

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 13Co/361/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6614203286  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 12. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Danica Kočičková  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2019:6614203286.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Danice Kočičkovej a členov senátu JUDr. Amy Odalošovej a Mgr. Kataríny Katkovej, v právnej veci žalobcov: 1/ D. R., nar. XX. XX. XXXX, bývajúceho v U. R. - H. XXX, 2/ A. R., rodenej P., nar.D. XXXX, bývajúcej v U. R. - H. XXX, zastúpených JUDr. Róbertom Lakatošom, advokátom, so sídlom Daxnerova 5, Rimavská Sobota, proti žalovanému D. S., nar. XX. XX. XXXX, bývajúcemu v S. D., J. XX/XX, zastúpenému JUDr. Andrejom Cifrom, advokátom, so sídlom J. Kráľa5/A, Lučenec, o nahradenie prejavu vôle, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Lučenec sp. zn. 17C/26/2014 - 37 zo dňa 19. 06. 2014, takto

### rozhodol:

I. Rozsudok okresného súdu vo výroku, ktorým okresný súd nahradil prejav vôle žalovaného v zmluve o prevode vlastníckeho práva tak, že žalobcovia 1/ a 2/ nadobúdajú vlastnícke právo k nehnuteľnostiam podľa priloženej kúpnej zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou rozsudku m e n í tak, že nahrádza prejav vôle žalovaného v Kúpnej zmluve, ktorú „v súlade s § 43 a nasl. a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka uzatvárajú medzi sebou D. S., rod. S., nar. XX. XX. XXXX, r. č. XXXXXX/XXXX, trvale bytom S. T., J. č. XX/XX, ďalej len predávajúci a 1/ D. R., rod R., nar. XX. XX.XXXX, r. č. XX-XX-XX/XXXX a jeho manželka 2/ A. R., rod. P., nar. XX-XX-XX/XXXX,XXXX, r. č. XX/XXXX,, obaja trvale bytom U., ďalej len kupujúci za nasledovných podmienok:

I.

Na základe tejto kúpnej zmluvy odpredáva predávajúci kupujúcim z nehnuteľností vedených v katastri nehnuteľností u Okresného úradu, katastrálneho odboru v Poltári pre okres Poltár, obec Cinobaňa a kat. územie Cinobaňa:

do bezpodielového spoluvlastníctva manželov oboch kupujúcich D. R., rod. R., a A. R., rod. P. -

- na liste vlastníctva č.XXXX pre toto katastrálne územie celý svoj pod rad.č.B.X zapísaný v pomere k celku 6/12-inový spoluvlastnícky podiel (v pripadajúcej výmere 4311,50 m2) z parciel registra "E" evidovaných na mape určeného operátu ako parc. č. XXXX/X orná pôda vo výmere 1493 m2, parc. č. XXXX/X orná pôda vo výmere 5081 m2 a parc. č.XXXX/X orná pôda vo výmere 2049 m2;  
do vlastníctva kupujúceho D. R., rod. R. -

- na liste vlastníctva č. XXXX pre toto katastrálne územie celý svoj pod rad.č.B.X zapísaný v pomere k celku 1/3-inový spoluvlastnícky podiel (v pripadajúcej výmere 1520,33 m2} z parcely registra "E" evidovanej na mape určeného operátu ako parc. č.XXXX/X Orná pôda vo výmere 4561 m2;

- na liste vlastníctva č.XXXX pre toto katastrálne územie celý svoj pod rad.č.B.X zapísaný v pomere k celku 2/3-inový spoluvlastnícky podiel (v pripadajúcej výmere 8186 m2) z parciel registra "E" evidovaných na mape určeného operátu ako parc. č.XXXX/X orná pôda vo výmere 4077 m2, parc. č. XXXX orná pôda vo výmere 1388 m2, parc.č.XXXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 3596 m2,

parc.č.XXXX/XX orná pôda vo výmere 1285 m<sup>2</sup>, parc.č.XXXX/XX orná pôda vo výmere 968 m<sup>2</sup> a parc.č.XXXX/XX orná pôda vo výmere 965 m<sup>2</sup>.

II.

Kupujúci odkupujú od predávajúceho celé jeho spoluvlastnícke podiely z nehnuteľností označených v článku I./ tejto kúpnej zmluvy:

- 6/12-inový z nehnuteľností vedených na LV č.XXXX pre kat. územie Cinobaňa obaja kupujúci D. R., rod. R. a A. R., rod. P., do svojho bezpodielového spoluvlastníctva manželov;
- 1/3-inový z nehnuteľností vedených na LV č.XXXX a 2/3-inový z nehnuteľností vedených na LV č.XXXX pre kat. územie Cinobaňa kupujúci D. R., rod. R. do svojho výlučného vlastníctva.

III.

Kúpna cena predstavuje sumu celkom 18,95 €, slovom: Osemnásť eur deväťdesiatpäť eurocentov. Kúpna cena bude vyplatená predávajúcemu zo strany kupujúcich v celosti v lehote do 15 dní od právoplatnosti rozsudku, ktorým bude nahradený prejav vôle predávajúceho na tejto kúpnej zmluve.

IV.

Predávajúci zodpovedá kupujúcim za to, že na predmetných nehnuteľnostiach neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená ani iné právne povinnosti.

V.

Kupujúci berú na vedomie poučenie o tom, že zo strany predávajúceho im odpredávané celé jeho spoluvlastnícke podiely z nehnuteľností v kat. území Cinobaňa označených v čl. I. tejto kúpnej zmluvy nadobudnú do svojho vlastníctva až vkladom vlastníckeho práva v ich prospech do katastra nehnuteľností vedeného Okresným úradom, katastrálnym odborom v Poltári pre kat. územie Cinobaňa, ktorým rozhodnutím o vklade táto kúpna zmluva nadobudne účinnosť.

Po vklade vlastníckeho práva v prospech kupujúcich do katastra nehnuteľností budú títo ako podielovní spoluvlastníci predmetných nehnuteľností oprávnení ich v miere zodpovedajúcej ich spoluvlastníckym podielom užívať a v rovnakej miere zároveň povinní platiť dane a znášať všetky povinnosti s vlastníckym právom súvisiace.

VI.

Táto kúpna zmluva predstavuje súčasť výroku súdu, ktorý svojim rozhodnutím nahradí prejav vôle predávajúceho.

Zmluva bola jej účastníkmi prečítaná, nimi porozumená a po ich prehlásení, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, sú oprávnení s predmetom prevodu, nakladať, na znak schválenia jej obsahu, ako slobodného prejavu ich vôle, nimi aj vlastnoručne podpísaná“.

II. Vo výroku, ktorým okresný súd rozhodol tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom 1/ a 2/ náhradu trov konania vo výške 379,14 €, do troch dní od právoplatnosti rozsudku, rozsudok okresného súdu p o t v r d z u j e.

III. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom 1/ a 2/ náhradu trov prvého a druhého odvolacieho konania a dovolacieho konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

#### **o d ô v o d n e n i e :**

1. Odvolaním napadnutým rozsudkom okresný súd nahradil prejav vôle žalovaného v zmluve o prevode vlastníckeho práva, špecifikovanej vo výroku predmetného rozsudku okresného súdu a zároveň uložil žalovanému povinnosť zaplatiť žalobcom 1/ a 2/ náhradu trov konania vo výške 379,14 €, v lehote troch dní od právoplatnosti rozsudku.

1.1 V odôvodnení predmetného rozsudku okresný súd uviedol, že žalobcovia 1/ a 2/ podali na súd žalobu o nahradenie prejavu vôle žalovaného podľa § 161 ods. 3 v tom čase platného a účinného zákona č. 99/1963 Zb., Občianskeho súdneho poriadku (ďalej v texte len „OSP“) . Ako dôvod uviedli, že sú zapísaní Okresným úradom, katastrálnym odborom v Poltári v katastri nehnuteľností, pre okres Poltár,

obec Cinobaňa a k. ú. Cinobaňa na LV č. XXXX ako bezpodieloví spoluvlastníci pod B.X v 6/12-ovom pomere k celku parciel registra „E“ evidovaných na mape určeného operátu ako parc. č. XXXX/X orná pôda vo výmere 1 493 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X orná pôda vo výmere 5 081 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/X orná pôda vo výmere 2 049 m<sup>2</sup>. Na LV č. XXXX je pre toto katastrálne územie žalobca 1/ evidovaný ako podielový spoluvlastník pod B.X v 2/3-novom pomere k celku parcely registra „E“ evidovanej na mape určeného operátu ako parc. č. XXXX/X orná pôda vo výmere 4 561 m<sup>2</sup>. Na LV č. XXXX je pre toto katastrálne územie žalobca 1/ evidovaný ako podielový spoluvlastník pod B.X v 1/3-ovom pomere k celku parciel registra „E“ evidovaných na mape určeného operátu ako parc. č. XXXX/X orná pôda vo výmere 4 077 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX orná pôda vo výmere 1 388 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X trvalé trávne porasty vo výmere 3 596 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX orná pôda vo výmere 1 285 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX orná pôda vo výmere 968 m<sup>2</sup> a par. č. XXXX/XX orná pôda vo výmere 965 m<sup>2</sup>. Kúpnu zmluvou zo dňa 06. 11. 2013 odpredali predávajúci H. Z. a B. R. kupujúcemu D. S. - žalovanému do jeho vlastníctva celé svoje spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území Cinobaňa, a toD. okrem nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, odpredal žalovanému aj celý svoj spoluvlastnícky podiel zapísaný na LV č. X/XX-novom pod X-novom pomere k celku ako parcely registra „E“ č. XXXX/X orná pôda vo výmere 1 493 m<sup>2</sup>, parc. č. X orná pôda vo výmere 5 081 m<sup>2</sup> a parc. č. XXX orná pôda vo výmere 2 049 m<sup>2</sup>, ďalej celý svoj spoluvlastnícky podiel zapísaný na LV č. Xpod B.XXX v 1/3-novom pomere k celku ako parcela reg. „E“ č. X orná pôda vo výmere 4 561 m<sup>2</sup> a celý svoj spoluvlastnícky podiel z nehnuteľností zapísaných na LV č. N.pod B.X a B.X v 2/3-novom pomere k celku ako parcely reg. „E“ č. XXXX/X orná pôda vo výmere 4 077 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX orná pôda vo výmere 1 388 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X vo výmere 1285 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/XX orná pôda vo výmere 968 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX/XX orná pôda vo výmere 965 m<sup>2</sup>.

1.2 Vklad vlastníckeho práva v prospech žalovaného do katastra nehnuteľností na základe predmetnej kúpnej zmluvy bol povolený rozhodnutím Okresného úradu v Poltári, katastrálny odbor č. V XXX/XXXX zo dňa 03. 12. 2013. Na základe uvedenej kúpnej zmluvy je žalovaný v súčasnosti zapísaný v katastri nehnuteľností Okresného úradu v Poltári, katastrálny odbor ako podielový spoluvlastník na LV č. XXXX, č. XXXX a č. XXXX. Okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku ďalej uviedol, že predávajúci D. R. odpredal kupujúcemu D. S. do jeho vlastníctva celé svoje spoluvlastnícke podiely z vyššie uvedených nehnuteľností za dohodnutú kúpnu cenu 500 €, z čoho vyplýva, že nakoľko predmetom prevodu bolo celkom 369 117,52 m<sup>2</sup> pozemkov, tak potom jednotková cena 1 m<sup>2</sup> pozemku predstavuje sumu 0,0013545 €. Výmerový ekvivalent spoluvlastníckych podielov žalovaného z nehnuteľností vedených na LV č. XXXX, č. XXXX a č. XXXX predstavuje spolu 13 987,80 m<sup>2</sup>, následkom čoho na túto výmeru pripadá podiel z kúpnej ceny vo výške 18,95 €. V súvislosti so zamýšľaným prevodom pôvodných spoluvlastníckych podielov D. R. v prospech žalovaného však tento žiadnym spôsobom neponúkol možnosť odkúpenia svojich spoluvlastníckych podielov ostatným spoluvlastníkom, a teda im neumožnil využiť ich zákonné predkupné právo. Žalovaný nikdy neprejavil ochotu dohodnúť sa s nimi mimosúdne za takých istých podmienok, za akých on nadobudol predmetné nehnuteľnosti a táto ochota ani nevyplýva z ním podaného vyjadrenia k žalobe. Z vyjadrenia žalovaného k žalobe bez akýchkoľvek pochybností vyplýva, že uznáva porušenie predkupného práva žalobcov 1/ a 2/ vo vzťahu k spoluvlastníckym podielom z nehnuteľností, ktoré nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 06. 11. 2013, uzavretej s predávajúcim D. R.. V uvedenej súvislosti okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku konštatoval, že z ustanovenia § 605 a § 606 Občianskeho zákonníka, ako aj z ustálenej súdnej praxe vyplýva, že oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má pri porušení povinnosti zo strany z predkupného práva povinného spoluvlastníka, okrem iného na výber aj možnosť domáhať sa voči nadobúdateľovi (tretej osobe), aby mu predmetný spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za akých ho kúpil od osoby povinnej z predkupného práva. Medzi rovnaké podmienky kúpy treba považovať aj výšku kúpnej ceny, ktorá musí byť identická s tou, za ktorú bola vec odpredaná tretej osobe. Vzhľadom na existenciu kúpnej zmluvy, na základe ktorej bol riadne povolený vklad vlastníckeho práva v prospech žalovaného do katastra nehnuteľností, je právne bezpredmetné uzatváranie akýchkoľvek spätných kúpnych zmlúv zo strany žalovaného a D. R.. Paradoxné je pritom tvrdenie žalovaného, že nehnuteľnosti mu predávajúci D. R. odpredal za nízku cenu len preto, že sú v kamarátskom vzťahu a majú vstúpiť do vzťahu príbuzenského, a to najmä z pohľadu, že žiaden právny predpis neupravuje výšku kúpnej ceny s prihliadnutím na kamarátsky, resp. príbuzenský vzťah účastníkov zmluvy. Zo zákona naopak jednoznačne vyplýva, že nakoľko účastníci zmluvy stanovili jednu zo základných podmienok zmluvného vzťahu a súčasne podstatnú náležitosť kúpnej zmluvy spôsobom, ktorý je uvedený v kúpnej zmluve zo dňa 06. 11. 2013, vytvorili tak podmienku,

ktorú nemožno dodatočne s prihladnutím na kamarátsky, resp. príbuzenský vzťah meniť a na ktorú je povinný súd pri svojom rozhodovaní prihliadnuť, pričom sa nemožno od nej odchýliť.

1.3 Okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku uviedol, že vykonal dokazovanie a na základe vykonaného dokazovania zistil, že kúpnu zmluvou uzatvorenou dňa 06. 11. 2013 D. R. ako predávajúci previedol na kupujúceho D. S. vyššie uvedené nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, č. XXXX a č. XXXX v k. ú. Cinobaňa. V súlade s právnou úpravou vyplývajúcou z ustanovenia § 132 a § 161 ods. 3 OSP, § 140, § 116, § 40a, § 603 ods. 3 a § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka, dospel okresný súd k záveru, že žaloba je dôvodná. Konštatoval, že v konaní nebolo sporné, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy zo dňa 06. 11. 2013 medzi žalovaným a D. R., tento porušil zákonné ustanovenie o predkupnom práve žalobcov 1/ a 2/ ako podielových spoluvlastníkov predmetných nehnuteľností, keď spoluvlastnícke podiely previedol na žalovaného bez toho, aby ich ponúkol na predaj žalobcom 1/ a 2/. Konštatoval, že vzťah medzi žalovaným a D. R. nie je vzťahom medzi blízkymi osobami v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka. Kúpnu zmluvou zaregistrovanou pod č. V XXX/XXXX dňa 03. 12. 2013 Správou katastra Poltár došlo k platnému prevodu vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom vo výške 6/12-in z nehnuteľností, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX, k spoluvlastníckym podielom vo výške 1/3-ina z nehnuteľností, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX a k spoluvlastníckym podielom vo výške 2/3-in nehnuteľností, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX, k. ú. Cinobaňa, obec Cinobaňa, okres Poltár. V uvedenej súvislosti okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku uviedol, že predkupné právo podielových spoluvlastníkov vyplýva priamo zo zákona, preto ide o zákonné predkupné právo. Vznikne bez ohľadu na vôľu oprávneného alebo povinného. Má vždy priamo zo zákona vecno-právny charakter ako právo, ktoré je spojené s vlastníctvom univerzálnych a singulárnych právnych nástupcov povinnej osoby. Jeho existencia však sama o sebe neobmedzuje vlastníkov v dispozícii s vecou, pretože do tých čias, kým sa osoba dotknutá úkonom, pri ktorom sa nerešpektovalo predkupné právo nedovolá neplatnosti právneho úkonu (§ 40a), treba na tento úkon hľadieť ako na platný so všetkými dôsledkami z toho vyplývajúcimi. V danej veci si žalobcovia 1/ a 2/ ako z predkupného práva oprávnení voči žalovanému uplatnili nárok vyplývajúci z § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, t. j. domáhali sa, aby súd uložil žalovanému povinnosť uzavrieť s nimi zmluvu o prevode spoluvlastníckych podielov za rovnakých podmienok, za akých ich nadobudol žalovaný. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti súd prvej inštancie konštatoval, že žalobcovia 1/ a 2/ využili možnosť danú ustanovením § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka a potom, čo ich výzva adresovaná žalovanému na uzatvorenie zmluvy o prevode spoluvlastníckych podielov, ktoré nadobudol od D. R. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 06. 11. 2013 nebola akceptovaná, podali dôvodne žalobu o nahradenie prejavu vôle žalovaného za podmienok bližšie špecifikovaných v predloženej návrhu kúpnej zmluvy. V uvedenej súvislosti okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku konštatoval, že danom prípade neobstojí tvrdenie žalovaného, že on predmetné nehnuteľnosti nekúpil od D. R., ale ich získal od neho darom a že „za ne nezaplatil ani cent“ a preto ich nemôže ani odpredať, pretože podľa názoru súdu prvej inštancie ide o účelové tvrdenie žalovaného, ktorý tieto skutočnosti prvýkrát uviedol až na pojednávaní konanom dňa 19. 06. 2014, hoci dňa 09. 04. 2014 zaslal súdu vyjadrenie, kde tieto skutočnosti neuvádzal. V nadväznosti na uvedené okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku konštatoval, že pri rozhodovaní vo veci samej tieto okolnosti nemajú právny význam, nakoľko ku prevodu vlastníckeho práva, ktoré je predmetom sporu, došlo na základe platne uzatvorenej kúpnej zmluvy zo dňa 06. 11. 2013, ktorej vklad bol povolený dňa 03. 12. 2013 Správou katastra v Poltári pod č. V XXX/XXXX, a teda ani výpoveďami svedkov, ktorí by podľa žalovaného mali dosvedčiť, že v skutočnosti bola uzatvorená darovacia zmluva a nie účelová kúpna zmluva by sa nezmenilo nič na tom, že zo strany spoluvlastníka D. R. neboli žalobcom 1/ a 2/ písomne ponúknuté na predaj spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam. Z tohto dôvodu súd prvej inštancie nahradil prejav vôle žalovaného za rovnakých podmienok, za akých on tieto podiely k nehnuteľnostiam nadobudol.

2. Proti predmetnému rozsudku súdu prvej inštancie sa žalovaný odvolal a v odvolaní uviedol, že proti rozsudku súdu prvej inštancie podáva odvolanie s poukazom na ustanovenie § 205 ods. 2 písm. c), d) a f) OSP. Zdôraznil, že nemôže súhlasiť s rozhodnutím súdu prvej inštancie a považuje ho za nesprávne. Poukázal na to, že v priebehu svojho výsluchu na pojednávaní konanom na okresnom súde dňa 19. 06. 2014 opakovane uviedol, že nehnuteľnosti špecifikované vo výroku rozsudku, dostal od D. R. do daru, preto za ne ani nič nezaplatil. Listinné vyhotovenie kúpnej zmluvy zo dňa 06. 11. 2013 uzatvorenej medzi predávajúcimi H. Z. a D. R. a kupujúcim D. S. - žalovaným, obsahuje dva dvojstranné právne úkony: 1. kúpnu zmluvu medzi predávajúcim H. Z. a kupujúcim D. S. (nehnuteľnosti špecifikované v čl. II. písm.

A. kúpnej zmluvy zo dňa 06. 11. 2013) a 2. kúpna zmluvu medzi predávajúcim D. R. a kupujúcim D. S. (nehnutelností špecifikované v čl. II. písm. B. kúpnej zmluvy zo dňa 06. 11. 2013).

2.1 Žalovaný v odvolaní ďalej uviedol, že od známeho dostal odporúčenie, „ktoré sa stalo kameňom úrazu, a to, že ušetrí na poplatkoch za vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ak budú nehnuteľnosti od H. Z. aj D. R. na neho prevedené súčasne jednou zmluvou“. Hoci nehnuteľnosti od H. XX. kupoval a od D. R. mal nehnuteľnosti v skutočnosti dostať darom, boli nakoniec aj nehnuteľnosti od D. R. pro forma na neho prevedené kúpnu zmluvou zo dňa 06. 11. 2013. Kúpna cena 500 € bola uvedená iba na papieri, ale k jej vyplateniu nikdy nedošlo. Prevod spoluvlastníckych podielov k predmetným nehnuteľnostiam medzi D. R. a žalovaným bol v skutočnosti bezodplatný, pretože sa v skutočnosti jednalo o dar. Žalovaný v odvolaní ďalej uviedol, že sa zaoberá poľnohospodárstvom a nemá skúsenosti s predajom a kúpou nehnuteľností a ani nedisponuje právnymi znalosťami, preto ani nevedel vyhodnotiť možné konzekvencie zvoleného postupu. Nebol presne uzrozumený s obsahom a podstatou zákonného predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Zdôraznil, že nemal záujem poškodiť žalobcov 1/ a 2/, o čom svedčí jeho snaha dohodnúť sa s nimi pred podpisom kúpnej zmluvy zo dňa 06. 11. 2013 ako aj snaha žalovaného previesť späť sporné spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam špecifikovaným vo výroku rozsudku do vlastníctva D. R., čomu však zabránili žalobcovia 1/ a 2/ podaním žaloby. Pri spätnom pohľade na vývoj jednotlivých udalostí dospel k záveru, že žalobcovia 1/ a 2/ zneužili jeho pochybenie a pochybenie D. R. s úmyslom získať do svojho vlastníctva sporné nehnuteľnosti za cenu neporovnateľne nižšiu ako je cena trhová. Žalovaný v odvolaní okresnému súdu ďalej vytkol, že žiadal, aby bol vypočítaný D. R. za účelom preverenia okolností uzatvorenia kúpnej zmluvy zo dňa 06. 11. 2013, čomu však súd prvej inštancie nevyhovel. Skutočnosť, že kúpnu cenu 500 € D. R. nikdy nevyplatil, pretože všetky od neho nadobúdané nehnuteľnosti, vrátane nehnuteľností špecifikovaných vo výroku rozsudku, dostal od neho darom, má za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu - kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi D. R. a žalovaným.

3. Krajský súd ako súd odvolací, prvým rozsudkom vydaným v tejto veci č. k. 13Co/1121/2014-63 zo dňa 09. 02. 2016 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil, zároveň pripustil dovolanie na otázku, ktorú považoval za otázku zásadného právneho významu v nasledovnom znení: „Je v súlade s ustanovením § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka v zmysle požiadavky „za rovnakých podmienok“ pri kúpnej cene v kúpnej zmluve, vo vzťahu ku ktorej sa oprávnený domáha nahradenia prejavu vôle predávajúceho rozhodnutím súdu vychádzať z kúpnej ceny dohodnutej v nižkej sume v kúpnej zmluve, uzatvorením ktorej došlo k porušeniu predkupného práva?“

4. Proti predmetnému rozsudku odvolacieho súdu podal žalovaný dovolanie. Najvyšší súd SR uznesením sp. zn. 4Cdo/194/2016 zo dňa 25. 09. 2017 rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 13Co/1121/2014 zo dňa 09. 02. 2016 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, čo okrem iného odôvodnil tým, že nedostatkom rozhodnutia odvolacieho súdu je, že otázku, ktorú odvolací súd považoval za otázku zásadného právneho významu, v odôvodnení svojho rozsudku neriešil, pričom tým, že rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil v podstate túto otázku vyriešil kladne.

5. Po zrušení prvého rozhodnutia odvolacieho súdu a vrátení veci na ďalšie konanie dovolacím súdom pristúpil odvolací súd opätovne k prejednaniu odvolania žalovaného, ktoré žalovaný podal dňa 07. 08. 2014, t. j. za účinnosti zákona č. 99/1963 Zb., Občianskeho súdneho poriadku (ďalej len „OSP“). Dňa 01. 07. 2016 nadobudol účinnosť zákon č. 160/2015 Z. z., Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), podľa ustanovenia § 470 ods. 1 a 2, veta prvá ktorého „ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti; právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.“

6. Krajský súd ako súd odvolací, po opätovnom prejednaní odvolania žalovaného v rozsahu a z dôvodov uvedených v ustanovení § 379 a § 380 CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ustanovenia § 385 ods. 1 CSP (a contrario) dospel k záveru, že argumentácia žalovaného uvedená v odvolaní právne relevantným spôsobom nespochybňuje závery súdu prvej inštancie, preto rozsudok súdu prvej inštancie, s obsahom odôvodnenia ktorého sa plne stotožnil z formálneho hľadiska, ktoré sa týkalo uvedenia celej zmluvy, vo vzťahu ku ktorej sa žalobcovia 1/ a 2/ podanou žalobou domáhali nahradenia prejavu vôle žalovaného do výroku rozsudku podľa ustanovenia § 380 CSP zmenil tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

7. Podľa § 140 zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“), 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.

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

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

10. Podľa ustanovenia § 229 CSP, právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahradzujú tento prejav.

11. Pokiaľ ide o samotné dôvody rozhodnutia odvolacieho súdu, ktorým odvolací súd v podstate rozsudok súdu prvej inštancie v merite veci potvrdil, pretože zmena sa týka len formy výroku rozsudku súdu prvej inštancie, nakoľko súd prvej inštancie vo výroku odvolaním napadnutého rozsudku odkázal na „k rozsudku priloženú kúpnu zmluvu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozsudku“ avšak zmluvu k rozsudku nepripojil, odvolací súd uvádza, že pokiaľ žalovaný v odvolaní namietal, že súd prvej inštancie neúplne zistil skutkový stav veci a následne vec nesprávne právne posúdil, keď nebral do úvahy tvrdenie žalovaného, že predmetné nehnuteľnosti získal od D. R. darom a na preukázanie uvedeného tvrdenia žalovaného nevykonal ním navrhovaný dôkaz výsluchom svedka D. R., odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku jasne a zreteľne vysvetlil, prečo dospel k záveru, že žaloba žalobcov 1/ a 2/ je dôvodná. Konštatoval, že nebolo sporné, že pri uzatváraní Kúpnej zmluvy zo dňa 06. 11. 2013 medzi žalovaným a D. X/., došlo k porušeniu predkupného práva žalobcov, keď boli spoluvlastnícke podiely D. R. prevedené na žalovaného bez toho, aby ich D. R. ponúkol na predaj žalobcom 1/ a 2/. Okresný súd tiež v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku uviedol, že vzťah medzi žalovaným a Z. R. nie je vzťahom medzi blízkymi osobami v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka. Kúpnu zmluvou zaregistrovanou pod č. VP.zo dňa 03. 12. 2013 Správou katastra Poltár došlo k platnému prevodu vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom vo výške 6/12-in z nehnuteľností, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX, k spoluvlastníckym podielom vo výške 1/3-iny z nehnuteľností, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX a k spoluvlastníckym podielom vo výške 2/3-in z nehnuteľností, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX, katastrálne územie Cinobaňa, obec Cinobaňa, okres Poltár. Okresný súd v odôvodnení odvolaním napadnutého rozsudku zdôraznil, že predkupné právo podielových spoluvlastníkov vyplýva priamo zo zákona, preto ide o zákonné predkupné právo, ktoré vznikne bez ohľadu na vôľu z predkupného práva oprávneného alebo povinného.

12. V danom prípade sa žalobcovia 1/ a 2/ ako z predkupného práva oprávnené osoby, ktorých predkupné právo bolo porušené, žalobou podanou voči žalovanému domáhali, aby súd v zmysle ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka nahradil prejav vôle žalovaného v kúpnej zmluve o prevode tam špecifikovaných spoluvlastníckych podielov, previesť na žalobcov 1/ a 2/ spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam vymedzeným v čl. I. zmluvy za rovnakých podmienok, za akých nadobudol žalovaný predmetné spoluvlastnícke podiely od D. R. na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 06. 11. 2013.

13. Po preskúmaní správnosti záverov súdu prvej inštancie z hľadiska odvolacích námietok žalovaného odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie správne ustálil, že uzatvorením Kúpnej zmluvy zo dňa 06. 11. 2013, zavkladovanej do katastra nehnuteľností Správou katastra Poltár dňa 03. 12. 2013 pod V XXX/ XXXX došlo k porušeniu predkupného práva žalobcov 1/ a 2/. Podľa ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. V konaní nebolo, tak ako je vyššie uvedené, preukázané, že by predávajúci D. R. bol vo vzťahu ku kupujúcemu D. S. blízkou osobou v zmysle ust. § 116 Občianskeho zákonníka, čo znamená, že k porušeniu predkupného práva žalobcov 1/ a 2/ vyplývajúceho z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka v danom prípade došlo. Žalobcovia 1/ a 2/ ako spoluvlastníci, ktorých predkupné právo bolo porušené mali možnosť vybrať si jednu zo zákona vyplývajúcich možností a) domáhať sa určenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckych podielov na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka) z dôvodu porušenia predkupného práva, b) domáhať sa voči

nadobúdateľovi (tretej osobe), aby im nadobúdateľ (v tomto prípade žalovaný) ponúkol predmetné spoluvlastnícke podiely na predaj za rovnakých podmienok, za akých ich ako tretia osoba nadobudol od bývalého spoluvlastníka, c) ponechať si predkupné právo, ktoré však pôsobí už voči nadobúdateľovi spoluvlastníckych podielov. Žalobcovia 1/ a 2/, ktorých predkupné právo vyplývajúce z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka bolo porušené, sa rozhodli pre možnosť uvedenú pod písmenom b) a teda v zmysle ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka sa voči nadobúdateľovi predmetných spoluvlastníckych podielov (žalovanému) domáhali, aby im predmetné spoluvlastnícke podiely ponúkol na predaj za rovnakých podmienok, za akých tieto spoluvlastnícke podiely nadobudol od D. R. (bývalého spoluvlastníka) a keďže k dohode nedošlo, žalobcovia sa podanou žalobou domáhali nahradenia prejavu vôle žalovaného. Žalovaný sa v odvolaní bránil tým, že ako osobe neznalej práva mu neboli v čase uzatvárania Kúpnej zmluvy zo dňa 06. 11. 2013 dôsledky porušenia predkupného práva žalobcov 1/ a 2/ známe a nebolo mu známe ani to, že uzatvorením predmetnej kúpnej zmluvy bolo predkupné právo žalobcov 1/ a 2/ porušené. V samotnom odvolaní však žalovaný zároveň uvádza, že pred uzatvorením Kúpnej zmluvy zo dňa 06. 11. 2013 sa snažil so žalobcami 1/ a 2/ rokovať, avšak bezvýsledne. Aj z obsahu jeho vyjadrenia zo dňa 08. 04. 2014, ktorým sa žalovaný vyjadril k žalobe vyplýva, že si je vedomý toho, že k porušeniu predkupného práva žalobcov 1/ a 2/ došlo. Zároveň je z obsahu uvedeného vyjadrenia žalovaného k žalobe zrejmé, že medzi ním a D. R. bola uzatvorená kúpna zmluva a nie darovacia zmluva, ako neskôr v priebehu konania začal tvrdiť žalovaný.

14. Právo disponovať so spoluvlastníckym podielom prislúcha každému spoluvlastníkovi. Zmluvná voľnosť spoluvlastníka je však obmedzená, lebo svoj spoluvlastnícky podiel môže bez ďalšieho previesť iba na blízke osoby. Ak však spoluvlastník mieni svoj spoluvlastnícky podiel previesť na iné než blízke osoby, musí najskôr svoj spoluvlastnícky podiel ponúknuť iným spoluvlastníkom. Ide o povinnosť spoluvlastníka vyplývajúcu zo zákonného predkupného práva, ktorej korešponduje právo ostatných spoluvlastníkov na odkúpenie tohto spoluvlastníckeho podielu. Takúto povinnosť má spoluvlastník bez ohľadu na spôsob scudzenia svojho spoluvlastníckeho podielu, t. j. bez ohľadu na to, či k scudzeniu spoluvlastníckeho podielu došlo darovacou alebo kúpnu zmluvou. Z uvedeného je zrejmé, že bez ohľadu na to akým spôsobom by došlo k scudzeniu spoluvlastníckych podielov D. R. k nehnuteľnostiam špecifikovaným v čl. II. písm. B Kúpnej zmluvy zo dňa 06. 11. 2013 (či na základe kúpnej alebo darovacej zmluvy), predkupné právo žalobcov by bolo tak či tak porušené a teda ich postup v rámci, ktorého sa podanou žalobou domáhali nahradenia prejavu vôle žalovaného bol opodstatnený a zákonom podložený (ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Odvolacia námietka žalovaného, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je nesprávne, pretože súd prvej inštancie nevykonal ním navrhovaný dôkaz výsluchom svedka D. R., ktorý mal podľa tvrdenia žalovaného v rámci svojej svedeckej výpovede potvrdiť, že predmetné spoluvlastnícke podiely boli v podstate predmetom daru a nie kúpy a teda, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy medzi ním (D. R.) a žalovaným došlo len „pro forma“, je preto irelevantná, keďže vo vzťahu k záveru, že predkupné právo žalobcov 1/ a 2/ bolo v tomto konkrétnom prípade porušené je irelevantné, či spoluvlastnícke podiely D. R. boli predmetom kúpnej alebo darovacej zmluvy. Vo vzťahu k tvrdeniu žalovaného uvedenému v závere odvolania, že „skutočnosť, že žalovaný kúpnu cenu 500 € D. R. nikdy nevyplatil, pretože všetky nadobúdané nehnuteľnosti vrátane nehnuteľností špecifikovaných vo výroku odvolaním napadnutého rozsudku dostal od neho darom má za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu - kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi D. R. a žalovaným“, odvolací súd uvádza, že a) dôvodom neplatnosti právneho úkonu nemôže byť nevyplatenie dohodnutej kúpnej ceny a b) uvedené tvrdenie žalovaného je v rozpore s iným tvrdením žalovaného, ktorý v odvolaní uvádza, že listinné vyhotovenie Kúpnej zmluvy zo dňa 06. 11. 2013, uzatvorenej medzi predávajúcimi H. Z. a D. R. a kupujúcim D. S. obsahuje dva dvojstranné právne úkony: 1. kúpnu zmluvu uzatvorenú medzi predávajúcim H. Z. a kupujúcim D. S. a 2. kúpnu zmluvu uzatvorenú medzi predávajúcim D. R. a kupujúcim D. S..

15. Na základe uvedených skutočností odvolací súd odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa ustanovenia § 388 CSP formálne zmenil, ktorá formálna zmena sa týkala len formy výroku rozsudku, do ktorého odvolací súd premietol celú kúpnu zmluvu, vo vzťahu ku ktorej sa žalobcovia 1/ a 2/ podanou žalobou domáhali nahradenia prejavu vôle žalovaného, nakoľko súd prvej inštancie pochybil v tom, že vo výroku svojho rozsudku odkázal na predmetnú kúpnu zmluvu s tým, že tvorí neoddeliteľnú súčasť rozsudku, avšak k rozsudku ju nepripojil; v ostatnom sa odvolací súd v celom rozsahu so závermi súdu prvej inštancie stotožnil. Pre úplnosť odvolací súd uvádza, že pokiaľ ide o rovnaké podmienky za akých nadobudol žalovaný spoluvlastnícke podiely od pôvodného podielového spoluvlastníka D. R. a rovnaké podmienky, za akých má byť uzatvorená kúpna zmluva, vo vzťahu ku ktorej sa žalobcovia

domáhajú podanou žalobou nahradenia prejavu vôle žalovaného, odvolací súd uvádza, že sa v tejto otázke stotožňuje s tým, že ak D. R. odpredal žalovanému D. S. celé svoje spoluvlastnícke podiely o výmere 369 117,52 m<sup>2</sup> za kúpnu cenu 500 €, tak potom jednotková cena 1 m<sup>2</sup> pozemku predstavovala sumu 0,0013545 €, čo je pri výmere 13 987 m<sup>2</sup> suma 18,95 € (výmerový ekvivalent teda predstavuje sumu 18,95 €). Žalovaný k uvedenej argumentácii žalobcov 1/ a 2/ neuviedol, tak počas konania pred súdom prvej inštancie ako ani v odvolaní, žiadne relevantné námietky spochybňujúce tézu „za rovnakých podmienok“ premietnutú do uvedeného výpočtu, naopak bránil sa tým, tak ako je vyššie uvedené, že v podstate kúpnu cenu 500 € ani D. R. nevyplatil, pretože predmetné nehnuteľnosti nadobudol od neho darom.

16. O trovách prvého odvolacieho konania, druhého odvolacieho konania a dovolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ustanovenia § 396 ods. 1 CSP v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom 1/ a 2/ náhradu trov prvého odvolacieho, druhého odvolacieho a dovolacieho konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

17. O veci senát odvolacieho súdu rozhodol pomerom hlasov členov senátu 3 : 0.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania, t. j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpisu uvedie, tiež proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh - § 428 CSP).