

Súd: Okresný súd Nové Mesto nad Váhom  
Spisová značka: 5C/54/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3521203352  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 06. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Pavlíková  
ECLI: ECLI:SK:OSNM:2022:3521203352.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nové Mesto nad Váhom sudkyňou JUDr. Zuzanou Pavlíkovou v právnej veci žalobkyne K. F., nar. XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXXX, bytom T. XXX, pr. zast. advokátskou kanceláriou AK-KRUPA s.r.o., so sídlom Hurbanova 1, Nové Mesto nad Váhom, proti žalovanému G. R., nar. XX.XX.XXXX, r.č. XXXXXX/XXXX, bytom T.A. U. H. XX o nahradenie prejavu vôle žalovaného, takto

### rozhodol:

I. Nahradzuje sa prejav vôle žalovaného ako predávajúceho na vykonanie dvojstranného právneho úkonu so žalobkyňou ako kupujúcou na uzatvorenie kúpnej zmluvy tohto znenia:

„Kúpna zmluva, ktorú uzatvárajú zmluvné strany: G. R., rod. R., A.č. XXXXXXXXXXXX, nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX T. U. H. Č.. XX, občan SR (ďalej len „predávajúci“) a K. F., rod. R., r.č. XXXXXXXXXXXX6, nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX T. Č.. XXX, občan SR (ďalej len „kupujúci“) v tomto znení:

Článok I. Predmet prevodu:

- Predávajúci je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. území T.A. U. H., ktorá je zapísaná na LV č. XXX Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, Katastrálny odbor ako parcela reg. „Y.“ evidovaná na mape určeného operátu, parc. č. XXX o výmere X.XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, a to všetko v podiele 2828/10000.
- Predávajúci predáva a prevádza do vlastníctva kupujúceho svoj podiel o veľkosti 2828/10000 na nehnuteľnosti špecifikovanej v Článku I., bod 1 tejto zmluvy.
- Kupujúca od predávajúceho kupuje a preberá do svojho vlastníctva podiel i veľkosti 2828/10000 na nehnuteľnosti špecifikovanej v Článku I., bod 1 tejto zmluvy za dohodnutú kúpnu cenu podľa Článku III. tejto zmluvy.

Článok II.

Predávajúci vyhlasuje, že na nehnuteľnosti špecifikovanej v Článku I., bod 1 tejto zmluvy sa neviažu žiadne ťarchy, ani vecné bremená, na ktoré by mal kupujúceho upozorniť.

Článok III. Kúpna cena

- Predávajúci predáva a prevádza do vlastníctva kupujúcej podiel o veľkosti 2828/10000 na nehnuteľnosti špecifikovanej v Článku I., bod 1 tejto zmluvy za kúpnu cenu 1.500,- Eur (slovom: Jedentisícpäťsto eur).
- Kupujúca sa zaväzuje uhradiť kúpnu cenu predávajúcemu najneskôr v lehote 3 dní po právoplatnosti rozsudku, ktorým sa nahrádza prejav vôle predávajúceho.

Článok IV. Záverečné ustanovenia

- Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť potom, ako nadobudne právoplatnosť rozsudok o nahradení prejavu vôle predávajúceho a ako kupujúca pristúpi svojím písomným vyhlásením k tejto zmluve, uvedenej v rozsudku.
- Na základe tejto zmluvy Okresný úrad Nové Mesto nad Váhom, Katastrálny odbor, vydá rozhodnutie o povolení vkladu, resp. zápisu vlastníckych práv do katastra nehnuteľností na základe návrhu na

vklad a súčasným predložením právoplatného a vykonateľného rozsudku súdu o nahradení prejavu vôle predávajúceho a písomného vyhlásenia kupujúcej o pristúpení ku zmluve uvedenej v rozsudku.“

II. Žalobkyni sa voči žalovanému priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorých 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 sa žalobou podanou na tunajší súd dňa 23.11.2021 domáhala nahradenia prejavu vôle žalovaného ako predávajúceho na vykonanie dvojstranného právneho úkonu so žalobkyňou ako kupujúcou na uzatvorení kúpnej zmluvy. V zmysle kúpnej zmluvy, ktorej úplné navrhované znenie je súčasťou žaloby žalovaný ako predávajúci a žalobkyňa ako kupujúca uzatvorila zmluvu, ktorej predmetom bude nehnuteľnosť, pozemok parcela reg. „Y.“ evidovaný na mape určeného operátu, parc. č. XXX o výmere X.XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, k. ú. T. U. H., zapísaná na LV č. XXX, vydanom Okresným úradom U. G. U. H., katastrálny odbor, v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 2828/10000 za kúpnu cenu 1.500,- eur.

2. Svoju žalobu odôvodnila tým, že spoločnosť kopr s.r.o., pôvodne Kopún a spol. s r.o. so sídlom Hôrka nad Váhom 167, IČO: 36 305 898 ako predávajúci a žalovaný ako kupujúci uzavreli dňa XX.XX.XXXX kúpnu zmluvu, titulom ktorej bol odplatný prevod pozemku parc. č. XXX, zapísaného na LV č. XXX, v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 2828/10000, pričom nešlo o prevod na blízku osobu. Právny predchodca žalovaného predtým ako previedol svoj spoluvlastnícky podiel na cudziu osobu neponúkol podiel na nehnuteľnosti druhému spoluvlastníkovi, p. O. R., nar. XX.XX.XXXX, ktorá je matkou žalobkyne. Žalobkyňa výzvou zo dňa 08.10.2021 vyzvala žalovaného, aby jej v lehote 14 dní ponúkol na predaj ním nadobudnutý spoluvlastnícky podiel na uvedenej nehnuteľnosti za rovnakých podmienok za akých ho kúpil on. Žalobkyňa nadobudla svoj spoluvlastnícky podiel od svojej právnej predchodkyne, matky darovaním na základe zmluvy, ktorej vklad bol povolený dňa 24.06.2021. Spolu so spoluvlastníckym podielom tak nadobudla všetky oprávnenia spoluvlastníka vrátane práva domáhať sa ochrany svojich práv opomenutého spoluvlastníka. Žalovaný si svoju zákonnú povinnosť nesplnil, žalobkyni oznámi, že svoj spoluvlastnícky podiel previedol späť na spoločnosť Kopún, a spol. s r.o. zmluvou zo dňa 21.10.2021. Návrh na vklad tejto zmluvy do katastra doposiaľ nebol podaný. Vzhľadom na skutočnosť, že pôvodne bol predmetom predaja medzi žalovaným a spol. Kopún spol. s r.o., celý súbor nehnuteľností, ak nebude možné ustáliť kúpnu cenu spornej nehnuteľnosti z pôvodnej kúpnej ceny navrhla žalobkyňa ustáliť kúpnu cenu predmetnej nehnuteľnosti zo zmluvy o spätnom prevode zo dňa 21.10.2021 t.j. vo výške 1.500,- eur.

3. Žalovaný sa k žalobe písomne nevyjadril. Na pojednávaní namietol aktívnu legitimáciu žalobkyne, ktorá v čase uzavretia napadnutej kúpnej zmluvy nebola podielovou spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti. Oprávnenie z predkupného práva podielového spoluvlastníka je podľa právneho názoru žalovaného osobným právom a ako také je neprenosné, nedá sa zmluvne previesť a neprechádza na dedičov. V dôsledku uzavretia darovacej zmluvy medzi žalobkyňou a jej matkou teda na žalobkyňu neprešlo.

4. Žalobkyňa v reakcii na právnu argumentáciu žalovaného poukázala na Uznesenie NS SR zn. 3Cdo/239/2012 zo dňa 13.08.2015, ktoré upravuje otázku povahy zmluvného a zákonného predkupného práva a v ktorom rozhodnutí sa konštatuje, že ak v prípade porušenia zákonného predkupného práva spoluvlastník, ktorého práva boli porušené prevedie svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu prechádzajú na nadobúdateľa oprávnenia pôvodného spoluvlastníka vyplývajúce z nerešpektovania jeho predkupného práva.

5. Uznesením č.k. 5C/54/2021-30 zo dňa 21.12.2021 súd nariadil neodkladné opatrenie, ktorým dočasne upravil pomery strán sporu tak, že žalovanému uložil zákaz nakladať so spoluvlastníckym podielom k predmetnej nehnuteľnosti až do právoplatného skončia konania vo veci samej.

4. Súd v predmetnej veci vykonal dokazovanie oboznámením výpisu z LV č. XXX, výpisu z obchodného registra žalovaného, kúpnej zmluvy zo dňa 28.05.2021 a zo dňa 21.10.2021, výzvy zo dňa 08.10.2021, vyjadrenia žalovaného zo dňa 21.10.2021. Takto zistil nasledovný skutkový stav.

5. Z kúpnej zmluvy zo dňa 28.05.2021 uzavretej medzi predávajúcim spoločnosťou Kopún, a spol. s r.o., so sídlom Hôrka nad Váhom 167 a žalovaným ako kupujúcim vyplýva, že žalovaný nadobudol kúpou súbor nehnuteľností celkovo na 125 listoch vlastníctva za celkovú kúpnu cenu 4.999,- eur. Medzi prevádzanými nehnuteľnosťami je aj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX pre k.ú. T. U. H..

6. Žalobkyňa výzvou zo dňa 08.10.2021 vyzvala žalovaného, aby je ponúkol ním nadobudnutý podiel na predmetnej nehnuteľnosti na kúpu nakoľko došlo k porušeniu zákonného predkupného práva v zmysle ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka. Z vyjadrenia žalovaného k výzve žalobkyne je zrejmé, že tento uznáva dôvodnosť porušenia predkupného práva a zároveň žalobkyňi oznámil že došlo k uzavretiu zmluvy o spätnej kúpe s pôvodným vlastníkom nehnuteľností. Žalobca skutočne uzavrel s pôvodným predávajúcim dňa 21.10.2021 zmluvu, ktorej predmetom bol odplatný prevod spoluvlastníckeho podielu k predmetnej nehnuteľnosti za kúpnu cenu 1.500,- eur. Ako však vyplýva z listu vlastníctva č. XXX pre k.ú. T. U. H., ani jeden z účastníkov kúpnej zmluvy zo dňa 21.10.2021 do okamihu nariadenia neodkladného opatrenia nepodal návrh na jej vklad do katastra nehnuteľností, zmluva preto doposiaľ nenadobudla účinnosť.

7. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, iba že 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 sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.

9. Podľa § 117 Občianskeho zákonníka stupeň príbuzenstva dvoch osôb sa určuje podľa počtu zrodení, ktorými v priamom rade pochádza jedna od druhej a v pobočnom rade obidve od najbližšieho spoločného predka.

10. 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.

11. Podľa § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka občianskoprávne vzťahy, pokiaľ nie sú osobitne upravené ani týmto ani iným zákonom, sa spravujú ustanoveniami tohto zákona, ktoré upravujú vzťahy obsahom aj účelom im najbližšie.

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

13. Na základe vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žaloba je v celom rozsahu dôvodná. Žalovaný je aktuálne podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. území T. U. H., ktorá je zapísaná na LV č. XXX Okresného úradu U. G. U. H., katastrálny odbor ako parcela reg. „Y.“ evidovaná na mape určeného operátu, parc. č. XXX o výmere X.XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, a to všetko v podiele 2828/10000. Svoj spoluvlastnícky podiel nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, zavkladovanej pod H. XXXX/XXXX od predchádzajúceho spoluvlastníka, pričom nebol jeho blízkou osobou v zmysle § 116, 117 Občianskeho zákonníka. Medzi stranami nebolo sporné, že predchádzajúci spoluvlastník pred prevodom svojho podielu tento neponúkol právnej predchodkyňi žalobkyne, čím porušil ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka.

14. Nakoľko mal súd preukázané porušenie predkupného práva, oprávnená spoluvlastníčka a rovnako tak jej právna nástupkyňa, žalobkyňa sa mohla domáhať: a/ vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy podľa § 140 OZ, b/ nahradenia prejavu vôle nadobúdateľa podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, c/ ponechať si predkupné právo voči nadobúdateľovi, žalovanému. V danom prípade využila žalobkyňa druhú z vymenovaných možností.

15. Žalovaný sa v konaní bránil iba tým, že namietal nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobkyne. Súd sa s právnou argumentáciou žalovaného nestotožnil s poukazom na právny názor Najvyššieho súdu SR vyslovený v uznesení sp. zn. 3Cdo/239/2012 zo dňa 13.08.2015. V zmysle uvedeného rozhodnutia

pokiaľ pri zmluvnom predkupnom práve (§ 602 až § 606 Občianskeho zákonníka) ide o právo spojené iba s osobou oprávneného, v prípade zákonného predkupného práva podielových spoluvlastníkov (§ 140 Občianskeho zákonníka) ide o vecné právo, ktoré je späté so spoluvlastníckym podielom. Ak po právnom úkone porušujúcom predkupné právo podielového spoluvlastníka ten spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, prevedie svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, stáva sa nadobúdateľ prevedeného podielu ex lege nielen podielovým spoluvlastníkom spoločnej veci, ale zároveň aj osobou oprávnenou (a tiež povinnou) z predkupného práva viazaného na spoluvlastnícky podiel. V dôsledku prevodu spoluvlastníckeho podielu prechádzajú teda na jeho nadobúdateľa nielen oprávnenia pôvodného spoluvlastníka vyplývajúce z vlastníctva (t. j. oprávnenie vec v rozsahu spoluvlastníckeho podielu držať, disponovať s ňou, užívať ju a požívať z nej úžitky), ale aj oprávnenia pôvodného spoluvlastníka vyplývajúce z nerešpektovania jeho predkupného práva; pritom nie je právne významné, či prevodca v čase, keď bol ešte podielovým spoluvlastníkom, svoje oprávnenia vyplývajúce z porušenia predkupného práva uplatnil alebo neuplatnil.

16. Súd mal v konaní jednoznačne preukázané, že došlo k porušeniu predkupného práva zo strany právneho predchodcu žalovaného, medzi stranami nebolo sporné, že tento ako predávajúci neponúkol písomne svoj podiel na kúpu právnej predchodkyne žalobkyne. Žalobkyňa spolu so nadobudnutím spoluvlastníckeho podielu od svojej matky, blízkej osoby nadobudla aj oprávnenie domáhať sa práv opomenutého spoluvlastníka, mohla sa preto žalobou domáhať nahradenia prejavu vôle nadobúdateľa podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Z uvedených dôvodov súd žalobe žalobcu vyhovel a nahradil prejav pri prevode spoluvlastníckeho podielu žalovaného ako predávajúceho na žalobkyňu ako kupujúcu. Nakoľko kúpnu cenu nebolo možné ustáliť z celkovej kúpnej ceny podľa zmluvy zo dňa 28.05.2021, túto súd ustálil zo zmluvy o spätnéj kúpe zo dňa 21.10.2021 t.j. vo výške 1.500,- eur, ktorej výške žalobkyňa nenamietala.

17. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, nakoľko mala žalobkyňa v konaní plný úspech, súd mu priznal právo na náhradu trov konania vo výške 100 %.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné písomne podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Trenčíne cestou tunajšieho súdu.

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka, ďalej sa 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). Odvolanie musí byť podpísané.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

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. Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.