

Súd: Okresný súd Revúca
Spisová značka: 5C/50/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6816202290
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 01. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lucia Prčová
ECLI: ECLI:SK:OSRA:2020:6816202290.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Revúca, sudkyňou JUDr. Luciou Prčovou, v právnej veci žalobcu RA INVESTMENT, s.r.o. so sídlom Jégeho 12, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 43 869 769, právne zastúpeného JUDr. Janou Ježíkovou, advokátkou so sídlom Revúca, Kúpeľná 487/19, IČO: 42 378 397 proti žalovanému Y. I., rod. I. nar. XX.XX.XXXX, r. č. XXXXXX/XXXX, trvale bytom Y. A. XXX, právne zastúpenému URBÁNI & Partners s. r. o., advokátska kancelária so sídlom Skuteckého 17, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 646 181, o nahradenie prejavu vôle uzavrieť kúpnu zmluvu, takto

rozhodol:

I. Nahrádza sa prejav vôle žalovaného, že ako predávajúci uzatvára kúpnu zmluvu so žalobcom ako kupujúcim, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom žalovaného k nehnuteľnostiam zapísaným na

- LV č. XXX, kat. úz. C. N., pozemky E-KN parc. č. 451/4 - orná pôda o výmere 999 m², v spoluvlastníckom podiele 1/20 k celku,

- LV č. XXX, kat. úz. C. N., pozemky E-KN, parc. č. 612/990 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 101 m², v spoluvlastníckom podiele 17/79350 k celku,

- LV č. XXX, kat. úz. C. N., pozemky E-KN, parc. č. 615/10 - trvalé trávnaté porasty o výmere 3501 m², parc. č. 615/900 - trvalé trávnaté porasty o výmere 3629 m², v spoluvlastníckom podiele 17/79350 k celku,

- LV č. XXX, kat. úz. C. N., pozemky E-KN, parc. č. 612/96 - trvalé trávnaté porasty o výmere 15913 m², parc. č. 612/182 - trvalé trávnaté porasty o výmere 105 m², parc. č. 612/962 - trvalé trávnaté porasty o výmere 231 m², parc. č. 616/141 - trvalé trávnaté porasty o výmere 766 m² v spoluvlastníckom podiele 193/714150 k celku,

- LV č. XXX, kat. úz. C. N., pozemky E-KN, parc. č. 612/18 - trvalé trávnaté porasty o výmere 4860 m², parc. č. 612/40 - trvalé trávnaté porasty o výmere 2439 m², parc. č. 612/42 - trvalé trávnaté porasty o výmere 2163 m², parc. č. 612/50 - trvalé trávnaté porasty o výmere 534 m², parc. č. 612/181 - trvalé trávnaté porasty o výmere 11 m², parc. č. 612/ 961 - trvalé trávnaté porasty o výmere 22730 m², parc. č. 612/963 - trvalé trávnaté porasty o výmere 450 m², parc. č. 615/ 9 - trvalé trávnaté porasty o výmere 677 m², parc. č. 615/901 - trvalé trávnaté porasty o výmere 10 m², parc. č. 616/13 - trvalé trávnaté porasty o výmere 2017 m², parc. č. 614/14 - trvalé trávnaté porasty o výmere 2123 m², parc. č. 616/131 - trvalé trávnaté porasty o výmere 5022 m², parc. č. 616/142 - trvalé trávnaté porasty o výmere 67 m² v spoluvlastníckom podiele 3709/5713200 k celku,

- LV č. XXX, kat. úz. C. N., pozemky E-KN, parc. č. 612/97 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 600 m², parc. č. 612/98 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 600 m², parc. č. 612/99 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 629 m², parc. č. 612/100 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 160 m², parc. č. 612/101 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 357 m², parc. č. 612/ 102 - zastavané

plochy a nádvoria o výmere 1229 m², parc. č. 612/103 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 949 m², parc. č. 612/104 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 1100 m², parc. č. 612/105 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 955 m², parc. č. 612/106 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 212 m², v spoluvlastníckom podiele 3649/5713200 k celku,

- LV č. XXX, kat. úz. C. N., pozemky E-KN, parc. č. 287/3 - orná pôda o výmere 1249 m², parc. č. 287/4 - orná pôda o výmere 216 m², parc. č. 301/501 - orná pôda o výmere 286 m², parc. č. 302/5 - orná pôda o výmere 1083 m², parc. č. 405/7 - orná pôda o výmere 1598 m², parc. č. 406/1 - orná pôda o výmere 612 m², v spoluvlastníckom podiele 1/25 k celku,

- LV č. XXX, kat. úz. C. N., pozemky E-KN, parc. č. 536/4 - trvalé trávnaté porasty o výmere 169 m², parc. č. 536/9 - trvalé trávnaté porasty o výmere 160 m², parc. č. 612/73 - trvalé trávnaté porasty o výmere 84 m², parc. č. 612/731 - trvalé trávnaté porasty o výmere 1551 m², parc. č. 612/732 - trvalé trávnaté porasty o výmere 275 m², v spoluvlastníckom podiele 1/25 k celku,

- LV č. XXX, kat. úz. C. N., pozemky E-KN, parc. č. 238 - trvalé trávnaté porasty o výmere 263 m², v spoluvlastníckom podiele 3/50 k celku,

ktoré žalovaný odpredáva a žalobca kupuje v uvedených spoluvlastníckych podieloch za kúpnu cenu 2 000,- €.

Kúpnu cenu žalobca žalovanému uhradí v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku súdu, ktorým bol nahradený prejav vôle žalovaného.

II. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 %. O výške trov konania žalobcu bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou súdu 02.05.2016 sa žalobca domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného, že ako predávajúci uzatvára so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu na spoluvlastnícke podiely žalobcu vo veľkosti uvedenej v petite žaloby k nehnuteľnostiam ležiacim v kat. úz. C. N., zapísaným na LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, ktoré boli v petite ďalej bližšie špecifikované parcelným číslom, výmerou a druhom pozemku, za rovnakú kúpnu cenu ako bola dohodnutá medzi pôvodným podielovým spoluvlastníkom Y. V., nar. XX.XX.XXXX ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim v kúpnej zmluve, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Revúca, katastrálnym odborom dňa 28.07.2015 pod U. XXX/XXXX.

2. Žalobu odôvodnil tým, že kúpnu zmluvou, vklad ktorej bol povolený Okresným úradom Revúca, katastrálny odbor dňa 28.07.2015 pod U. XXX/XXXX došlo k prevodu vlastníckeho práva pôvodného podielového spoluvlastníka Y. V. k jeho spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach ležiacich v kat. úz. C. N., zapísaným na LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX na žalovaného. Žalobca bol v čase uvedeného prevodu, a stále aj je, podielovým spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností. Predávajúcemu vznikla pred odpredajom spoluvlastníckych podielov žalovanému povinnosť ponúknuť spoluvlastnícke podiely na kúpu ostatným podielovým spoluvlastníkom, teda aj žalobcovi, formou písomnej ponuky s určenými podmienkami, pričom kúpna cena mala zodpovedať všeobecnej cene spoluvlastníckeho podielu. Žalobcovi nebola takáto písomná ponuka predložená a nemohol si tak uplatniť práva vyplývajúce z predkupného práva. Žalobca sa o prevode spoluvlastníckeho podielu Y. V. na žalovaného dozvedel až po povolení vkladu Okresným úradom Revúca, katastrálny odbor. Po tomto zistení požiadal žalovaného, aby mu odpredal nadobudnuté spoluvlastnícke podiely za rovnakých podmienok ako ich nadobudol, nakoľko pri prevode vlastníckych práv došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu ako podielového spoluvlastníka k podielovým nehnuteľnostiam. Žalovaný so žalobcom do podania žaloby kúpnu zmluvu na spoluvlastnícke podiely neuzavrel a na výzvu žalobcu nereflektoval. Žalobcovi nebola oznámená a ani v čase podania žaloby mu nebola známa kúpna cena, za ktorú žalovaný nadobudol spoluvlastnícke podiely Y. V.. Domnieva sa však, že to bola suma 0,17 €/m², nakoľko od žalovaného má vedomosť o tom, že tou istou zmluvou žalovaný nadobudol aj spoluvlastnícke podiely na spoločnú nehnuteľnosť a tieto boli žalovanému ponúknuté na odkúpenie za kúpnu cenu 0,17 €/m².

3. Uviedol ďalej, že pre prípad, ak by z obsahu kúpnej zmluvy uzavretej medzi Y. V. ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim, ktorou podľa žalobcu došlo k porušeniu jeho predkupného práva, nebolo možné zistiť cenu, za ktorú žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel k dotknutým nehnuteľnostiam, navrhuje, aby kúpna cena v súlade s ust. § 3, §140 a §606 Občianskeho zákonníka, bola určená ako všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu, za ktorú bolo možné tento nadobudnúť v čase a mieste kedy bola zmluva uzavretá.

4. K žalobe pripojil výpisy z listov vlastníctva pre kat. úz. C. N. č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX zo dňa 24.04.2016 a výzvu žalobcu adresovanú žalovanému na splnenie ponukovej povinnosti uzavrieť kúpnu zmluvu na spoluvlastnícke podiely nadobudnuté kúpnu zmluvou uzavretou s Y. V..

5. Žalovaný sa k žalobe vyjadril písomnými podaniami doručenými súdu 28.02.2017 a 26.08.2019. Uviedol, že uplatňovanie nároku zo strany žalobcu považuje za uplatňovanie práva voči jeho osobe, ktoré je v hrubom rozpore s dobrými mravmi a platnými právnymi predpismi. Žalovaný má za to, že spoluvlastnícke podiely, ktoré nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 11.05.2015 v znení dodatku zo dňa 03.07.2015 od kupujúcich K. Y., H. V. a Y. V., boli riadne ponúknuté na predaj ostatným spoluvlastníkom. Všetky nehnuteľnosti boli pred podpísaním kúpnej zmluvy ponúknuté predávajúcim, zomr. Y. V.Č. na predaj žalobcovi, prostredníctvom bývalého starostu obce C. N., H. T. tak, že konateľ žalobcu sa telefonicky spojil s bývalým starostom ohľadom kúpy nehnuteľností, pričom bývalý starosta vyzval žalobcu, aby sa skontaktoval s predávajúcim Y. V.. Žalobca sa s predávajúcim Y. V. nikdy žiadnym spôsobom neskontoval, a preto boli nehnuteľnosti predané žalovanému. Zároveň žiaden iný zo spoluvlastníkov neprejavil záujem o kúpu nehnuteľností. Poukázal na to, že žalobca v žalobnom návrhu navrhuje nahradiť prejav vôle žalovaného okrem iného k nehnuteľnostiam ležiacim v kat. úz. C. N., zapísanému na LV č. XXX parc. č. 612/936 TPP o výmere 450 m² tak, ako je uvedené v žalobe. Nie je však pravda, že žalovaný alebo žalobca by boli vlastníkami nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, kat. úz. C. N., parc. č. 612/936 TPP o výmere 450 m².

6. Žalovaný videl rozpor výkon práva žalobcu s dobrými mravmi v tom, že žalobca nadobudol nehnuteľnosti na základe zámennej zmluvy U. XX/XXXX A. H. XX.XX.XXXX - XX/XX, zámennej zmluvy U. XXX/XXXX A. H. XX.XX.XXXX - XX/XX, Kúpnej zmluvy U.-XXX/XXXX A. H. XX.XX.XXXX - XX/XX, Kúpnej zmluvy U.-XXXX/XXXX A. H. XX.X.XXXX - X/XX a Kúpnej zmluvy U.-XXX/XXXX A. H. XX.XX.XXXX - XX/XX pričom právny predchodca žalobcu porušil ustanovenia Občianskeho zákonníka (poznámka súdu: právny zástupca žalovaného uviedol vo vyjadrení skratku ObZ, z kontextu vyjadrenia je však zrejmé, že mal na mysli Občiansky zákonník, nie Obchodný zákonník, ktorý má straku ObZ) týkajúce sa predkupného práva, keď ostatným spoluvlastníkom nehnuteľností neponúkol na predaj svoj podiel na nehnuteľnosti. Žalobca zároveň nehnuteľnosti nezískal od blízkej osoby. Žalobca bol tak účastný na právnom úkone, ktorým bolo porušené predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov nehnuteľností a pritom mal vedomosť o existencii podielových spoluvlastníkov k nehnuteľnostiam, podiely na ktorých nadobúdala. Podľa žalovaného postup, pri ktorom žalobca bol účastníkom právneho úkonu, ktorým došlo k porušeniu predkupného práva iných osôb a následne sa sám domáha nároku z titulu domnelého porušenia svojho predkupného práva vo vzťahu k spoluvlastníckemu podielu, je rozporný s dobrými mravmi, pretože žalobca týmto spôsobom zakladá svoje právo na porušení práva iných.

7. Žalovaný ďalej namietal, že zo strany žalobcu ide o šikanóznny výkon práva, čo podľa neho preukazuje aj tá skutočnosť, že žiada nahradiť prejav vôle len vo vzťahu k spoluvlastníckym podielom, ktoré žalovaný nadobudol od Y. V., ktorý medzičasom už zomrel a nie je aj vo vzťahu k ostatným spoluvlastníckym podielom k nehnuteľnostiam, ktoré žalovaný nadobudol od doteraz žijúcich predávajúcich. Ďalej tomu má podľa žalovaného nasvedčovať skutočnosť, že sa družka konateľa žalobcu, H. F., v konaní vedenom pred Okresným súdom Revúca pod sp. zn. 6C/7/2016 domáhala neplatnosti časti kúpnej zmluvy, ktorá sa týkala spoluvlastníckych podielov spoločnej nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v okrese Revúca, obci C. N., k.ú. C. N., zapísanými na LV č. XXX, LV č. XXX a LV č. XXX a v konaní bola úspešná. Na Okresnom súde Revúca tiež pod sp. zn. 3C/175/2016 prebieha konanie, v ktorom si žalobca od žalovaného uplatňuje nárok v sume 9.898,- € s príslušenstvom z titulu bezdôvodného obohatenia. Tieto skutočnosti podľa žalovaného potvrdzujú úmysel žalobcu v budúcnosti si ďalšie nároky uplatňovať súdnou cestou tak, aby žalobca získal finančné prostriedky z Poľnohospodárskej platobnej agentúry na úkor žalovaného a aby žalovanému zabránil v poľnohospodárskej činnosti na pozemkoch.

8. Žalovaný má za to, že žalobca koná účelovo s cieľom poškodiť žalovaného a nadobudnúť vlastníctvo k pozemkom vo vlastníctve žalovaného za tým účelom, aby žalobca donútil žalovaného k odchodu z C. N., ako aj za účelom získania dotácií z Poľnohospodárskej platobnej agentúry na svoje poľnohospodárske pozemky, na ktorých však podľa tvrdenia žalovaného nevykonáva zákonom predpísanú poľnohospodársku činnosť ale prevádzkuje súkromné letisko bez predchádzajúceho povolenia. Žalobca svojim šikanóznym konaním spôsobuje žalovanému psychické problémy a nespavosť, v dôsledku ktorých musel byť žalovaný aj hospitalizovaný v nemocnici, čo je podľa neho dôkazom účelového konania žalobcu v rozpore s dobrými mravmi.

9. Poukázal na to, že v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka sa každý spoluvlastník môže domáhať uplatnenia vybraného nároku výlučne v takom rozsahu, ktorý pripadá pomerne na veľkosť jeho spoluvlastníckeho podielu. Podľa §140 ObZ. sa dotknutí podielovní spoluvlastníci musia dohodnúť na výkone predkupného práva. Ak má jeden spoluvlastník, ktorým je v danom prípade podľa názoru žalovaného žalobca, záujem o celý prevedený podiel, musia s tým vysloviť súhlas ostatní podielovní spoluvlastníci. Podľa žalovaného neexistuje dohoda spoluvlastníkov o výkone predkupného práva výlučne žalobcom, preto má žalobca nárok len na pomernú časť podielu, ktorá zodpovedá veľkosti podielu žalovaného, čo podľa žalovaného nie je zohľadnené v žalobe.

10. V ďalšom písomnom vyjadrení, doručenom súdu 26.08.2019 žalovaný namietal, že aj keď súd v rámci predbežného právneho posúdenia veci (pozn. súdu predbežné právne posúdenie veci bolo dané súdom na pojednávaní dňa 11.07.2019) konštatoval, že medzi stranami nie je sporné tvrdenie žalobcu, že žalovanému doručil výzvu na odpredaj spoluvlastníckych podielov, ktoré mal žalovaný nadobudnúť s tým, že bolo porušené predkupné právo žalobcu. Poukázal na to, že žalobca okrem predloženia výzvy nepredložil žiadny iný dôkaz preukazujúci zaslanie a doručenie výzvy žalovanému. Uviedol, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy žalovaný nemal vedomosť o tom, že nebohý Y. V. nemal postupovať pri prevode vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam podľa § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka. Žalovaný bol zo strany predávajúceho ubezpečený, že všetky prevádzané spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam boli ponúknuté na predaj žalobcovi prostredníctvom bývalého starostu obce C. N., H. T.. Za účelom preukázania tejto skutkovej okolnosti navrhol vykonať výsluch svedka, bývalého starostu obce C. N. a výsluch žalovaného. Žiadal, aby žalobca uviedol spôsob detailného výpočtu spoluvlastníckych podielov, ktorých výšku uvádza v žalobnom petite, aby sa žalovaný mohol relevantným spôsobom vyjadriť k veľkosti spoluvlastníckych podielov, ktoré majú byť predmetom prevodu na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovaným ako predávajúcim. Uviedol, že ak sa žalobca domáha nahradenia prejavu vôle, pričom konkrétny návrh má byť obsiahnutý v žalobnom petite, predmetný petit žalovaný považuje za neurčitý a nevykonateľný, nakoľko v ňom absentuje vymedzenie kúpnej ceny vrátane jej splatnosti a vymedzenie ďalších podmienok, za ktorých došlo k prevodu predmetných nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy U. XXX/XXXX A. H. XX.XX.XXXX - XX/XX. Tieto podmienky pritom musia byť pre žalovaného rovnaké alebo výhodnejšie než aké boli v kúpnej zmluve, na základe ktorej nadobudol spoluvlastnícke podiely od jeho právneho predchodcu. Tu poukázal na uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky č.k. III. ÚS 445/2016-10 zo dňa 28.06.2016. Poukázal tiež na to, že žalobca už vo výzve, ktorou žalovaného vyzval na odpredaj spoluvlastníckych podielov mal uviesť zásadne rovnocenným spôsobom nielen platobné podmienky, ale aj ostatné podmienky kúpy, aké boli v pôvodnej scudzovanej zmluve. Keďže tak neurobil, ide o predčasne podanú žalobu, pretože žalobca nevyčerpal všetky možnosti uzavretia mimosúdnej dohody. Pritom už v čase adresovania výzvy žalovanému, žalobca mal možnosť oboznámiť sa s celým obsahom Kúpnej zmluvy U. XXX/XXXX A. H. XX.XX.XXXX - XX/XX, keďže bol osobou, ktorá je v zmysle § 68 katastrálneho zákona, oprávnená na nahliadnutie do zbierky listín vedenej Okresným úradom Revúca, katastrálny odbor. Preto navrhol žalobu zamietnuť.

11. Na pojednávaní konanom dňa 12.12.2019 právna zástupkyňa žalobcu uskutočnila zmenu žaloby a žiadala, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného, že ako predávajúci uzatvára so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu na spoluvlastnícke podiely žalobcu k nehnuteľnostiam ležiacim v kat. úz. C. N., zapísaným na LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, ktoré boli v petite ďalej bližšie špecifikované parcelným číslom, výmerou a druhom pozemku a to rovnako ako v žalobe s tým, že žalovaný spoluvlastnícke podiely predáva a žalobca ich kupuje v špecifikovanej výške, ktorá bola totožná s výškou spoluvlastníckych podielov uvedených v žalobe, za kúpnu cenu 2 000,- €, ktorú žalobca žalovanému uhradí v lehote 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Súd uznesením zmenu žaloby, ako bola vykonaná právnou zástupkyňou žalobcu pripustil, nakoľko výsledky dovtedajšieho dokazovania mohli

mal súd preukázané, že v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, teda ku dňu 11.05.2015 bol žalobca podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností na nich evidovaných. Mal z nich tiež preukázané, že ku dňu podania žaloby bol a v priebehu súdneho konania zostal vlastníkom týchto nehnuteľností v nasledujúcich spoluvlastníckych podieloch: Na LV č. XXX vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 5/10 zapísaného pod B 12, na LV č. XXX vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 612/8280 zapísaného pod B 166, na LV č. XXX vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 612/8280 zapísaného pod B 166, na LV č. XXX vo veľkosti 772/8280 zapísaného pod B 173, na LV č. XXX vo veľkosti 15/8280 zapísaného pod B 160 a 3679/16560 zapísaného pod B 172, na LV č. XXX vo veľkosti 15/8280 zapísaného pod B 160 a 3519/16560 zapísaného pod B 172, na LV č. XXX vo veľkosti 1/5 zapísaného pod B 7, na LV č. XXX vo veľkosti 1/5 zapísaného pod B 6 a na LV č. XXX vo veľkosti 1/10 zapísaného pod B 7.

18. Žalobca v konaní tvrdil, že mu právny predchodca žalovaného, Y. V., pred uzavretím kúpnej zmluvy so žalovaným ako podielovému spoluvlastníkovi nehnuteľností, ktoré boli predmetom predaja, neponúkol tieto spoluvlastnícke podiely na predaj. Žalovaný toto tvrdenie poprel a uviedol, že predávajúci Y. V. ponúkol žalobcovi uvedené spoluvlastnícke podiely na predaj prostredníctvom bývalého starostu obce C. N. H. T.. Konateľ žalobcu sa telefonicky skontaktoval s bývalým starostom obce ohľadom kúpy a bývalý starosta vyzval konateľa žalobcu, aby sa skontaktoval s p. Y. V.. Žalobca sa s predávajúcim Y. V. nikdy neskontaktoval. Ohľadom týchto tvrdení navrhol vykonať dokazovanie výsluchom svedkov H. T., L. V. a žalovaného. Uvedené dôkazy súd s ohľadom na zásadu hospodárnosti konania nevykonal, nakoľko to vzhľadom na právne posúdenie veci nebolo potrebné pre rozhodnutie vo veci. Pri právnom posúdení veci súd vychádzal z tvrdení žalovaného ohľadom spôsobu splnenia ponukovej povinnosti zo strany predávajúceho Y. V., nakoľko tieto neboli protistranou popreté.

19. Z rozsudku Okresného súdu Revúca zo dňa 22.09.2016, č. k. 6C/7/2016 - 17 mal súd preukázané, že sa na tunajšom súde viedlo konanie žalobkyne H. F. proti žalovaným v rade 1/ Y. I., v rade 2/ L. V.V., v rade 3/ U. Ď. o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 11.05.2015 uzatvorenej medzi žalovaným v rade 2 ako kupujúcim v časti týkajúcej sa spoločnej nehnuteľnosti ležiacej v kat. úz. C. N., zapísanej na LV č. XXX. Rozsudkom súd určil, že zmluva je v uvedenej časti (týkajúcej sa spoločnej nehnuteľnosti na LV č. XXX, XXX, XXX a XXX) je neplatná z dôvodu, že pred jej uzavretím nebola zo strany predávajúceho Y. V. riadne v súlade so Zák. č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v účinnom znení splnená ponuková povinnosť voči ostatným dovtedajším podielovým spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti.

20. Z návrhu na začatie konania, ktoré sa vedie na Okresnom súde Revúca pod sp. zn. 3C/175/2016 mal súd preukázané, že sa ním žalobca RA Investmet, s. r. o. domáha od žalovaného Y. I. zaplata sumy 9 898,- € titulom bezdôvodného obohatenia za užívanie poľnohospodárskych a iných pozemkov ležiacich v kat. úz. C. N., zapísaných na LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX.

21. 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.

22. Podľa ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

23. Podľa § 43a ods. 1 Občianskeho zákonníka prejav vôle smerujúci k uzavretiu zmluvy, ktorý je určený jednej alebo viacerým určitým osobám, je návrhom na uzavretie zmluvy (ďalej len "návrh"), ak je dostatočne určitý a vyplýva z neho vôľa navrhovateľa, aby bol viazaný v prípade jeho prijatia.

24. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

25. Podľa ust. § 229 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej aj CSP) právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahrádzajú tento prejav.

26. Predkupné právo spoluvlastníka upravené v ust. § 140 Občianskeho zákonníka predpokladá, že spoluvlastník, ktorý chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na inú - tretiu osobu s výnimkou blízkej osoby, musí svoj spoluvlastnícky podiel predtým ponúknuť ostatným spoluvlastníkom. Tí majú právo ho odkúpiť za rovnakých podmienok, za akých ho chcel predávajúci spoluvlastník odpredať. Ak sa ostatní spoluvlastníci na odkúpení spoluvlastníckeho podielu nedohodnú, majú právo ho vykúpiť pomerne podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov. Judikatúra najvyšších súdov SR aj ČR (pri rovnakej právnej úprave) sa ustálila na tom, že v prípade ak predkupné právo spoluvlastníka bolo porušené, má rovnaké práva ako zákon upravuje v prípade porušenia zmluvného predkupného práva (§ 603 ods. 3 OZ). Teda má právo 1) domáhať sa od nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu, aby mu tento podiel ponúkol na predaj za rovnakých podmienok ako ho nadobudol a ak tento tak neučiní, môže sa na súde domáhať rozhodnutia, ktorým súd nahradí prejavu vôle nadobúdateľa pri kúpnej zmluve alebo 2) mu jeho spoluvlastnícky podiel zostane zachovaný. Má taktiež právo 3) domáhať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, pri ktorom došlo k porušeniu jeho predkupného práva (§ 40a OZ) (Rozsudok NS ČR zo dňa 20. 6. 2001, 22Cdo 381/ 2000, rozhodnutia NS SR sp. zn. 4Cdo 48/ 2009, 5Cdo 211/ 2009, 4Cdo 334/ 2009, 3Cdo 262/ 2009, 6Cdo 115/ 2011).

27. Predmetnou žalobou sa žalobca domáhal prvej z uvedených možností, teda nahradenia prejavu vôle žalovaného, že mu ako predávajúci odpredá spoluvlastnícke podiely, na v žalobe špecifikovaných nehnuteľnostiach, ležiacich v kat. úz. C. N., zapísaných na listoch vlastníctva č. XXX, XXX, XXX, XXX,XXX,XXX,XXX,XXX,XXX,XXX, v žalobe uvedených spoluvlastníckych podieloch za kúpnu cenu 2 000,- €, ktorá sa stane splatná tri dni od právoplatnosti rozsudku.

28. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že kúpnu zmluvou uzavretou medzi žalovaným ako kupujúcim a Y. V. ako predávajúcim dňa 11.05.2015 právny predchodca žalovaného Y. V. odpredal žalovanému spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach ležiacich v kat. úz. C. N. zapísaných na LV č. č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX bez toho, aby ich ponúkol na predaj žalobcovi v súlade so zákonom. Žalovaný v konaní tvrdil, že ponuková povinnosť voči žalobcovi bola zo strany Y. V. splnená prostredníctvom starostu obce C. N. H. T. a to tak, že sa konateľ žalobcu telefonicky skontaktoval s bývalým starostom obce ohľadom kúpy spoluvlastníckych podielov a bývalý starosta vyzval konateľa žalobcu, aby sa skontaktoval s Y. V.. Žalobca sa však s predávajúcim Y. V. nikdy neskontaktoval. Súd konštatuje, že takýmto spôsobom nedošlo zo strany Y. V. k riadnemu splneniu ponukovej povinnosti voči žalobcovi na odkúpenie spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam. Ponuka podielového spoluvlastníka na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu, je jednostranný právny úkon adresovaný druhému spoluvlastníkovi (ostatným spoluvlastníkom), ktorý musí byť určitý a zrozumiteľný a musí obsahovať všetky náležitosti návrhu na uzavretie zmluvy, teda všetky podmienky za ktorých spoluvlastník zamýšľajúci scudziť svoj spoluvlastnícky podiel ho ponúka na odkúpenie. Najmä musí obsahovať predmet kúpy a kúpnu cenu. Čo sa týka formy ponuky, pokiaľ je predmetom zamýšľaného predaja spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnej veci, musí mať ponuka písomnú formu (pri rovnakej právnej úprave porovnaj rozsudok NS ČR zo dňa 30.10.2002, sp. zn. 30Cdo 1370/2002). Je zrejmé, že zo strany Y. V. k splneniu ponukovej povinnosti riadnym spôsobom nedošlo. Preto má žalobca ako opomenutý spoluvlastník v zmysle § 603 OZ nárok, aby mu žalobca nadobudnuté spoluvlastnícke podiely ponúkol na predaj za rovnakých podmienok za akých ich nadobudol. Keďže žalobca nie je jediným spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností a z tvrdení strán vyplynulo, že sa ostatní spoluvlastníci na vykúpení spoluvlastníckeho podielu od žalovaného nedohodli, má žalobca nárok na to, aby mu žalovaný ponúkol na predaj pomernú časť nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu, podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalobcu na tej ktorej nehnuteľnosti.

29. Z nesporných tvrdení strán vyplynulo, že žalobca si výzvou zo dňa 10.12.2015 u žalovaného ako nadobúdateľa spoluvlastníckych podielov uplatnil právo, aby mu nadobudnuté spoluvlastnícke podiely ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za akých ich nadobudol od predávajúceho Y. V.. Keďže žalovaný tak nespravil a nedal žalobcovi návrh na uzavretie kúpnej zmluvy na odkúpenie spoluvlastníckych podielov, ktoré žalovaný nadobudol od Y. V. a to v rozsahu (podiele), ktorý zodpovedá spoluvlastníckemu podielu žalobcu na dotknutých nehnuteľnostiach, žalobca sa dôvodne domáhal nahradenia tohto prejavu vôle žalovaného predmetným rozsudkom.

30. Podľa ustálenej judikatúry pokiaľ súd rozsudkom nahrádza prejav vôle tretej osoby, musí byť celý prejav, resp. celý právny úkon, ohľadom ktorého má súd prejav vôle nahradit' obsahnutý vo výroku rozsudku a podľa toho musí byť formulovaný aj petit žalobného návrhu. Pri rozhodnutí súd nemôže

v nahradzovanom prejave tretej strany tak ako ho žalobca formuloval v petite žaloby nič meniť alebo dopĺňať (napr. rozhodnutie NS SR sp. zn. 1Cdo 109/2004, III. ÚS /445/2016). Žaloba (žalobný petit), teda musí obsahovať všetky podstatné náležitosti zmluvy, ohľadom ktorej má súd prejav vôle tretej strany nahradiť. V danom prípade ide o nahradenie prejavu vôle nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu, uskutočniť opomenutému spoluvlastníkovi ponuku na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu. V podstate ide o nahradenie prejavu vôle, ktorým nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu uskutočňuje návrh (offertu) na uzavretie kúpnopredajnej zmluvy s opomenutým spoluvlastníkom na spoluvlastnícky podiel, ktorý nadobúdateľ nadobudol v dôsledku porušenia predkupného práva podielového spoluvlastníka (rozsudok NS ČR zo dňa 19.09.2007, sp. zn. 22Cdo 1875/2005). Rozsudok súdu a teda aj žalobný petit tak musí obsahovať všetky náležitosti príslušnej kúpnej zmluvy. V danom prípade presne vymedzenie prevádzaných nehnuteľností, spoluvlastníckych podielov a kúpnu cenu. Súd má za to, že petit žaloby, po uskutočnení jeho zmeny na pojednávaní dňa 12.12.2019 potrebné náležitosti kúpnej zmluvy na spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam obsahuje. Sú v ňom náležite špecifikované nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom predaja - kúpy, rozsah spoluvlastníckych podielov, ktoré sa predávajú - kupujú ako aj kúpna cena za spoluvlastnícke podiely. Nie je teda dôvodná námietka právneho zástupcu žalovaného, že žalobný petit všetky náležitosti nahrádzaného prejavu vôle neobsahuje.

31. Judikatúra tiež ustálila, že opomenutý spoluvlastník má od nadobúdateľa právo na ponúknutie nadobudnutých spoluvlastníckych podielov na predaj za rovnakých podmienok, za akých ich nadobudol. Dôvodom uvedeného je, aby nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu, ktorý sám žiadnu právnu povinnosť neporušil, ale ktorému v dôsledku porušenia povinnosti vyplývajúcej z ust. § 140 vznikla povinnosť ponúknuť na predaj nadobudnutý spoluvlastnícky podiel opomenutému spoluvlastníkovi vrátilo všetko to čo mal predtým, ako nadobudol spoluvlastnícke podiely. Jedná sa najmä o kúpnu cenu, za ktorú nadobudol spoluvlastnícke podiely, ktorá teda musí byť rovnaká alebo pre nadobúdateľa (teraz v postavení predávajúceho) výhodnejšia, ale aj ďalšie podmienky zmluvy. Má sa teda dosiahnuť pre nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu rovnaký stav, aký existoval pred uzavretím kúpnej zmluvy s pôvodným spoluvlastníkom, aby tento nebol ukrátený na žiadnych právach, alebo stav priaznivejší. Žalovaný v konaní namietal, že zmluva, ako je obsiahnutá v petite žaloby neobsahuje rovnaké podmienky, resp. pre žalovaného priaznivejšie podmienky ako boli dohodnuté v zmluve medzi ním ako kupujúcim a Y. V. ako predávajúcim. Žalovaný presne neuviedol ktoré zmluvné podmienky nie sú rovnaké, resp. priaznivejšie pre žalovaného oproti zmluve uzavretej s Y. V., preto sa súd vyjadrí ku všetkým zmluvným podmienkam.

a/ Kúpna cena: V kúpnej zmluve zo dňa 11.05.2015 uzavretej medzi Y. V. ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim (ďalej ak kúpna zmluva z 11.05.2015) žalovaný za všetky nadobudnuté spoluvlastnícke podiely zaplatil kúpnu cenu 4000,- €. Nadobudol pritom spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX vo veľkosti 1/10, na LV č. XXX vo veľkosti 24/8280, na LV č. XXX vo veľkosti 24/8280, na LV č. XXX vo veľkosti 24/8280, na LV č. XXX vo veľkosti 24/8280, na LV č. XXX vo veľkosti 1/5, na LV č. XXX vo veľkosti 1/5, na LV č. XXX vo veľkosti 1/10. Žalobca v žalobe navrhuje odkúpenie spoluvlastníckych podielov od žalovaného za kúpnu cenu 2 000,- € čo je polovica kúpnej ceny, za ktorú spoluvlastnícke podiely kúpil žalovaný, pričom spoluvlastnícke podiely žiada vykúpiť v spoluvlastníckych podieloch podľa tvrdenia žalobcu pomerne podľa veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu, Veľkosť spoluvlastníckych podielov, ktoré žalobca žiada od žalovaného je v zásade nižšia alebo rovná polovici spoluvlastníckych podielov nadobudnutých žalovaným od Y. V.. Žalobca len na LV č. XXX vlastní nehnuteľnosti v spoluvlastníckom podiele väčšom ako 1 a to v 6/10-ine, na LV č. XXX vlastní spoluvlastnícky podiel rovný 1-ici a na ostatných listoch vlastníctva vlastní nehnuteľnosti v spoluvlastníckych podieloch podstatne nižších ako 1-ica. Preto, keďže žiada od žalovaného odkúpenie spoluvlastníckych podielov podľa veľkosti svojich spoluvlastníckych podielov a zaplatí mu kúpnu cenu zodpovedajúcu polovici kúpnej ceny, za ktorú spoluvlastnícke podiely nadobudol žalovaný, je kúpna cena, za ktorú žalobca navrhuje nahradiť prejav vôle žalovaného pre žalovaného výhodnejšia ako v kúpnej zmluve z 11.05.2015. Inými slovami, žalovaný podľa žalobcom navrhovanej zmluvy odpredá spoluvlastnícke podiely žalobcovi za vyššiu cenu, než za akú ich nadobudol od Y. V..

b/ V zmluve zo dňa 11.05.2015 neboli medzi stranami dohodnuté žiadne iné vedľajšie dojednania, ktoré by spôsobovali, že zmluvné podmienky v žalobcom formulovanom petite nie sú pre žalovaného rovnaké alebo priaznivejšie.

c/ Splatnosť kúpnej ceny bola v čl. III kúpnej zmluvy zo dňa 11.05.2015 dohodnutá pred podpisom zmluvy. V žalobe žalobca uvádza, že kúpna cena bude splatná tri dni od právoplatnosti rozsudku súdu, ktorým bude nahradený prejav vôle žalovaného. Neskoršia splatnosť kúpnej ceny pre žalovaného však nepredstavuje nevýhodnejšie zmluvné podmienky z hľadiska materiálnych práv nadobudnutých zmluvou za predpokladu, že kúpna cena bude riadne vyplatená. Inak upravená splatnosť kúpnej ceny nepredstavuje podľa názoru súdu tak významný rozdiel v zmluvných podmienkach v neprospech žalovaného, že by predstavoval dôvod na nevyhovenie žalobnému návrhu. Za predpokladu, že kúpna cena bude žalobcom žalovanému rodne uhradená, nebudú práva žalovaného nijako dotknuté.

d/ V čl. VI zmluvy zo dňa 11.05.2015 sa zmluvné strany dohodli, že všetky poplatky spojené s prevodom nehnuteľností znášajú účastníci zmluvy podľa platných predpisov. V zmluve obsiahnutej v žalobnom návrhu nie je ustanovenie o tom, ktorá zo zmluvných strán bude znášať poplatky za konanie o zápisne vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. V prípade absencie dohody zmluvných strán ich znáša ten, koho za poplatníka určuje právny predpis. Podľa § 3 zák. č. 145/1995 Z. z. v účinnom znení o správnych poplatkoch je poplatníkom právnická osoba alebo fyzická osoba, ktorá dala podnet na úkon alebo konanie, ak tento zákon neustanovuje inak. Je nepochybné, že návrh na zápis vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy, ohľadne ktorej súd nahradil prejav vôle žalovaného ako predávajúceho bude podávať žalobca, keďže je to v jeho záujme (vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom nadobudne až povolením vkladu) a v kúpnopredajnej zmluve nie je medzi stranami dohodnuté inak. V zmysle citovaného ustanovenia § 3 Zákona o správnych poplatkoch bude teda znášať poplatkovú povinnosť za zápis práv z tejto zmluvy žalobca. Dojednanie v zmluve zo dňa 11.05.2015 nevymedzuje povinnosť zaplatiť poplatok inak než ako vyplýva zo zákonnej úpravy. Preto jeho absencia v žalobe nepredstavuje pre žalovaného nevýhodnejšie podmienky, než aké boli medzi stranami dohodnuté v kúpnej zmluve zo dňa 11.05.2015.

32. V prípadoch porušenia predkupného práva podielových spoluvlastníkov podľa § 140 si môžu jednotliví opomenutí spoluvlastníci uplatňovať nároky z porušenia predkupného práva, ak medzi nimi neexistuje iná dohoda, len podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnosti. V takomto rozsahu majú aj právo domáhať sa, aby im nadobúdateľ ponúkol nadobudnuté spoluvlastnícke podiely na kúpu (603 ods. 3 OZ per analogiam). V konaní nebolo žiadnou zo strán tvrdené ani preukazované, že by medzi opomenutými podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností existovala dohoda o tom, v akom rozsahu si budú uplatňovať nárok na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu nadobudnutého žalovaným, preto má súd za to, že žalobca si môže toto právo voči žalovanému uplatňovať len v rozsahu zodpovedajúcom jeho spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti. Preskúmaním žalobného návrhu súd zistil, že žalobca si toto právo uplatňuje ešte v nižšom rozsahu, než na aký má nárok. Teda žiada spoluvlastnícke podiely žalovaného v menšom rozsahu, než aký prislúcha jeho spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnostiach. K tomuto záveru súd dospel po vykonaní prepočtu jednotlivých spoluvlastníckych podielov žiadaných žalovaným na nehnuteľnostiach zapísaných na jednotlivých listoch vlastníctva.

33. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu, ktorý je nadobúdateľ povinný ponúknuť na predaj opomenutému spoluvlastníkovi v prípade, ak je opomenutých spoluvlastníkov viac a na vykúpení spoluvlastníckeho podielu sa nedohodli, sa vypočíta nasledovne:

Najvyšší menovateľ spoluvlastníckych podielov zapísaných na príslušnom liste vlastníctva (najnižší spoločný menovateľ) predstavuje celkový počet spoluvlastníckych podielov všetkých vlastníkov. Tento celkový počet podielov treba znížiť o číslo uvedené v čitateli prevádzaného spoluvlastníckeho podielu, ktorý je prevedený na najnižší spoločný menovateľ. Toto číslo predstavuje celkový počet podielov (vyjadrených v najnižšom spoločnom menovateli), ktoré sa prevádzajú (prevádzaný podiel). Znížením najnižšieho spoločného menovateľa o príslušný počet prevádzaných podielov získame celkový počet spoluvlastníckych podielov, ktorý zostane rozdelený medzi spoluvlastníkmi po rozdelení spoluvlastníckeho podielu. Čísla uvedené v čitateľoch jednotlivých spoluvlastníckych podielov (počet podielov pri najnižšom spoločnom menovateli) zostáva rovnaký. Tak získame nové (zväčšené) spoluvlastnícke podiely ostávajúcich spoluvlastníkov po pomernom rozdelení prevádzaného podielu. Rozdiel medzi takto novozískanými spoluvlastníckymi podielmi a pôvodnými spoluvlastníckymi podielmi predstavuje tú časť - podiel, o ktorý sa pomerným rozdelením prevádzaného spoluvlastníckeho podielu zväčšili jednotlivé zostávajúce spoluvlastnícke podiely. Táto časť predstavuje rozsah, v ktorom sa môžu jednotliví podieloví spoluvlastníci domáhať, aby nadobúdateľ ponúkol na predaj spoluvlastnícky podiel, ktorý nadobudol pri porušení ich predkupného práva, podľa pomeru ich spoluvlastníckych

podielov. Napríklad na liste vlastníctva č. XXX je celkovo 10 spoluvlastníckych podielov (najnižší spoločný menovateľ). Žalovaný ako nadobúdateľ porušením predkupného práva žalobcu nadobudol spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/10-ina. Tento podiel by s mal rozdeliť medzi opomenutých spoluvlastníkov podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov (ak neexistuje iná dohoda o jeho vykúpení). Od najnižšieho spoločného menovateľa jednotlivých existujúcich spoluvlastníckych podielov odpočítame číslo v čitateli podielu, ktorý sa má previesť. Teda $10 - 1 = 9$. Toto číslo predstavuje nový celkový počet podielov po úplnom rozdelení prevádzaného spoluvlastníckeho podielu. Žalobca ako opomenutý spoluvlastník vlastní na LV č. XXX spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6/10. Po pomerom rozdelení spoluvlastníckeho podielu žalovaného bude vlastníť podiel 6/9. Časť, o ktorú sa pri pomernom rozdelení podielu žalovaného zväčšil podiel žalobcu predstavuje $6/9 - 6/10$, teda $60-54/90$ -in, t.j. 1/15-ina. Kontrolou správnosti sčítaním všetkých novoískaných spoluvlastníckych podielov dospejeme k celkovému podielu 1/1-ina ($1/10 + 1/10 + 1/10 + 1/10$ ako nezmenené podiely ostatných spoluvlastníkov + 1/15 ako novoískaný podiel žalobcu + 5/10 ako doterajší podiel žalobcu + 1/30 ako zostávajúci podiel žalovaného = 1/1. Žalobca sa tak mohol od žalovaného domáhať, aby mu na predaj ponúkol na LV č. XXX spoluvlastnícky podiel 1/15-ina, t. j. 3/45-iny a namiesto toho žiada podiel vo veľkosti 3/50 teda menšej, než na aký má nárok. Obdobne pri ostatných nehnuteľnostiach, žalobca na nárok, aby mu žalovaný na kúpu ponúkol na LV č. XXX spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/18, namiesto toho žiada 1/20, na LV č. XXX vo veľkosti 17/79120 a namiesto toho žiada 17/79350, na LV č. XXX vo veľkosti 17/79120 a namiesto toho žiada 17/79350, na LV č. XXX vo veľkosti 193/712080 a namiesto toho žiada 193/714150, na LV č. XXX vo veľkosti 3709/5696640 a namiesto toho žiada 3709/5713200, na LV č. XXX vo veľkosti 3649/5696640 a namiesto toho žiada 3649/5713200, na LV č. XXX vo veľkosti 1/20 a namiesto toho žiada 1/25, na LV č. XXX vo veľkosti 1/20 a namiesto toho žiada 1/25. Nie je teda pravdivá a dôvodná námietka žalovaného v písomnom vyjadrení k žalobe zo dňa 28.02.2017, že žalobca si uplatňuje nárok vo vyššom rozsahu. Súd tiež nepovažoval za potrebné, aby žalobca predložil podrobný výpočet spoluvlastníckych podielov, nakoľko tento nie je matematicky náročný. Je výsledkom výpočtu zlomkov a súd si ho vedel sám overiť.

34. Žalovaný proti žalobe ďalej namietal, že sa zo strany žalobcu jedná o výkon práva v rozpore s dobrými mravmi z dôvodu, že samotný žalobca jeho spoluvlastnícke podiely nadobudol od jeho právnych predchodcov dôsledku porušenia predkupného práva ostatných spoluvlastníkov a teda postup, pri ktorom žalobca bol účastníkom právneho úkonu, ktorým došlo k porušeniu predkupného práva iných osôb a následne sa sám domáha nároku z titulu údajného porušenia svojho predkupného práva je rozporný s dobrými mravmi. Súd nepovažuje nárok uplatnený žalobcom na výkon práva v rozpore s dobrými mravmi. Jedná sa o štandardné uplatnenie zákonného nároku opomenutého spoluvlastníka. Pre uplatnenie tohto práva je irelevantné, či samotný žalobca nadobudol svoje spoluvlastnícke podiely tak, že jeho právny predchodca tiež porušil predkupné právo ostatných spoluvlastníkov. Ak by uvedené tvrdenie žalovaného aj bolo pravdivé, jednalo o protiprávne konanie právneho predchodcu žalobcu a nie o konanie samotného žalobcu. Pritom ani pri tomto prevode nič nebránilo opomenutým spoluvlastníkom, podobne ako to urobil žalobca, domáhať sa právnych nárokov opomenutých spoluvlastníkov. Pokiaľ tak neurobili, treba vychádzať z toho, že žalobca svoje spoluvlastnícke podiely riadne nadobudol (zákon opomenutie predkupného práva podielových spoluvlastníkov sankcionuje len relatívnou, nie absolútnou neplatnosťou) a nemožno mu z tohto dôvodu upierať ním uplatňované nároky podielového spoluvlastníka.

35. Ani ďalšiu námietku žalovaného, že zo strany žalobcu ide o šikanózný výkon práva, súd nepovažoval za opodstatnenú a dôvodnú. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že sa medzi žalobcom a žalovaným na Okresnom súde Revúca vedie (viedlo) niekoľko súdnych sporov. Je zrejme, že tieto sa týkajú nárokov z nehnuteľností v katastrálnom území C. N.. Pokiaľ žalobca aj žalovaný sústreďujú svoje podnikateľské aktivity na rovnakých poľnohospodárskych pozemkoch a pri týchto aktivitách dochádza k stretu ich práv a záujmov, je dôvodné predpokladať, že tento stret môže vyústiť do súdnych sporov. Z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že by žalobca proti žalovanému viedol súdne spory zjavne neopodstatnene a že by sa jednalo o zjavne nedôvodné nároky. Právo na súdnu ochranu zaručuje čl. 46 Ústavy Slovenskej republiky, podľa ods. 1 ktorého sa každý môže domáhať zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde a v prípadoch ustanovených zákonom na inom orgáne Slovenskej republiky. Realizáciu práva na súdnu ochranu v súlade so zákonom nemožno samu o sebe považovať za šikanózný výkon práva, aj keď sa realizuje medzi tými istými účastníkmi vo viacerých súdnych konaniach v tom istom čase.

36. Žalovaný namietal, že žaloba je zo strany žalobcu podaná predčasne, pretože žalobca nepreukázal, že by bol žalovaného pred začatím súdneho konania vyzval na splnenie jeho ponukovej povinnosti ako aj preto, že výzva adresovaná žalovanému nespĺňala náležitosti výzvy, pretože v nej žalobca výslovne nevymedzil podmienky, za ktorých sa domáhal prevodu spoluvlastníckych podielov a ktoré by boli totožné s podmienkami dojednanými v kúpnej zmluve zo dňa 11.05.2015. Z tohto dôvodu navrhoval žalobu zamietnuť. V súvislosti s touto námietkou súd konštatuje, že ods. 12 odôvodnenia rozsudku uviedol, že tvrdenie žalobcu o doručení výzvy žalovanému považoval za nesporné a z akého dôvodu. Pokiaľ sa jedná o náležitosti výzvy na dobrovoľné splnenie povinnosti žalovaného vyplývajúcej z porušenia predkupného práva žalobcu súd konštatuje, že zákon nekladie žiadne osobitné požiadavky na to, aké obsahové náležitosti má takáto výzva spĺňať. Výzva na splnenie ponukovej povinnosti uskutočnená opomenutým spoluvlastníkom voči nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu nemusí obsahovať náležitosti návrhu kúpnej zmluvy. Opomenutý spoluvlastník v nej totiž neuskutočňuje návrh zmluvy - ponuku. Tú má v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka par analogiam uskutočniť práve nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu voči opomenutému spoluvlastníkovi, nie naopak. Výzvou na plnenie opomenutý spoluvlastník len vyzýva nadobúdateľa na splnenie jeho povinnosti ponúknuť mu na predaj spoluvlastnícky podiel nadobudnutý porušením jeho predkupného práva. Z výzvy na dobrovoľné plnenie musí byť zrejmé, čo, teda akú povinnosť má povinná osoba splniť a na akom základe (z akého dôvodu). To z výzvy žalobcu zaslanej žalovanému zrejmé je. Na jej základe bolo už povinnosťou žalovaného urobiť ponuku na predaj spoluvlastníckych podielov žalobcovi, teda zaslať mu návrh kúpnej zmluvy, ktorý mal spĺňať náležitosti a požiadavky uvádzané žalovaným v jeho námietke, teda špecifikáciu nehnuteľností, správnu výšku spoluvlastníckych podielov, kúpnu cenu a ostatné náležitosti zmluvy, ktoré by boli rovnaké ako v zmluve z 11.05.2015. Keďže tak žalovaný neurobil a žalobcovi návrh zmluvy nezaslal, domáhal sa žalobca tohto práva na súde predmetnou žalobou.

37. Ohľadom tejto námietky súd tiež uvádza, že aj keby žalobca žalovanému pred podaním žaloby žiadnu výzvu na dobrovoľné splnenie jeho povinnosti nezaslal, nepredstavovalo by to dôvod na zamietnutie žaloby. Úspech alebo neúspech v spore sa totiž odvíja od existencie alebo neexistencie žalovaného nároku a unesenia dôkazného bremena o ňom a nie od toho, či začatie súdneho konania predchádzala výzva na dobrovoľné splnenie povinnosti. Dôsledkom nevyzvania povinnej osoby na dobrovoľné splnenie povinnosti pred podaním žaloby je nadbytočné vyvolanie súdneho konania zo strany žalobcu, čo môže byť maximálne dôvodom na nepriznanie náhrady trov konania žalobcovi, resp. pre priznanie náhrady trov konania žalovanému. V danom prípade sa však o takúto situáciu nejedná, lebo žalovaný aj svojim postojom v konaní preukázal, že nebol ochotný dobrovoľne splniť svoju povinnosť voči žalobcovi ponúknuť mu na predaj nadobudnuté spoluvlastnícke podiely ani pred podaním žaloby a ani v priebehu súdneho konania, keď sa až do jeho skončenia voči uplatnenému nároku žalobcu bránil a jeho dôvodnosť popieral.

38. Na základe vyššie uvedeného mal súd za to, že žaloba je v plnom rozsahu dôvodná, preto jej súd vyhovel tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

39. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 zák. č. 160/2015 Z. z. a žalobcovi, ktorý bol v konaní plne úspešný priznal plný nárok na náhradu trov konania voči žalovanému, ktorý v konaní úspešný nebol. Súd tu tiež odkazuje na ods. 37 odôvodnenia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je odvolanie prípustné v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva písomne v dvoch vyhotoveniach na Okresnom súde Revúca.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). (§ 363 CSP) Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§364 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

a) neboli splnené procesné podmienky,

- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. (§365 ods. 1 CSP)

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

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

Ak nebude povinnosť stanovená týmto rozhodnutím splnená dobrovoľne, možno podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (Zák. č. 233/1995 Zb. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v účinnom znení).