel. Zákon pre rozhodnutie o nepriznaní náhrady trov konania podľa § 257 C.s.p. vyžaduje kumulatívne splnenie dvoch podmienok: dôvody hodné osobitného zreteľa a výnimočné okolnosti. Dôvody hodné osobitného zreteľa, ani výnimočné okolnosti zákon nešpecifikuje. Výklad týchto podmienok ponecháva na súdnu prax dnes už ustálenú ( napr. rozhodnutie NS SR sp. zn. 2MCdo 17/2009, 5Cdo 67/2010, či 3MCdo 46/2012 ) s tým, že ide o ustanovenie, podľa ktorého je súd povinný skúmať, či v prejednávanej veci neexistujú zvláštne okolnosti hodné osobitného zreteľa, na ktoré je potrebné pri stanovení povinnosti nahradiť trovy konania výnimočne prihliadnuť. Túto normu nie je možné interpretovať tak, že je aplikovateľná kedykoľvek a bez zreteľa na základné zásady rozhodovania o trovách konania. K dôvodom hodným osobitného zreteľa môže dôjsť vo vzťahu k určitým druhom konania alebo určitej procesnej situácii, kde sa tieto často vyskytujú a tento dôvod je daný charakterom konania alebo charakterom procesnej situácie. Nejde o automatické pravidlo, ktoré by sa uplatňovalo vo vzťahu k určitému typu konania ( Nález ÚS ČR III. ÚS 292/07, či I. ÚS 303/12 ) ale ide o prvok individualizácie, nie ľubovôle zo strany súdu (napr. Nález ÚS ČR III. ÚS 727/2000). Toto ustanovenie má slúžiť na odstránenie neprimeranej tvrdosti, inými slovami na dosiahnutie spravodlivosti pre strany sporu, pokiaľ ide o vedenie konania a jeho výsledok. V danej veci o takýto prípad nejde.

#### **Poučenie:**

Ř Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Poprad na Krajský súd v Prešove.

Ř Podľa § 363 C.s.p. v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Ř Podľa § 364 C. s. p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ř Podľa § 365 ods. 1 C. s. p. 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 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.

Ř Podľa § 365 ods. 2 C.s.p. odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Ř Podľa § 365 ods. 3 C.s.p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno i meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ř Podľa § 366 prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak:

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

Ř Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Ř Ak povinný dobrovoľne nesplní to, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov).