

Súd: Okresný súd Lučenec  
Spisová značka: 12C/43/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6623202449  
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 12. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Šulajová  
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2023:6623202449.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec sudkyňou JUDr. Renátou Šulajovou v spore žalobcu A. B., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom C. D. XXXX/X, E., štátna občianka SR, zast. C. B., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom F. XXXX/X, E., štátny občan SR proti žalovanému G. E. H., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom H. XXXX/XX, E., štátny občan SR, o uplatnenie predkupného práva pri prevode nehnuteľnosti, takto

### rozhodol:

I. N a h r á d z a s a prejav vôle žalovaného G. E. H., I. H., narodený XX.XX.XXXX, rodné číslo: XXXXXX/XXXX, trvale bytom H. XXXX/XX, XXX XX E., štátny občan SR, že ako predávajúci uzatvára so žalobkyňou A. B., rodenou J., narodenou XX.XX.XXXX, rodné číslo: XXXXXX/XXXX, trvale bytom C. D. XXXX/X, XXX XX E., štátna občianka SR ako kupujúcou kúpnu zmluvu v znení: predávajúci predáva a kupujúca kupuje nehnuteľnosť evidovanú Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor na Liste vlastníctva číslo XXXX, katastrálne územie E. ako parcela registra "E" parcela číslo 711/16 orná pôda vo výmere 34528m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele 1/144 z celku za kúpnu cenu 168,--Eur (Jedenstošesťdesiatosem Eur) splatnú do 7. kalendárnych dní od uzavretia kúpnej zmluvy. Pripadajúca výmera na prevádzaný podiel je 239,77m<sup>2</sup>.

II. Žalovaný je p o v i n n ý nahradiť žalobkyni trovy konania v rozsahu 100 % v lehote do 3 dní od právoplatnosti uznesenia o určení výšky trov konania.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa podanou žalobou doručenu súdu dňa 06.07.2023 si uplatnila predkupné právo pri prevode nehnuteľností od žalovaného a domáhala sa nahradenia prejavu vôle - uzavretia kúpnej zmluvy, kde žalovaný bude predávajúci a žalobkyňa bude kupujúca. Predmetom kúpnej zmluvy má byť nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXX k. ú. E., parcela registra "E" parc. č. 711/16 orná pôda vo výmere 34528 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele X/XXX-XXX z celku za kúpnu cenu 201,60 Eur, na ktorý podiel pripadá výmera 288 m<sup>2</sup>.

2. Žalobkyňa písomným podaním doručeným súdu dňa 14.09.2023 doručila zmenu žaloby. Svoj návrh na zmenu žaloby odôvodnila tým, že pri prepočte došlo k chybe v počítaní. Správny podiel ktorý si môže uplatniť je vo výške 1/144 z celku, pretože 1/24 z podielu 1/6-ina je 1/144 a nie X/XXX-XXX ako pôvodne žiadala. Poukázala na to, že má právo len na pomernú časť podielu podľa veľkosti vlastného spoluvlastníckeho podielu. Uvedená otázka bola riešená rozhodovacou činnosťou súdov Slovenskej republiky a to Najvyšším súdom SR sp. zn. 2Cdo/91/2008, Rozsudkom Krajského súdu Banská Bystrica sp. zn. 11Co/176/2019, ktoré konštatujú, že spoluvlastník je oprávnený požadovať z dôvodu porušenia predkupného práva len pomernú časť nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu zodpovedajúcu veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu. Na základe uvedených skutočností navrhla, aby súd pripustil zmenu žaloby.

3. Okresný súd Lučenec uznesením č. k. 12C/43/2023-42 zo dňa 26.09.2023 pripustil zmenu žaloby v zmysle § 140 CSP. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 25.10.2023.

4. Žalobkyňa v žalobe poukázala na to, že je podielovou spoluvlastníčkou EKN parcely č. 711/16 orná pôda o výmere 34528 m<sup>2</sup> zapísanej na LV č. XXXX k. ú. E. v podiele 1/24 z celku. Na základe kúpnej zmluvy J. XXX/XXXX zo dňa 10.02.2022, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Lučenec, katastrálny odbor dňa 09.03.2022 sa stal žalovaný podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX k. ú. E. v podiele 1/6-ina. V súčasnosti už žalovaný vlastní nehnuteľnosť v podiele 19/120-in z celku, pretože žalovaný podiel o veľkosti 1/120-ina z celku previedol na podielovú spoluvlastníčku K. D., rodenú J., narodenú XX.XX.XXXX, bytom L. X, E. v rámci súdneho konania vedeného na Okresnom súde Lučenec pod sp. zn. 13C/15/2023. Žalovaný na základe kúpnej zmluvy J. XXX/XXXX uzavretej dňa 10.02.2022, ktorej vklad bol povolený dňa 09.03.2022 kúpil spoluvlastnícky podiel od J. B., bytom M. XXX/X, E. v spoluvlastníckom podiele 1/6-ina z celku, čím došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne. Žalobkyni nebola doručená žiadna ponuka na odkúpenie nehnuteľnosti, pričom ponuka musí byť písomná. Žalobkyňa poukázala na ustanovenie § 140, § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Ďalej uviedla, že k prevodu spoluvlastníckeho podielu sa nevyžaduje súhlas ostatných podielových spoluvlastníkov, no vyžaduje sa rešpektovanie predkupného práva. Napriek tomu, že v zákonnej úprave nie je vyslovene uvedené, že predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka má vecnú povahu a pôsobí voči tretím osobám, súdna prax zákonnému predkupnému právu túto povahu prisudzuje. Podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, má nároky vyplývajúce jednak z § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka a taktiež nároky z ustanovení § 40a v spojení s ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka.

5. Žalobkyňa žalovaného vyzvala výzvou zo dňa 03.06.2023, ktorá mu bola doručená dňa 22.06.2023 a navrhla mu uzatvorenie kúpnej zmluvy na pripadajúci spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti za tú istú cenu za akú žalovaný nadobudol podiel od J. B. čo bolo 0,70 Eur (0,6951 za 1 m<sup>2</sup>). Žalovaný však na výzvu nereagoval.

6. Je zrejme, že je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti na LV č. XXXX k. ú. E. a žalovaný sa stal podielovým spoluvlastníkom uvedenej nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy J. XXX/XXXX. Predkupné právo žalobkyne bolo porušené. Žalobkyňa sa nedomáha relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ale uplatňuje si svoje právo voči nadobúdateľovi a žiada, aby jej odpredal spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti za tých istých podmienok za akých ich nadobudol od pôvodného spoluvlastníka. Správny podiel, ktorý si môže uplatniť je vo výške 1/144 z celku, pretože 1/24-ina z celku ktorú vlastní z podielu 1/6-ina je 1/144.

7. Žalovaný sa k žalobe i napriek výzve súdu písomne nevyjadril, pojednávania vytýčeného dňa 26.09.2023 a dňa 05.12.2023 sa nezúčastnil, hoci doručenie mal riadne a včas vykázané, súd preto vec prejednal a rozhodol bez prítomnosti žalovaného s poukazom na ustanovenie § 180 Civilného sporového poriadku (ďalej CSP).

8. Súd vykonal dokazovanie prečítaním LV č. XXXX k. ú. E., kúpnej zmluvy nachádzajúcej sa v spise Okresného úradu Lučenec, katastrálny odbor pod číslo J. XXX/XXXX, výzvy na predaj podielu a zistil nasledovný skutkový stav:

9. Z výpisu z LV č. XXXX k. ú. E. má súd preukázané, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou parcely reg. "E" evidovanej na mape určeného operátu č. 711/16 o výmere 345028m<sup>2</sup> orná pôda v podiele 1/24, žalovaný je podielovým spoluvlastníkom v podiele 19/120, pričom podiel nadobudol Kúpnu zmluvou J. XXX/XXXX z 09.03.2022.

10. Zo spisu Okresného úradu, katastrálny odbor Lučenec J. XXX/XXXX má súd preukázané, že žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel 1/6-ina kúpnu zmluvou od J. B., narodený XX.XX.XXXX, bytom E., M. XXX/X zo dňa 10.02.2022 za kúpnu cenu 4.000,--Eur splatnú v hotovosti pri podpísaní kúpnej zmluvy. Kúpna zmluva bola zavkladovaná katastrálnym úradom pod J. XXX/XXXX.

11. Žalobkyňa výzvou zo dňa 03.06.2023 ktorú žalovaný prevzal 22.06.2023 ho vyzvala na odpredaj podielu na pozemku, ktorý nadobudol od predávajúceho J. B. za rovnakú cenu ako ho nadobudol, čo

bolo 0,70 Eur (0,6951 Eur za m<sup>2</sup>) s tým, že v opačnom prípade sa bude svojho práva domáhať súdnou cestou.

12. 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.

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

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

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

16. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, žaloba žalobkyne je dôvodná. Je nepochybné, že žalobkyňa ako oprávnená osoba z predkupného práva, ktoré predkupné právo bolo porušené sa žalobou voči žalovanému domáha, aby súd v zmysle ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka nahradil prejav vôle žalovaného v kúpnej zmluve o prevode tam špecifikovaného spoluvlastníckeho podielu previesť na žalobkyňu za rovnakých podmienok, za akých nadobudol žalovaný predmetný spoluvlastnícky podiel od J. B. na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 10.02.2022, ktorá bola zavkladovaná pod J. XXX/XXXX.

17. Súd mal za to, že uzatvorením Kúpnej zmluvy medzi J. B. a žalovaným dňa 10.02.2022, zavkladovanej do Katastra nehnuteľností Okresným úradom, odborom katastrálnym dňa 09.03.2022 pod V 402/2022 došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne. Podľa ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. V konaní nebolo preukázané, že by predávajúci J. B. bol vo vzťahu ku kupujúcemu - žalovanému blízkou osobou v zmysle ustanovenia § 116 Občianskeho zákonníka čo znamená, že k porušeniu predkupného práva žalobkyne vyplývajúceho z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka v danom prípade došlo. Žalobkyňa, ktorej predkupné právo bolo porušené, mala možnosť vybrať si jednu zo zákona vyplývajúcich možností a to po:

a) domáhať sa určenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka) z dôvodu porušenia predkupného práva,

b) domáhať sa voči nadobúdateľovi (tretej osobe), aby jej nadobúdateľ v tomto prípade žalovaný ponúkol predmetný spoluvlastnícky podiel na predaj za rovnakých podmienok, za akých ho ako tretia osoba nadobudol od bývalého spoluvlastníka,

c) ponechať si predkupné právo, ktoré však už pôsobí voči nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu. Žalobkyňa, ktorej predkupné právo vyplývajúce z ustanovenia § 140 OZ bolo porušené sa rozhodla pre možnosť uvedenú pod písm. b), teda v zmysle ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka sa voči nadobúdateľovi predmetného spoluvlastníckeho podielu - žalovanému domáha, aby jej predmetný spoluvlastnícky podiel ponúkol na predaj za rovnakých podmienok za akých ho nadobudol od J. B. (bývalého spoluvlastníka).

18. Súd podotýka, že žalobkyňa správne požadovala "podiel z podielu" nie celý podiel, ktorý žalovaný nadobudol kúpnu zmluvou od J. B., pretože každý spoluvlastník má nárok na vykúpenie spoluvlastníckeho podielu pomerne podľa veľkosti podielov. Uvedené vyplýva z § 140 druhá veta Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerný podľa veľkosti podielov. Ak nadobúdateľ oprávnenému spoluvlastníkovi, ktorého predkupné právo bolo porušené, spoluvlastnícky podiel neponúkne na kúpu dobrovoľne, môže sa podielový spoluvlastník domáhať nahradenia prejavu vôle nadobúdateľa rozhodnutím súdu. Súd má však limity svojho rozhodovania vymedzené práve uvedeným zákonným ustanovením, umožňujúcim iba pomerné vykúpenie podielu spoluvlastníka podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov. Keďže žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou spornej nehnuteľnosti v spoluvlastníckom podiele 1/24-tín a predmetom kúpnej zmluvy ktorú uzatvoril žalovaný s J. B. bol podiel 1/6-ina má právo len na 1/24-inu z 1/6-iny čo je 1/144 tak ako to správne v zmene žaloby aj navrhla.

19. Na záver súd udáva, že právoplatnosťou rozsudku dochádza k uzatvoreniu kúpnej zmluvy. Podľa názoru súdu splatnosť kúpnej ceny v kúpnej zmluve ktorá bola uvedená "v hotovosti pri podpísaní kúpnej zmluvy" nemôže byť premietnutá do výroku rozsudku nakoľko len právoplatnosťou rozsudku dochádza k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a splatnosť kúpnej ceny je teda závislá od právoplatnosti rozsudku. Súd má preto za to, že uvedenie splatnosti kúpnej ceny 7 kalendárnych dní od uzavretia kúpnej zmluvy, znamená 7 kalendárnych dní od právoplatnosti rozsudku a je v súlade s pojmom za rovnakých podmienok za ktorých kúpil spoluvlastnícky podiel žalovaný od J. B.. Kúpna cena zodpovedá veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ktorý pripadá na žalobkyňu a kopíruje kúpnu cenu uvedenú v kúpnej zmluve ktorou bolo predkupné právo žalobkyňi porušené.

20. Podľa ustanovenia § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

21. Podľa ustanovenia § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

22. Podľa ustanovenia § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

23. Žalobkyňa bola v konaní úspešná, súd jej preto priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O jej výške súd rozhodne po právoplatnosti rozsudku osobitným uznesením.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného vyhotovenia rozsudku, prostredníctvom Okresného súdu Lučenec, Dr. Herza 14, 984 37 Lučenec na Krajský súd Banská Bystrica, a to písomne.

Odvolanie je potrebné predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde, a aby každá strana sporu dostala jeden rovnopis odvolania. Ak strana sporu nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jej trovy.

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku, 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).

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku, 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.

Podľa § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku, 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.

Podľa § 365 ods. 3 Civilného sporového poriadku, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku, 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 viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Podľa § 367 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ak podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolanie, nenadobúda rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ o odvolaní právoplatne nerozhodne odvolací súd.

Podľa § 367 ods. 2 Civilného sporového poriadku, ak sa rozhodlo o niekoľkých právach so samostatným skutkovým základom alebo ak sa rozhodnutie týka niekoľkých subjektov a ide o samostatné spoločenstvo podľa § 76 a odvolanie sa výslovne vzťahuje len na niektoré práva alebo na niektoré subjekty, nie je právoplatnosť výroku, ktorý nie je napadnutý, odvolaním dotknutá. To neplatí, ak od rozhodnutia o napadnutom výroku závisí výrok, ktorý odvolaním nebol výslovne dotknutý, alebo ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

Podľa § 367 ods. 3 Civilného sporového poriadku, právoplatnosť ostatných výrokov nie je dotknutá ani vtedy, ak odvolanie smeruje len proti výroku o trovách konania, o príslušenstve pohľadávky, o jej splatnosti alebo o predbežnej vykonateľnosti.

Podľa § 368 Civilného sporového poriadku, osoba oprávnená podať odvolanie sa môže odvolania vzdať. Vzdať sa odvolania možno len voči súdu, a to až po vyhlásení rozhodnutia.

Podľa § 369 ods. 1 Civilného sporového poriadku, dokiaľ o odvolaní nebolo rozhodnuté, možno ho vziať späť. Ak odvolateľ vzal odvolanie späť, nemôže ho podať znova.

Podľa § 369 ods. 2 Civilného sporového poriadku, ak odvolateľ vezme odvolanie späť, právoplatnosť napadnutého rozhodnutia nastane, ako keby k podaniu odvolania nedošlo. Lehoty, ktoré majú plynúť od právoplatnosti napadnutého rozhodnutia, plynú v takom prípade od právoplatnosti uznesenia o zastavení odvolacieho konania.

Podľa § 369 ods. 3 Civilného sporového poriadku, ak sa odvolanie, o ktorom nebolo rozhodnuté, vzalo späť, odvolací súd odvolacie konanie zastaví.

Podľa § 369 ods. 4 Civilného sporového poriadku, ak sa odvolanie vzalo späť sčasti, použijú sa ustanovenia predchádzajúcich odsekov primerane.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.