

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 16C/35/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4122204463
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 12. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Boris Šiška, PhD.
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2022:4122204463.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, sudcom JUDr. Borisom Šiškom, PhD., v spore žalobkyne : H. F., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom N. XX, U. K., zastúpená: Advokátska kancelária JUDr. Ladislav Barát, s.r.o., so sídlom Školská 3, Nitra, IČO: 36 868 639, proti žalovanému: S. I., narodený XX.XX.XXXX, bytom M. N. XX, U. K., zastúpený: Mgr. Jana Hoksová, advokátka so sídlom J. Kalinčiaka 13, Volkovce, v konaní o žalobe o nahradenie prejavu vôle, takto

rozhodol:

I. Nahrádza sa prejav vôle žalovaného uzavrieť Kúpnu zmluvu so žalobkyňou v nasledovnom znení:

KÚPNA ZMLUVA

uzavretá podľa § 588 a nasl. zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník medzi zmluvnými stranami :

Predávajúci:

S. I., rod. I., nar. XX.XX.XXXX, r. č. XXXXXX/XXX
trvale bytom M. N. XXXX/XX, XXX 01 U. K., Slovenská republika
občan Slovenskej republiky
(ďalej ako „Predávajúci“)

a

Kupujúci:

H. F., rod. K., nar. XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXX
trvale bytom N. XXXX/XX, XXX 01 U. K., Slovenská republika
občan Slovenskej republiky
(ďalej ako „Kupujúci“)
(všetci spolu ďalej ako „Zmluvné strany“)

takto:

Článok I.
Úvodné ustanovenia

Predávajúci je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území U. K., obec U. K., zapísanej v katastri nehnuteľností Okresným úradom U. K., katastrálny odbor na Liste vlastníctva č. XXXX ako:

pozemok E KN parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 1555 m²

(ďalej spolu ako „Nehuteľnosť“)

Predávajúci v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/2 k celku.

Článok II.

Predmet Kúpnej zmluvy

I. Predmetom Kúpnej zmluvy je odplatný prevod vlastníckeho práva Predávajúceho k Nehuteľnosti na Kupujúceho.

2. Predávajúci predáva Kupujúcemu Nehuteľnosť do vlastníctva v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/2 k celku.

3. Kupujúci kupuje od Predávajúceho Nehuteľnosť do vlastníctva v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/2 k celku.

4. Na základe odplatného prevodu vlastníckeho práva k Nehuteľnosti Kupujúci túto nadobudne do vlastníctva v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/2 k celku.

Článok III.

Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za spoluvlastnícky podiel Predávajúceho k Nehuteľnosti je v sume 2.333,00 EUR (slovom: dvetisícristotridsaťtri eur a nula centov).

2. Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu v hotovosti k rukám Predávajúceho pri podpise Kúpnej zmluvy.

Článok IV.

Vyhlásenia Zmluvných strán

1. Predávajúci vyhlasuje, že neexistujú žiadne iné zmluvy, na základe ktorých by boli alebo mohli byť tretie osoby oprávnené nadobudnúť spoluvlastnícky podiel k Nehuteľnosti. Predávajúci vyhlasuje, že sa nevedú žiadne konania a ani nie sú podané návrhy na príslušné orgány, ktoré by vlastníctvo, resp. budúce vlastníctvo Kupujúceho k Nehuteľnosti akýmkoľvek spôsobom spochybňovali alebo obmedzovali. Predávajúci vyhlasuje, že na jeho spoluvlastníckom podiele k Nehuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy, záložné práva a ani iné právne vady. V prípade, ak sa ktorékoľvek z vyhlásení Predávajúceho ukáže ako nepravdivé, Kupujúci je oprávnený od Kúpnej zmluvy odstúpiť.

2. Kupujúci zároveň, vyhlasuje, že stav Nehuteľností dobre pozná, s ich stavom sa oboznámil obhliadkou na mieste samom a kupuje ich v takom stave, v akom sa nachádzajú ku dňu uzavretia Kúpnej zmluvy.

3. Zmluvné strany konštatujú, že pri nadobúdaní vlastníckeho práva predávajúcim došlo k porušeniu predkupného práva kupujúcej označenej v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa v súlade s §603 ods. 3 Občianskeho zákonníka dohodli na prevode vlastníckeho práva k predmetu kúpy z predávajúceho na kupujúceho obaja uvedení v záhlaví tejto kúpnej zmluvy za rovnakých podmienok, za ktorých predmet kúpy nadobudol predávajúci.

Článok V.

Súčinnosť Zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si vzájomnú súčinnosť, ktorá je potrebná na splnenie Kúpnej zmluvy.

2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prostredníctvom splnomocneného advokáta podajú návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na Okresný úrad U. K., katastrálny odbor až potom, čo bude podľa platobných podmienok dohodnutých v článku III. Kúpnej zmluvy zaplatená celá kúpna cena, pričom Predávajúci sa zaväzuje o tejto skutočnosti splnomocneného advokáta bezodkladne informovať.

3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v súvislosti s konaním o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, resp. prerušením tohto konania bez zbytočného vkladu urobia aj prípadné ďalšie

úkony, predložia prípadné ďalšie vyhlásenia alebo iné listiny potrebné k tomu, aby na základe Kúpnej zmluvy Okresný úrad U. K., katastrálny odbor povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho.

Článok VI.

Platnosť, záväzkovoprávne účinky a vecnoprávne účinky Kúpnej zmluvy

Zmluvne strany berú na vedomie, že Kúpna zmluva nadobudne platnosť a záväzkovo- právne účinky okamihom jej podpisu oboch Zmluvných strán, pričom vecnoprávne účinky nadobudne dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva Okresným úradom U. K., katastrálny odbor do katastra nehnuteľností.

Článok VII.

Nadobudnutie vlastníckeho práva

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k nehnuteľnostiam Kupujúci nadobudne vkladom do katastra nehnuteľností.

2. Zmluvne strany zhodne navrhujú, aby na základe Kúpnej zmluvy Okresný Úrad U. K., katastrálny odbor povolil vklad vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho.

Článok VIII.

Náklady spojené s prevodom vlastníckeho práva

1. Náklady spojené s vyhotovením Kúpnej zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností znáša v celom rozsahu Kupujúci.

2. Správny poplatok podľa zákona č.145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností znáša v celom rozsahu Kupujúci.

Článok IX.

Súhlas so spracovaním osobných údajov

Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že dávajú tej druhej, ako aj osobe, ktorá Kúpnu zmluvu vypracovala, súhlas so spracovaním ich osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z, o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, za účelom vyhotovenia Kúpnej zmluvy, jej evidovania, predloženia príslušným orgánom a iným subjektom, ktoré budú o nej rozhodovať alebo overovať jej údaje. Doba platnosti súhlasu je obmedzená a to do povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Súhlas môže byť odvolaný len v prípade zániku Kúpnej zmluvy inak ako jej splnením.

Článok X.

Splnomocňujúce ustanovenia

1. Zmluvne strany ako splnomocnitelia s p l n o m o c ň u j ú Advokátsku kancelária JUDr. Ladislav Barát, advokáta, reg. č. SAK 2382, IČO: 36 868 639, so sídlom Školská 3, 949 01 Nitra ako splnomocnenca v konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe Kúpnej zmluvy ku všetkým úkonom, a to najmä k elektronickému podaniu návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, na preberanie všetkých písomností, k odstraňovaniu všetkých nedostatkov rámci v konania a v prípade, ak Kúpna zmluva alebo návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností obsahuje chyby v písaní, počítaní a iné zrejme nesprávnosti, tak na vykonanie opravy spísaním a podpísaním dodatku ku Kúpnej zmluve alebo návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

2. JUDr. Ladislav Barát, advokát ako splnomocnenec splnomocnenie prijíma v celom rozsahu.

Článok XI.

Záverečné ustanovenia

1. Ostatné práva a povinnosti Zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, ako aj ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Ak niektoré z ustanovení Kúpnej zmluvy bude z akéhokoľvek dôvodu považované za neplatné alebo nevykonateľné, budú tieto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenia oddelené od zvyšných ustanovení, ktoré ostanú medzi Zmluvnými stranami v platnosti.
3. Všetky zmeny a dodatky Kúpnej zmluvy, na ktorých sa Zmluvné strany dohodnú, musia byť uzavreté v písomnej forme, očíslované podľa poradia ich prijatia a podpísané oboma Zmluvnými stranami.
4. Zmluvne strany prehlasujú, že právny úkon, ktorý učinili v rámci Kúpnej zmluvy predstavuje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, že pri jej uzavretí neboli nikým a ničím obmedzovaní a že ju neuzavreli v tiesni. Zároveň prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony, sú oprávnení nakladať s predmetom Kúpnej zmluvy a ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená.
5. Kúpna zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch s platnosťou originálu, z čoho jeden rovnopis obdrží Predávajúci, jeden rovnopis obdrží Kupujúci a jeden rovnopis je určený k elektronickému podaniu návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
6. Zmluvne strany si Kúpnu zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu so všetkými jej ustanoveniami ju vlastnoručne podpisujú.

II. Žalobkyni sa proti žalovanému priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa žalobou podanou na Okresný súd Nitra dňa 25.04.2022 pôvodne požadovala, aby súd konštatoval, že bolo porušené zákonné predkupné právo žalobkyne k spoluvlastníckemu podielu 1/2 k celku k nehnuteľnosti zapísanej na Liste vlastníctva č. XXXX, ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - orná pôda o výmere 1555 m² opomenutím žalovanej v 2. rade formálne ponúknuť spoluvlastnícky podiel na kúpu žalobkyni; zároveň, aby konštatoval, že formálnym dovolaním sa relatívnej neplatnosti právneho k úkonu k vyššie uvedenej nehnuteľnosti sa opätovne žalovaný v 2.) rade stal jej vlastníkom a že príslušný Okresný úrad Nitra, odbor katastrálny na základe vyššie uvedeného vykoná zosúladienie evidenčného stavu s právnym stavom formou záznamu na LV č. XXXX.

2. Vo svojej žalobe poznamenala, že je podielovým spoluvlastníkom (v podiele 1/2 k celku) nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území U. K., obec U. K., okres U. K., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, ako parcela registra, „E“ číslo XXXX/X - orná pôda o výmere 1555 m². S poukazom na § 140 Občianskeho zákonníka, žalovaná v 2.) rade (proti ktorej bolo konanie zastavené uznesením č. k. 16C/35/2022-36 zo dňa 14.07.2022) previedla svoj spoluvlastnícky podiel v podiele 1/2 k celku k parcele uvedenej v čl. I. na základe kúpnej zmluvy zo dňa 29.10.2021 na kupujúceho - žalovaného v 1.) rade - S. I.. Žalobkyňa mala záujem o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu k predmetnej nehnuteľnosti, avšak žalovaná v 2.) rade neurobila žalobcovi ponuku na odkúpenie podielu, čím porušila zákonné predkupné právo na kúpu spoluvlastníckeho podielu k dotknutej nehnuteľnosti. Doplnila, že prostredníctvom svojho právneho zástupcu zaslala dňa 04.02.2022 list povinnej spoluvlastníčke ako i kupujúcemu s označením „Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu“. Zo stranu žalovaných nedošlo k popretiu dovolania sa neplatnosti s riadnym odôvodnením.

3. Súd uznesením, č. k. 16C/35/2022-36 zo dňa 14.07.2022 konanie voči pôvodne žalovanej v 2.) rade označenej ako Mgr. K. J. zastavil, z dôvodu, že táto zomrela pred podaním žaloby, ktorá skutočnosť znamenala absenciu procesnej subjektivity strany konania, ako aj z dôvodu čiastočného späťvzatia žaloby zo strany žalobkyne voči žalovanej v 2.) rade.

4. Žalobkyňa počas konania zmenila petit tak, že požadovala nahradenie prejavu vôle žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu, tak ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku. Keďže zmena žaloby nastala v zmysle § 141 CSP ešte pred doručením žaloby žalovanému, súd konal o zmenenej žalobe bez potreby rozhodovania o pripustení zmeny žaloby.

5. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe uviedol, že žiada žalobu v plnom rozsahu zamietnuť ako nedôvodnú, pretože je postavená na neurčitých a ničím nepodložených dôkazoch, ktoré by preukazovali, žeby malo prísť k porušeniu predkupného práva, obzvlášť, ak nastala tá skutočnosť, že účastníčka pôvodného zmluvného vzťahu zomrela ešte pred uplatnením daného práva žalobkyne, čím sa žalovaný dostal do nerovnomerného postavenia z hľadiska jednoznačného preukazovania skutočností. To, že žalobkyňa tvrdí, že malo dôjsť k porušeniu jej zákonného predkupného práva preukazuje len svojim tvrdením, pričom osoba, zo strany ktorej to malo byť spôsobené to žiaľ už nedokáže jednoznačne vyvrátiť a preukázať z dôvodu jej úmrtia. Žalovaný nemá úmysel poškodzovať práva žalobkyne, ale rovnako on sa dostal do nevýhodnej pozície, z hľadiska možnosti preukázania skutočností, že pôvodná vlastníčka spoluvlastníckeho podielu a jeho predchodkyňa, žalobkyňi ponúkla svoj podiel a to opakovane, keďže táto zomrela. Je pravdou že žalovaný uzavrel s p. K. K. J. kúpnu zmluvu dňa 29.10.2021, ale s tým, že bol ubezpečený, že všetky zákonné podmienky k prevodu spoluvlastníckeho podielu boli splnené. Upriamil pozornosť

na tú skutočnosť, že bol to práve žalovaný, ktorý bol oslovený p. F. za účelom, že táto má rovnako záujem svoj spoluvlastnícky podiel odpredať v jeho prospech a preto prejavil záujem a pričínal sa o to, aby nehnuteľnosti boli najskôr právne usporiadané a následne mohol v celosti odkúpiť danú nehnuteľnosť evidovanú na LV č. XXXX kat. úz. U. K., obzvlášť ak je výlučným vlastníkom všetkých susediacich nehnuteľností. Má vedomosť o tom a bolo to potvrdené aj pozostalým manželom p. J., že táto ponuku poslala aj písomne, avšak vzhľadom k tomu, že vec považovali za vysporiadanú a ukončenú, po jej smrti nezachovali žiadne listiny.

6. Žalobkyňa v replike uviedla, že preukázala vlastnícke právo k nehnuteľnosti na LV č. XXXX, parcela registra „E“ číslo XXXX/X - orná pôda o výmere 1555 m² v podiele 1/2 k celku. Je zrejmé, že zo zákona má predkupné právo na odkúpenie podielu druhého spoluvlastníka. Poukázal nato, že v prípade odpredaja spoluvlastníckeho podielu je predávajúci povinný písomne vyzvať ostatných spoluvlastníkov na možnosť odkúpenia spoluvlastníckeho podielu, pričom vo výzve musí byť definovaný predmet predaja a kúpna cena. Žalovaný, ani dedičia bývalej vlastníčky nepredložili hodnoverný doklad o splnení ponukovej povinnosti. Čestné prehlásenie X. C. J. považoval za nedôveryhodné. Zároveň zdôraznil, že je mimo logiku, aby pozostalí po smrti vlastníčky ako najdôležitejšiu úlohu považovali likvidáciu písomných dokladov, najmä keď sa týkali majetkových záležitostí. Nie je pravdou, žeby žalobkyňa nemala záujem o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu a nikto to ani netvrdila. Naopak poverila svoju nevestu K. F. na vysporiadanie doteraz neprevedených rodinných pozemkov vrátane pozemku, ktorý je predmetom žaloby.

7. Žalovaný sa v rámci dupliky k replike žalobkyne nevyjadril.

8. Súd na prejednanie veci nariadil pojednávanie, pričom za splnenia podmienok podľa § 180 CSP vykonal pojednávanie v neprítomnosti strán sporu, majúc zato, že v konaní možno rozhodnúť na základe predložených listinných dôkazov, pričom strany konania nežiadali o odročenie pojednávania. Právny zástupca žalobkyne zotrval na svojich podaniach, doplňujúc, že absentuje písomná výzva na uplatnenie predkupného práva preto akékoľvek ústne dojednania sú bezpredmetné. Právny zástupca žalovaného odkázal na svoje písomné vyjadrenie. Nad rámec uvedeného vyjadril nesúhlas s tým, aby súd nahradil vôľu žalovaného k podpisu kúpnej zmluvy na prevod spoluvlastníckeho podielu k spornej nehnuteľnosti. Nikdy nespochybovali to, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou, ale žalovaný si dovoľuje uviesť, keďže je vlastníkom okolitých nehnuteľností, že bol to práve on, ktorý upozornil jednak žalobkyňu, ako aj druhú podielovú spoluvlastníčku pani J., že predmetnú nehnuteľnosť nemajú vysporiadanú, pričom prejavil záujem oba tieto podiely odkúpiť. Z obidvoch strán dostal prísľub teda aj od žalobkyne, že nehnuteľnosť mu bude odpredaná a preto nevidel žiadny problém z časového hľadiska, že uzavrel zmluvu najprv s pani J. a potom mal záujem uzavrieť zmluvu so žalobkyňou. Už v rámci týchto konaní on ako tretia strana videl, že nemajú tieto vlastníčky záujem si tieto nehnuteľnosti ponechať a preto pristúpil k takýmto krokom, pričom vôbec nepredpokladal, že žalobkyňa svoju ponuku následne stiahne a od daného prísľubu ustúpi a následne si bude uplatňovať takéto práva cestou žaloby. On sa sám dotazoval cez účastníkov resp. svedkov, ktorí mohli potvrdiť, že predkupné právo pani F. ani nemala záujem využiť a bolo mu povedané, že ona o nehnuteľnosti záujem nemá a nechcela zaplatiť kúpnu cenu, jediná možnosť ako je možné toto preukázať bolo prehlásením pána J., ktorý je právnym nástupcom pani J. a ktorý vec považoval za vybavenú, a rovnako by to vedeli možno preukázať účastníci dedičského konania. Doplnila, že sa dostávame do patovej situácie keď žalobkyňa tvrdí, že ona písomnú výzvu nedostala, žalovaný jej toto môže, ale nemusí veriť tak isto mohla poprieť tuto skutočnosť v záujme dosiahnutia

cieľa a úspechu v žalobe a jediným svedkom, ktorý to mohol hodnoverne preukázať bola nebohá K. J., ktorá jej opakovane ponúkala svoj podiel. Pokiaľ by sa súd zaoberal neplatnosťou kúpnej zmluvy a táto otázka je tu sporná, že bolo porušené predkupné právo je povinnosťou žalobkyne toto preukázať. Ešte raz dávam do pozornosti, že žalovaný je v podstate tretia strana, ktorý bol ubezpečený v tom, že zákonné postupy boli dodržané a dokonca zo strany žalobkyne mal prísľub k prevodu nehnuteľnosti. To čo tvrdí strana na strane žalobcu, že nezachovali listinné dôkazy nebolo žiadnym úmyslom tieto likvidovať, ale keďže považovali vec za vyriešenú nemali dôvod nejaký podací listok zachovať.

9. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa listinnými dôkazmi založenými v spise, pričom mal za preukázaný nasledovný skutkový a právny stav :

10. Z kúpnej zmluvy zo dňa 29.10.2021 uzavretej medzi K. K. J. ako predávajúcou (ďalej len „predávajúca“) a S. I. ako kupujúcim (ďalej len „žalovaný“) vyplýva, že predávajúca odplatne previedla za kúpnu cenu 2333 eur na žalovaného ako kupujúceho nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v Meste U. K., v katastrálnom území U. K., zapísanú v Katastri nehnuteľnosti Okresného úradu U. K., katastrálneho odboru na LV č. XXXX (teraz na LV XXXX) ako parc. registra „E“ - parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 1555 m² v podiele 1/2 k celku, ktorej vlastníkom bola v uvedenej časti predávajúca. Podpis predávajúcej bol osvedčený Mestom I.. Vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod číslom V XXXX/XXXX.

11. Z výpisu LV č. XXXX (informatívny výpis zo dňa 02.02.2022) bolo zistené, že podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Okrese U. K., v V. U. K., v katastrálnom území U. K., zapísanej v Katastri nehnuteľnosti Okresného úradu U. K., katastrálneho odboru ako parc. registra „E“ a to parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 1555 m² boli ku dňu vyhotovenia výpisu strany tohto konania a to v podiele 1/2.

12. Z čestného prehlásenia Ing. C. J. zo dňa 31.08.2022 vyplynulo, že uvedená osoba čestne vyhlásila, že predmetnú nehnuteľnosť (LV č. XXXX parc. „E“ č. XXXX/X - orná pôda) nadobudla jeho nebohá manželka v rámci dedičského konania, pričom má vedomosť, že počas konania o dedičstve bola s pani F. v kontakte, ktorá chcela nehnuteľnosť získať bez odplaty darovaním, s čím jeho nebohá manželka nesúhlasila. Predmetnú nehnuteľnosť jej ponúkla za peniaze, čo pani F. odmietla. Vie, že nebohá manželka predtým ako odpredala pozemok p. S. I. ponúkla k odpredaju aj p. F. a to opakovane, ale ona nechcela platiť kúpnu cenu, preto ponuku neprijala. Keďže po jej smrti považovali vec za uzatvorenú, nezachovali žiadne listinné doklady, ktoré po jej smrti zlikvidovali.

13. Z návrhu na prejednanie novoobjaveného majetku, ktorý podal ako navrhovateľ N. Q. je zrejmé, že tento sa domáhal prejednanie dedičstva a to nehnuteľnosti nachádzajúcej sa Obci U. K., v katastrálnom území U. K., zapísané v Katastri nehnuteľnosti Okresného úradu U. K., katastrálneho odboru na LV č. XXXX ako parc. registra „C“ a to parc. č. XXXX/X vinica o výmere 624 m² a parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 39 m² uvádzajúc okruh dedičov zo zákona.

14. Z návrhu na prejednanie novoobjaveného majetku, ktorý podala ako navrhovateľka H. F. je zrejmé, že táto sa domáhala prejednanie dedičstva a to nehnuteľnosti nachádzajúcej sa Obci U. K., v katastrálnom území U. K., zapísané v Katastri nehnuteľnosti Okresného úradu U. K., katastrálneho odboru na LV č. XXXX ako parc. registra „C“ a to parc. č. XXXX/X vinica o výmere 624 m² a parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 39 m² uvádzajúc okruh dedičov zo zákona.

15. Z výpisu LV č. XXXX (informatívny výpis zo dňa 21.12.2020) bolo zistené, že podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Okrese U. K., v Obci U. K., v katastrálnom území U. K., zapísanej v Katastri nehnuteľnosti Okresného úradu U. K., katastrálneho odboru ako parc. registra „E“ a to parc. č. XXXX/X - vinica o výmere 624 m² a parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 1555 m² boli ku dňu vyhotovenia výpisu v podiele 1/2 K. Q. a D. K..

16. Podľa § 137 písm. a) CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o splnení povinnosti.

17. Podľa § 229 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“), právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahrádzujú tento prejav.

18. 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.

19. Podľa § 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.

20. Pri žalobách na plnenie sa žalobným návrhom žalobca domáha buď určitej peňažnej sumy alebo plnenia, ktoré má nepeňažný charakter. V takomto prípade nepeňažnou povinnosťou môže byť niečo dať alebo vydať, dodať, či vypratať, niečo vykonať, niečoho sa zdržať alebo niečo strpieť. Právo na plnenie musí vyplývať z relatívneho právneho vzťahu medzi stranami sporu, ktorý môže vyplývať buď zo zákona alebo zo záväzkového vzťahu. Žalobou na plnenie je preto možné uplatniť len existujúce právo, ktoré už bolo porušené. Je potrebné pri uplatňovaní práva na plnenie mať na vedomí, že vlastnosťou rozsudku na plnenie má byť jeho vykonateľnosť, aby rozhodnutie mohlo byť materiálne vykonateľným exekučným titulom. Vzhľadom na uvedené, podľa názoru súdu žaloba o nahradenie prejavu vôle nepochybne patrí medzi žaloby na plnenie v zmysle § 137 písm. a) CSP.

21. V danom prípade bolo preto potrebné skúmať dôvodnosť žalobcom uplatňovaného práva na plnenie spočívajúceho v nahradení prejavu vôle. Žaloba o nahradenie prejavu vôle je špecifickým druhom žaloby, ktorej nahradenie je možné sa domáhať v prípade, ak to zákon umožňuje alebo toto právo vyplýva z osobitného záväzkového dojednania. Občiansky zákonník upravuje dva prípady, kedy je možné, aby sa žalobca mohol domáhať nahradenia prejavu vôle. Typickým prípadom je zmluva o budúcej kúpnej zmluve (§ 50a OZ ods. 2 OZ) a druhým prípadom je situácia, kedy sa žalobca môže domáhať nahradenie prejavu vôle pri porušení predkupného práva (§ 603 ods. 3 OZ).

22. Predkupné právo podielových spoluvlastníkov je založené priamo zákonom a má vecnú povahu (vecné právo). Predkupné právo, ktoré má vecno-právnu povahu pôsobí aj voči tretím osobám. Ak povinná osoba (jeden z podielových spoluvlastníkov) vec predá bez toho, že by ju ponúkol oprávnenému (ďalšiemu podielovému spoluvlastníkovi), nemá to za následok absolútnu neplatnosť zmluvy, na základe ktorej nadobúdateľ vec získal, ale oprávnený má možnosť dovolať sa relatívnej neplatnosti takejto zmluvy (§ 40a OZ) alebo sa domáhať od nadobúdateľa (nového podielového spoluvlastníka), aby mu vec ponúkol na predaj (§ 603 ods. 3 OZ). K tomu je potrebné poznamenať, že v prípade účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu sa už nemôže oprávnený spoluvlastník úspešne domáhať, aby mu nadobúdateľ vec ponúkol na predaj, pretože vec nadobúdateľ platne nenadobudol. Na základe výzvy oprávneného (aj keď v podanej žalobe) vzniká nadobúdateľovi právna povinnosť ponúknuť oprávnenému vec kúpiť za podmienok, za ktorých mu mala vec pôvodne ponúknuť povinná osoba (§ 605, § 606 OZ). Ak si nesplní nadobúdateľ túto povinnosť, oprávnenému nič nebráni na súde sa domáhať, aby jeho prejav vôle (žalovaného) v tomto smere bol nahradený súdnym rozhodnutím podľa § 229 CSP.

23. Žalobný petit smerujúci k nahradeniu prejavu vôle za žalovaného smeruje k tomu, aby vyhlásenie vôle bolo nahradené nie súdom, ale súdnym rozhodnutím a musí sa v ňom ukladať „vyhlásenie vôle“ (§ 161 ods. 3 OSP <<https://www.epi.sk/form/goto.ashx?t=27&p=1339936&f=2>>), resp. „povinnosť prejavu vôle“ (§ 229 CSP <<https://www.epi.sk/form/goto.ashx?t=27&p=4375382&f=3>>). To znamená, že petit musí smerovať k tomu, aby súd žalovanému uložil povinnosť prejavu vôle (vyhlásiť) vôľu a ide teda o žalobu na plnenie. Skutočným zmyslom takéhoto petitu je, aby rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle sa mohli po právoplatnosti rozsudku rovno zapísať do príslušného katastra a mali za následok zmenu vlastníckeho práva (uznesenie Krajského súdu v Trnave, sp. zn. 23Co/403/2017 zo dňa 19.11.2018).

24. Konajúci súd v tejto súvislosti pripomína, že sporové konanie je kontradiktórnym konaním, v ktorom sa prioritizuje procesná aktivita a procesná diligencia strán sporu. Žalobca je povinný v žalobe opísať všetky rozhodujúce skutočnosti dôležité pre rozhodnutie vo veci a tieto je povinný aj náležite preukázať. Žalobca je povinný tvrdiť tie skutočnosti, ktoré sú na základe hmotného práva spôsobilé privodiť jeho úspech v spore. Predmetom skutkových tvrdení sú právne skutočnosti, teda skutočnosti predpokladané určitou právnou hypotézou (skutkovou podstatou). Povinnosť tvrdiť podstatné a rozhodujúce skutočnosti znamená, že je potrebné uviesť všetko to, čo je obsiahnuté v skutkovej podstate hmotnoprávnej normy (skutočnosti spôsobilé na základe hmotného práva privodiť úspech strany v spore). Hmotné právo určuje,

ktoré skutočnosti sú podstatné a rozhodujúce. Je teda potrebné uviesť tvrdenia relevantné z hľadiska hmotného práva. Povinnosť tvrdiť takéto skutočnosti má charakter procesného bremena. Zaťažuje toho, kto má procesnú povinnosť tvrdiť, ale aj toho, kto má procesnú povinnosť poprieť tvrdenia protistrany. Musí však ísť o substancované tvrdenie, to je také skutkové tvrdenie, ktoré je možné subsumovať pod konkrétnu hmotnoprávnu normu a je k nemu možné vykonať dokazovanie. Následkom porušenia povinnosti žalobcu substancovane tvrdiť zamietnutie žaloby bez dokazovania. Pojem „substancované“ zvyrazňuje, že tvrdenia sú relevantné z hľadiska hmotného práva, nestačí tvrdiť len že žalovaný je povinný zaplatiť určitú sumu (takéto tvrdenie bez ďalšieho nie je možné subsumovať pod skutkové predpoklady ustanovenia hmotného práva). Nesubstancované tvrdenie sa nedá substancovane poprieť (uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici, sp. zn. 13Co/130/2017 zo dňa 25.05.2018).

25. V predmetnej veci nebolo medzi stranami sporné, že H. F. ako žalobkyňa a K. J. boli v čase prevodu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Okrese U. K., v Obci U. K., v katastrálnom území U. K., zapísanej v Katastri nehnuteľnosti Okresného úradu R., katastrálneho odboru na LV č. XXXX ako parc. registra „E“ a to parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 1555 m² podielovými spoluvlastníkmi, každá v podiele 1/2. Rovnako nebolo sporné, že žalovaný uzavrel s predávajúcou K. K. J. dňa 29.10.2021 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod predmetnej nehnuteľnosti v podiele 1/2, teda v podiele, ku ktorému svedčalo vlastnícke právo K. K. J.. V uvedenej veci bolo potrebné pre samotné rozhodnutie v merite veci vysporiadať sa s otázkou právnou, a síce, či pôvodný vlastník, t. j. K. J. ponúkla žalobkyni ako podielovému spoluvlastníkovi predmetnej nehnuteľnosti svoj podiel 1/2, predtým ako tento podiel odplatne previedla na žalovaného a to na základe kúpnej zmluvy, ktorá je špecifikovaná v bode 10 tohto rozsudku.

26. V danej veci mal žalobca v prípade porušenia jeho predkupného práva na výber z dvoch právnych inštitútov a to buď domáhať sa relatívnej neplatnosti alebo podať žalobu o nahradenie prejavu vôle. Žalobca po zmene petitu využil druhý spomínaný inštitút, keď podal žalobu o nahradenie prejavu vôle, pretože K. J. ako pôvodný podielový spoluvlastník predmetnej nehnuteľnosti celkom nepochybne bola povinná ponúknuť žalobkyni na predaj svoj podiel a to predtým, ako odplatne previedla svoj podiel zodpovedajúci 1/2 na žalovaného. K. J. tak neučinila, pretože zo žiadneho listinného dôkazu nevyplýva, žeby žalobcovi adresovala takýto právny úkon, ktorého náležitosti ustanovuje Občiansky zákonník v § 605. V tomto prípade sa žalobkyňa domáhala voči nadobúdateľovi žalobou o nahradenie prejavu vôle, pričom v danom prípade z listinných dôkazov vyplynulo, že predchádzajúci spoluvlastník predmetnej nehnuteľnosti prednostne neponúkol na predaj svoj podiel žalobkyni, čím porušil jeho predkupné právo.

27. Ak sa z predkupného práva povinná osoba (K. J.) rozhodla vec predať, vznikla jej povinnosť urobiť oprávnenej osobe - žalobkyni ponuku. V tomto prípade ide jednostranný právny úkon adresovaný oprávnenej osobe (v danej veci žalobkyni), ktorý má charakter návrhu na uzavretie zmluvy, pričom tento musí okrem všeobecných náležitostí právneho úkonu obsahovať aj všetky podmienky, za ktorých povinný ponúka vec na kúpu. Takáto ponuka musela byť adresovaná oprávnenej osobe (žalobkyni). S doručením riadne urobenej ponuky oprávnenej osobe zároveň zákon spája dôležitý právny následok, ktorým je začiatok plynutia lehoty na prijatie ponuky a vyplatenie kúpnej ceny za predmet kúpy. Ak je predmetom predkupného práva nehnuteľnosť, tak ako v uvedenej veci, tu plynie oprávnenej osobe dvojmesačná lehota, ktorá má hmotnoprávnu povahu (§ 605 Občianskeho zákonníka).

28. Na predmetný právny záver konajúceho súdu nemá žiaden vplyv ani argumentácia žalovaného, ani predložené čestné prehlásenie X. C. J. o tom, že jeho bývalá manželka ponúkla žalobkyni na predaj svoju časť, avšak z dôvodu úmrtia sa nezachovali žiadne listinné dôkazy, pretože tieto boli zlikvidované a to z nasledovných dôvodov. V prvom rade súd uvádza, že predložené čestné prehlásenie ako dôkaz nemôže byť ani hodnoverný a právne relevantný, pretože v skutočnosti v ňom uvedené sa ani nemusia zakladať na pravde, keďže osobu, ktorá vyhotovila obsah takého čestného prehlásenia v prvom rade ani nemožno riadne identifikovať (môže to byť úplne iná osoba, ako osoba, ktorá podpísala čestné prehlásenie, navyše bez úradného osvedčenia). Okrem toho obsah čestného prehlásenia môže byť aj v rozpore so skutočnosťou, keďže skutočnosti v ňom obsiahnuté nemusia byť hodnoverné, osoba ktorá podpísala takéto čestné prehlásenie môže v podstate tvrdiť hocičo a to bez akýchkoľvek následkov, konkrétne bez následku hrozby trestného stíhania, ktoré poučenie sa vzťahuje len na svedka. Podľa názoru súdu sú v konaní relevantné, najmä listinné dôkazy založené na overiteľných (verifikovateľných) skutočnostiach, pričom čestné vyhlásenie predstavuje jednostranný úkon, ktorý nemôže nahrádzať dôkaz zákonom ustanovenej formy (za dôkaz môže slúžiť všetko, čo môže prispieť k náležitému

objasneniu veci, a čo sa získalo zákonným spôsobom z dôkazných prostriedkov) pretože to ani čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky nedovoľuje. V žiadnom prípade nemôže predmetné čestné prehlásenie nahrádzať dôkaz v zákonom ustanovenej forme - písomnú ponuku, ktorá mala byť adresovaná žalobkyni s náležitosťami bližšie uvedenými v bode 27. tohto rozsudku na ktoré súd zároveň odkazuje. V tejto časti (preukázania písomnej ponuky jednostranného právneho úkonu adresovaného a doručeného žalobkyni) zaťažovalo dôkazné bremeno, i bremeno tvrdenia jednoznačne žalovaného, ktorý dôkazné bremeno neunesol. Navyše skutkové tvrdenia žalovaného obsiahnuté vo vyjadrení k žalobe nie je možné ani považovať za substancované, pretože tvrdenie o zlikvidovaní všetkých listín po smrti K.. K. J. nie je možné žiadnym spôsobom overiť, ani verifikovať.

29. K návrhu na vykonanie dokazovania výsluchom strán sporu, ktorý navrhol právny zástupca žalovaného až na pojednávaní (hoci to mohol urobiť už vo vyjadrení k žalobe, alebo v duplike, ktorú úplne opomenul) súd poznamenáva, že na takýto návrh ani neprihliadol, pretože žalovaný mohol tento návrh na vykonanie dokazovania učiniť skôr, avšak tak neurobil, hoci mu v tom nič nebránilo, pretože skutočnosti, ktoré uvádzal mu museli byť známe už v čase, keď mu bolo doručené predvolanie minimálne na predbežné prejednanie (16.09.2022). Keďže takéto počínanie právneho zástupcu žalovaného na pojednávaní by spôsobilo, že súd by musel pojednávanie opätovne odročiť, čo by ani nebolo hospodárne, keďže mal v čase rozhodnutia k dispozícii listinné dôkazy, a rozhodujúce skutkové tvrdenia, ktoré mu umožnili rozhodnúť vo veci samej, rozhodol, že vo vzťahu k takému návrhu uplatnil sudcovskú koncentráciu. Aj v zmysle § 153 ods. 2 CSP súd nemusí prihliadnuť na prostriedky procesného útoku a procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, ak by to vyžadovalo nariadenie pojednávania, čo je aj daný prípad. Súd ďalej zdôrazňuje, že nič nebránilo ani právnej zástupkyni žalovaného, aby zabezpečila osobnú účasť žalovaného, ak chcela, aby ho súd ako stranu konania vypočul. V tejto súvislosti súd poukazuje na § 153 CSP o sudcovskej koncentrácii, ktorý je normatívnym vyjadrením základného princípu zakotveného v čl. 5 CSP, podľa ktorého môže súd odmietnuť procesné úkony, ktoré vedú k nedôvodným prieťahom v konaní. Paragraf 153 ods. 1 veta druhá pritom definuje, kedy predloženie prostriedkov procesného útoku a procesnej obrany nie je včasné a to vtedy, ak ho strana mohla vykonať skôr (objektívne hľadisko), ak by konala starostlivo (subjektívne hľadisko). Ak na to neexistujú osobitné dôvody v zásade platí, že predloženie skutkových tvrdení alebo dôkazov až na pojednávaní nie je včasné. (uznesenie Krajského súdu v Trnave, sp. zn. 25Co/48/2019 zo dňa 24.06.2019). Vzhľadom na uvedené, súd na toto navrhované dokazovanie ani neprihliadol, čo uviedol v zápisnici, keďže tento návrh na vykonanie dokazovania nebol predložený včas, pričom žalobca, ktorý je právne zastúpený musel o tejto skutočnosti pozitívne vedieť, nielen preto, že bol súdom poučený, ale predovšetkým z dôvodu kvalifikovaného právneho zastúpenia advokátom.

30. Súd zamietol návrh na vykonanie dokazovania výsluchom svedka X.. C. J., pretože jeho výsluch by nebol hospodárny, ani účelný, keďže ponuka na uplatnenie predkupného práva musí byť písomná, a takýto právny úkon musel byť preukázateľne adresovaný žalobkyni, v dôsledku čoho ani prípadné tvrdenia uvedené v čestnom prehlásení (č. I. 59) nemohli zbaviť žalovaného uniesť dôkazné bremeno. Takýto dôkaz by bol nadbytočný, bez zjavnej väzby na skutkový a právny stav v tejto veci, keďže žalovaného zaťažovalo dôkazné bremeno, aby preukázal splnenie ponukovej povinnosti písomnou formou. Nevykonanie dôkazu je možné odôvodniť len tromi dôvodmi, ktoré vyplývajú z rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 7Cdo/205/2019. 1/ skutočnosť, ktorú má navrhnutý dôkaz overiť alebo vyvrátiť je bez relevantnej súvislosti s predmetom konania. 2/ dôkaz neoverí/nevvráti tvrdenú skutočnosť, čiže vo väzbe na toto tvrdenie nedisponuje vypovedacou potenciou. 3/ dôkaz je nadbytočný t. j. argument, podľa ktorého určité tvrdenie, ku ktorému overeniu alebo vyvráteniu je dôkaz navrhovaný, bolo už doterajším konaním bez dôvodných pochybností overené alebo vyvrátené. Ak súd odmietne vykonať navrhnutý dôkaz pre jeho nadbytočnosť potom nemôže svoje rozhodnutie založiť na závere o neunesení dôkazného bremena.

31. Nad rámec uvedeného, súd hodnotil aj samotnú formuláciu žalobného petitu, pričom podľa názoru súdu je takýto petit vykonateľný, preto nemal pochybnosti o jeho správnosti, úplnosti, ako aj jeho súlade so zákonom. V konaní o nahradenie prejavu vôle - konkrétneho právneho úkonu, súd môže žalobe len vyhovieť alebo ju zamietnuť, nemôže vykonať žiadne zásahy do žalobného petitu. Zároveň súd poznamenáva, že nemal dôvod zaoberať sa platnosťou, či neplatnosťou kúpnej zmluvy, pretože v tomto konaní takúto otázku ani nemôže riešiť, keďže takéto skutočnosti by museli byť predmetom samostatného konania.

32. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa jej úspechu vo veci.

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

34. Keďže sa týmto rozhodnutím konanie končí, súd rozhodol aj o nároku na náhradu trov konania podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP. Pretože žalobkyňa bola v konaní úplne úspešná, súd jej priznal proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 257 CSP súd v prejednávanej spore nevzhladol, tieto netvrdili ani strany sporu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomu rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Nitra na Krajský súd v Nitre. (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka tohto konania. (§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP) 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 povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.