

Súd: Okresný súd Košice okolie  
Spisová značka: 18C/659/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7517215408  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 06. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mária Benková  
ECLI: ECLI:SK:OSKE3:2018:7517215408.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Košice - okolie sudkyňou JUDr. Máriou Benkovou v spore žalobcu: V. G. Š., nar. XX.X.XXXX, bytom Y. B. XXX, práv. zast. JUDr. Michalom Treščákom, advokátom so sídlom Thurzova 6, Košice, proti žalovaným: 1/ I. I., nar. XX.X.XXXX, bytom Y. B. X, 2/ Y. I., nar. XX.X.XXXX, bytom Š. XXX/XX, T. obaja práv. zast. JUDr. Katarínou Čorbovou, advokátkou so sídlom Žižkova 39, Košice o nahradenie prejavu vôle takto

### rozhodol:

I. Nahrádza vyhlásenie prejavu vôle žalovaného 1/ I. I., rodený I., narodený XX.X.XXXX, rod. č. XXXXXX/XXXX, bytom Y. B. X a žalovanej 2/ Y. I., rod. H., nar. XX.X.XXXX, rod. č. XXXXXX/XXXX, bytom Š. XXX/XX, T., že ako predávajúci uzatvárajú so žalobcom V. G. Š., rod. Š., nar. XX.X.XXXX, rod. č. XXXXXX/XXXX, bytom Y. B. XXX ako kupujúcim kúpnu zmluvu, ktorej predmetom sú nehnuteľnosti v spoluvlastníckom podiele 1/2 k celku, ktorý je v bezpodielovom spoluvlastníctve žalovaných, vedené na LV č. XXXX nachádzajúce sa v okrese Y. - B., obci Y. B., k.ú. T. B., parcely reg. „E“ evidované na mape určeného operátu č. XXX/X o výmere 67 m<sup>2</sup>, druh - orná pôda, č. XXX o výmere 882 m<sup>2</sup>, druh - orná pôda, č. XXX o výmere 1871 m<sup>2</sup>, druh - orná pôda, č. XXX o výmere 1815 m<sup>2</sup>, druh - orná pôda, č. XXXX o výmere 3405 m<sup>2</sup>, druh - orná pôda, č. XXXX o výmere 507 m<sup>2</sup>, druh - orná pôda, č. XXXX o výmere 1487 m<sup>2</sup>, druh - orná pôda, č. XXXX o výmere 2364 m<sup>2</sup>, druh - orná pôda, č. XXXX o výmere 779 m<sup>2</sup>, druh - orná pôda, č. XXXX o výmere 1568 m<sup>2</sup>, druh - orná pôda, č. XXXX o výmere 474 m<sup>2</sup>, druh - orná pôda, č. XXXX o výmere 2397 m<sup>2</sup>, druh - orná pôda, č. XXXX o výmere 182 m<sup>2</sup>, druh - ostatná plocha, č. XXXX o výmere 1318 m<sup>2</sup>, druh - orná pôda, č. XXXX o výmere 598 m<sup>2</sup>, druh - orná pôda, č. XXXX o výmere 492 m<sup>2</sup>, druh - orná pôda, č. XXXX o výmere 321 m<sup>2</sup>, druh - ostatná plocha, č. XXXX o výmere 2195 m<sup>2</sup>, druh - orná pôda, č. XXXX o výmere 950 m<sup>2</sup>, druh - orná pôda, č. XXXX o výmere 1444 m<sup>2</sup>, druh - orná pôda do výlučného vlastníctva žalobcu za kúpnu cenu 2 000 €, ktorú je žalobca povinný uhradiť žalovaným 1 a 2 do 30 dní od právoplatnosti tohto rozsudku, pričom kúpna zmluva tvorí neoddeliteľnú prílohu tohto rozsudku.

II. Žalovaní 1/ a 2/ sú p o v i n n í nahradiť žalobcovi spoločne a nerozdielne trovy konania vo výške 100 %, ktorá bude vyčíslená súdom prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručенou súdu dňa 14.7.2017 domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaných, aby ako predávajúci uzatvorili kúpnu zmluvu so žalobcom ako kupujúcim, ktorej text tvorí neoddeliteľnú prílohu rozsudku. Prílohou žaloby bola kúpna zmluva nasledujúceho znenia: Článok I, Zmluvné strany I. 1. Predávajúci: I/ Meno a priezvisko: I. I., rod. I., nar.: XX.XX.XXXX, r.č.: ..... I/ Meno a priezvisko: Y. I., rod. H., nar.: XX.XX.XXXX, r.č.: ..... obaja bytom: Š. XXX/XX, XXX XX T. (ďalej len predávajúci) a I.2. Kupujúci: Meno a priezvisko: V. G. Š., rod. Š., nar. XX.XX.XXXX, r.č.:..., bytom Y. B. XXX,XXX XX (ďalej len kupujúci) uzatvorili v zmysle § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o predaji nehnuteľnosti:



a súhlasí s tým, aby celý podiel bez ohľadu pomeru veľkosti spoluvlastníckych podielov nadobudol žalobca. Z dôvodu odmietnutia dobrovoľného uzatvorenia kúpnej zmluvy zo strany žalovaných, ktorou by previedli nadobudnutý spoluvlastnícky podiel za rovnakých podmienok, ako ho nadobudli na žalobcu ako osobu oprávnenú z porušeného predkupného práva žalobca navrhol, aby súd nahradil prejav vôle žalovaných.

3. Žalobca k žalobe priložil listinné dôkazy, a to výpis z LV č. XXXX, k.ú. T. B. vytvorený cez katastrálny portál, rozhodnutie Okresného úradu Košice - okolie, katastrálneho odboru č. V 2302/14 z 24.7.2014, kúpnu zmluvu uzatvorenú medzi Q. M. ako predávajúcim a žalovanými ako kupujúcimi z 28.5.2014, dodatok ku kúpnej zmluve z 11.7.2014, predžalobná výzva na predaj nehnuteľnosti adresovaná žalovaným, podací lístok z 19.6.2017, čestné vyhlásenie S. I..

4. Žalovaní vo vyjadrení k žalobe uviedli, že ju navrhujú ako nedôvodnú zamietnuť. Poukázali na to, že žalobca sa v konaní ani pred začatím konania voči žalovaným preukázateľne nedomáhal relatívnej neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy z 28.5.2014 v zmysle ust. § 40a Občianskeho zákonníka, ale až v tomto konaní sa domáha nahradenie prejavu vôle žalovaných na uzatvorenie kúpnej zmluvy s ním ako kupujúcim titulom ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Žalovaní sú toho názoru, že žalobca bol oprávnený domáhať sa svojich práv predovšetkým s poukazom na ust. § 40a OZ t.j. dovolaním sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu a to v rámci 3 - ročnej premlčacej doby. Kúpna zmluva bola uzatvorená 28.5.2014, žalobca vyzval žalovaných na ponúknutie spoluvlastníckeho podielu na predaj 19.6.2017 a žalobu o nahradenie prejavu vôle podal žalobca až 14.7.2017 z čoho jednoznačne vyplýva, že v zákonnej 3 ročnej premlčacej dobe sa žalobca nedovolal ani relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy ani súdnou cestou neuplatnil svoje nároky v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, preto vznášajú námietku premlčania vo vzťahu k nároku, ktorých sa žalobca voči žalovaným domáha v tomto konaní. Žalovaní uviedli, že 3-ročná premlčacia doba na uplatnenie nároku žalobcu začala plynúť dňom uskutočnenia relatívne neplatného právneho úkonu a nie až momentom vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a uplynula 28.5.2017. Žalovaní poukázali na rozsudok Krajského súdu Trenčín sp. zn. 17Co/61/2013 z 22.1.2014 a rozsudok NSSR sp. zn. 4Cdo/37/2007 z 30.1.2008.

5. Žalobca v replike uviedol, že platnosť kúpnej zmluvy nikdy nenamietal, o dovolanie sa relatívnej neplatnosti ani nemá záujem. Z judikatúry jasne vyplýva pre spoluvlastníka dotknutého porušením jeho zákonného predkupného práva možnosť výberu uplatnenia jedného z troch nárokov plynúcich z tohto porušenia, a to buď dovolanie sa relatívnej neplatnosti, právo na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu od nadobúdateľov alebo možnosti ponechania si predkupného práva voči nadobúdateľom. Z uvedených možností si žalobca zvolil právo na prevod spoluvlastníckeho podielu od žalovaných, čo nie je podmienené predchádzajúcim sa dovolaním relatívnej neplatnosti. K námietke premlčania nároku žalobca uviedol, že vychádzajúc z ust. § 101 OZ premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa keď sa právo mohlo vykonať po práv. raz. Pre určenie začiatku plynutia premlčacej doby je nutné ustáliť deň, kedy mohlo byť právo žalobcu po prvýkrát uplatnené na súde bez nebezpečenstva, že bude zamietnutá pre predčasnosť. Pri práve požadovať od nadobúdateľov spoluvlastníckeho podielu, aby bol tento dotknutému spoluvlastníkovi ponúknutý na predaj, právo môže byť na súde v prípade jeho nerešpektovania zo strany nadobúdateľov uplatnené najskôr v čase, keď sa nadobúdatelia stali vlastníkami spoluvlastníckeho podielu. Preto premlčacia doba nemohla začať plynúť už dňa 29.5.2014, ale najskôr po vklade vlastníckeho práva v prospech žalovaných, teda od 25.7.2014, preto nárok uplatnený žalobou podanou 14.7.2017 je uplatnený v rámci premlčacej doby. Žalobca poukázal na rozhodnutie NS ČR sp. zn. 33Cdo/3371/2008 z 25.11.2010.

6. Žalovaní v duplike uviedli, že podľa ich názoru k porušeniu predkupného práva žalobcu došlo už v okamihu, kedy došlo ku vzniku predmetného právneho úkonu (kúpnej zmluvy), lebo vtedy vznikol právny dôvod, ktorý je základom porušenia predkupného práva. Uvedené okolnosti sa vzťahujú k prípadu, kedy si osoba, ktorej predkupné práva boli dotknuté uplatňuje svoje nároky z titulu relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ako aj v prípade, keď sa svojich nárokov domáha v zmysle ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Žalovaní poukázali na komentár k ust. § 603 Občianskeho zákonníka (Števíček, M a kol. Občiansky zákonník II. § 451-880. Komentár. Praha: C.H. Beck, 2015 s. 2119. ISBN 978-80-7400-579-8). V zmysle uvedeného je teda pre otázku posúdenia momentu začatia plynutia premlčacej lehoty na uplatnenie nárokov z porušeného predkupného práva dôležitý moment porušenia predkupného práva a nie až reálny prevod vlastníckeho práva, ktorého právne účinky nastanú v konečnom dôsledku až rozhodnutím príslušného katastra nehnuteľností o povolení vkladu vlastníckeho

práva. Podľa žalovaných aj z rozhodnutia Krajského súdu v banskej Bystrici sp. zn. 13Co/198/2016 z 27.9.2016 a rozhodnutia NS SR sp. zn. 4Cdo/37/2007 z 30.1.2008 vyplýva, že v rámci 3-ročnej premlčacej lehoty nárok uplatniť predkupné právo (namietanie relatívnej neplatnosti právneho úkonu alebo domáhať sa nahradenia prejavu vôle) možno už odo dňa, kedy bola uzavretá zmluva, ktorou bolo porušené predkupné právo, teda už momentom, kedy došlo k porušeniu predkupného práva. Preto trvajú na tom, že nárok uplatnený žalobcom je premlčaný.

7. Súd vykonal dokazovanie oboznámením listinných dôkazov a to: kúpna zmluva č.l. 3, výpis z LV č. XXXX k.ú. T. B. č.l. 4, rozhodnutie Okresného úradu Košice - okolie, katastrálneho odboru č. V 2302/14 č.l. 5-6, kúpna zmluva medzi predávajúcim Q. M. Z. Y. I. I. Z. Y. I. č.l. 7-8, dodatok ku kúpnej zmluve č.l. 9, predžalobná výzva č.l.10, podací lístok č.l. 11, čestné vyhlásenie č.l. 12, lustrácia z Registra obyvateľov SR č.l. 16-17, spis Okresného úradu Košice - okolie, katastrálneho odboru V 2302/14 č.l. 68-79, aktuálny výpis z LV č. XXXX, k.ú. T. B. č.l. 81-83, výpočet ceny pozemkov č.l. 80 a zistil nasledujúci skutkový a právny stav.

8. Kúpnu zmluvou z 28.5.2014 predávajúci Q. M. ako podielový spoluvlastník predal kupujúcim - žalovaným nehnuteľnosti vedené na W. Č.. XXXX, Y.Ú.. M. D. C. XX/XXX Z. XX/XXXX, T. D. T. W. Č.. XXXX, Y.Ú.. M. D. C. XX/XXX, T. D. T. W. Č.. XXXX, Y.Ú.. M. D. C. X/XX, T. D. T. W. Č.. XXXX, Y.Ú.. T. B. D. C. X/X, T. D. T. W. Č.. XXXX, Y.Ú.. D. B. D. C. XX/XXX, T. D. T. W. Č.. XXXX, Y.Ú.. D. B. v podiele 10/593 k celku do bezpodielového spoluvlastníctva za kúpnu cenu za prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uvedeným v článku II. Zmluvy vo výške 2000,- €, ktorú kupujúci mali zaplatiť do 30 dní od podpisu tejto zmluvy. Vklad uvedenej kúpnej zmluvy v znení dodatku k nej z 11.7.2014 Okresný úrad Košice - okolie, katastrálny odbor povolil pod č. V 2302/14 dňa 24.7.2014. Podľa výpisu z LV Č..XXXX k.ú. T. B. spoluvlastníkmi tam uvedených pozemkov sú pod B 1 žalovaní titulom nadobudnutia V 2302/14 z 24.7.2014 - kúpna zmluva v podiele 1/2, pod B 2 S. I. v podiele 1/4 a pod B 3 žalobca v podiele 1/4 k celku. Žalobca dňa 19.6.2017 odoslal žalovanému 1/ predžalobnú výzvu na predaj nehnuteľností adresovanú obom žalovaným, ktorou žalovaných žiadal o spätný predaj spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam vedeným na LV č. XXXX z dôvodu upretia jeho predkupného práva spoluvlastníka pri predaji podľa § 140 Občianskeho zákonníka, formou zaslania návrhu kúpnej zmluvy do 10 dní v rozsahu a cene ako v pôvodnej kúpnej zmluve. Žalobca k žalobe pripojil aj čestné vyhlásenie podielovej spoluvlastníčky S. I. z 11.7.2017, ktorá vyhlásila, že v súvislosti s nehnuteľnosťami vedenými na LV č. XXXX, k.ú. T. B. sa ako podielová spoluvlastníčka s podielom 1/4 k celku vzdáva svojho zákonného predkupného práva a nárokov vyplývajúcich z jeho porušenia vo vzťahu k prevodu spoluvlastníckeho podielu pôvodného spoluvlastníka Q. M. kúpnu zmluvou na nových spoluvlastníkov I. I. Z. Y. I. a súhlasí, aby celý spoluvlastnícky podiel manželov I. vo veľkosti 1/2 z celku nadobudol bez ohľadu na pomer veľkosti spoluvlastníckych podielov výlučne V.. G. Š.. Žalobca na pojednávaní dňa 25.6.2018 predložil výpočet ceny pozemkov, podľa ktorého prevádzaný podiel 1/2 k celku nehnuteľností uvedených v na LV č. XXXX je v rozlohe 12.558 m<sup>2</sup> a cena uvedeného podielu po zaokrúhlení je 1308,-€. Na pojednávaní však uviedol, že napriek tomuto výpočtu je ochotný žalovaným uhradiť kúpnu cenu 2000,- €. Z kúpnej zmluvy, ktorá sa má stať neoddeliteľnou prílohou rozsudku súd zistil, že neobsahuje nepriaznivejšie podmienky pre žalovaných a žalobcu než pôvodná kúpna zmluva.

9. Podľa ust. § 140 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), 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.

10. Podľa ust. § 603 ods. 3 OZ, 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 ust. § 100 ods. 1 OZ, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihladne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

12. Podľa ust. § 100 ods. 2, prvá veta OZ, premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva.

13. Podľa ust. § 101 OZ, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

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

15. Právo spoluvlastníka nakladať s predmetom spoluvlastníctva v prípade prevodov, či už odplatných alebo bezodplatných, je obmedzené ustanovením § 140 OZ. Ak jeden z podielových spoluvlastníkov svoj podiel scudzí bez toho, aby ho ponúkol ďalšiemu podielovému spoluvlastníkovi, nemá to za následok absolútnu neplatnosť zmluvy, na základe ktorej nadobúdateľ podiel získal, ale oprávnený má možnosť sa dovolať relatívnej neplatnosti tejto zmluvy (§ 40a OZ), alebo sa voči nadobúdateľovi (novému podielovému spoluvlastníkovi) domáhať, aby mu podiel ponúkol na predaj podľa § 603 ods. 3 OZ (uplatnením analógie legis § 853 ods. 1 OZ). Na základe výzvy oprávneného nadobúdateľovi vzniká právna povinnosť ponúknuť oprávnenému podiel na predaj za podmienok, za ktorých mu vec mala pôvodne ponúknuť povinná osoba. Ak si nadobúdateľ nesplní túto povinnosť, oprávnený sa môže na súde domáhať, aby jeho prejav vôle v tomto smere bol nahradený súdnym rozhodnutím vydaným podľa § 229 Civilného sporového poriadku.

16. Medzi sporovými stranami nebolo sporné, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností vedených na LV č. XXXX v katastrálnom území T. B.Č., ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, na základe ktorej nadobudli spoluvlastnícke podiely 1/2 k celku žalovaní. Išlo o kúpnu zmluvu z 28.5.2014, ktorej vklad bol povolený pod V 2302/14 dňa 24.7.2014. Žalovaní nerozporovali, že došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu vyplývajúceho z § 140 Občianskeho zákonníka, ale napriek výzve neponúkli žalobcovi spoluvlastnícke podiely na predaj. Z uvedeného dôvodu žalobca žiadal, aby súd nahradil prejav vôle žalovaných ako predávajúcich na kúpnej zmluve, ktorej znenie priložil k žalobe, ktorou by nadobudol celý prevedený podiel o veľkosti 1/2 k celku s poukazom na čestné vyhlásenie ďalšej spoluvlastníčky, ktorá sa nárokov z porušenia predkupného práva vzdala a súhlasila, aby celý podiel 1/2 k celku nadobudol žalobca. Sporným bolo, či právo žalobcu uplatnené žalobou je alebo nie je premlčané.

17. Žalovaní trvali na tom, že 3-ročná premlčacia lehota plynie už odo dňa, kedy bola uzavretá zmluva, ktorou bolo porušené predkupné právo, a v tejto lehote je potrebné nárok z porušeného predkupného práva uplatniť bez ohľadu či ide o namietanie relatívnej neplatnosti právneho úkonu alebo domáhania sa nahradenia prejavu vôle. Žalobca trval na tom, že svoj nárok mohol uplatniť najskôr v čase, keď sa nadobúdatelia stali vlastníkmi spoluvlastníckeho podielu, preto premlčacia doba nemohla začať plynúť už dňa 29.5.2014, ale najskôr po vklade vlastníckeho práva v prospech žalovaných, teda od 25.7.2014, preto nárok uplatnený žalobou podanou 14.7.2017 je uplatnený v rámci premlčacej doby.

18. Otázkou premlčania práva podielového spoluvlastníka uplatniť námietku relatívnej neplatnosti zmluvy, ktorou bol spoluvlastnícky podiel prevedený na iného, bez rešpektovania predkupného práva sa sudy už zaoberali. Išlo však o dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu. To je aj obsahom rozhodnutia NS SR č. k. 4Cdo/37/2007 zo dňa 30.01.2008, na ktoré poukazovali žalovaní, teda uplatnenie si neplatnosti právneho úkonu, ktorým bolo porušené predkupné právo, teda ide o posúdenie iného nároku, aj keď z obdobného skutkového základu. Ohľadom názoru Krajského súdu v Banskej Bystrici vyslovenom v rozsudku č.k. 13Co/198/2016 z 27.9.2016: „Začiatok plynutia premlčacej doby nemožno posúvať ani v prípade, ak ide o žalobu o nahradenie vyhlásenia vôle. Je tomu tak preto, že posunutím začiatku plynutia premlčacej doby v prípade žaloby o nahradenie prejavu vôle, by dochádzalo k negovaniu základnej zásady zákona, ktorá určuje dobu, v ktorej sa možno dovolať neplatnosti právneho úkonu. Žaloba o nahradenie prejavu vôle je v tomto prípade len jedným z možných spôsobov ochrany pri porušení predkupného práva. Tvrdenie žalobcu, že sa nemohol domáhať nahradenia prejavu vôle v čase keď žalovaná osoba ešte v skutočnosti nebola vlastníkom, v tomto prípade neobstojí, pretože žalobca mal použiť spôsob ochrany, ktorý zákon predpokladá ako prvý, a to dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu. Použitý spôsob obrany nemôže mať vplyv na základné zásady zákona, ktoré určujú začiatok behu plynutia premlčacej doby.“ S uvedeným názorom krajského súdu sa nemožno stotožniť, pretože fakticky prikazuje oprávnenému z porušenia predkupného práva, aby si zvolil prvý spôsob plynúci z porušenia predkupného práva, t.j. dovolanie sa neplatnosti len preto, že už začala plynúť premlčacia lehota od uzavretia právneho úkonu. Je predsa výlučne na vôli oprávneného, ktorý z troch spôsobov, ktoré mu zákon ponúka, si zvolí. Ak by súd prisvedčil názoru, že premlčacia doba aj pre nárok domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na predaj začala bežať už od uzatvorenia kúpnej zmluvy a účastníci do troch rokov by ani nepodali návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy, kupujúci by sa v premlčacej dobe ani nestal nadobúdateľom, a preto by sa

obídený podielový spoluvlastník vôbec nemohol voči nemu domáhať uplatnenia práva podľa § 603 ods. 3 OZ. Preto právny názor súdu, že pre všetky nároky z porušenia predkupného práva plynúce premlčacia doba s jedným začiatkom od uzatvorenia právneho úkonu sa javí ako nespravodlivá. Uvedené závery nemožno vzťahovať na premlčanie práva podielového spoluvlastníka domáhať sa na nadobúdateľovi, aby mu podiel na nehnuteľnosti ponúkol podľa § 603 ods. 3 OZ.

19. Súd sa stotožnil s názorom vysloveným rozsudkom Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33 Cdo/3371/2008 zo dňa 25.11.2010: „Pretože zákon neustanovuje pre premlčanie práva spoluvlastníka nehnuteľnosti domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu ponúkol spoluvlastnícky podiel na predaj, zvláštnu premlčaciu dobu, premlčuje sa toto právo vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe podľa § 101 OZ, ktorý upravuje okrem premlčacej doby aj začiatok jej behu. Tým je zásadne deň, kedy právo mohlo byť vykonané prvý raz. Všeobecne platí, že právo môže byť vykonané prvý raz, akonáhle vznikne možnosť podať na jeho základe dôvodnú žalobu na súd, teda keď právo sa stalo nárokom (actio nata). Keďže samotná kúpna zmluva má len obligačné účinky (zaväzuje len účastníkov zmluvy) a jej vecné účinky - nadobudnutie vlastníctva nadobúdateľom - nastanú až vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, trojročná premlčacia doba pre uplatnenie zákonného predkupného práva podľa § 603 ods. 3 OZ začne bežať dňom nasledujúcim po dni, ku ktorému vznikli účinky vkladu práva do katastra nehnuteľností. Až potom sa totiž stane právo osoby z predkupného práva oprávnenej domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na predaj, nárokom. Počiatkom behu všeobecnej premlčacej doby podľa § 101 OZ je daná objektívnymi okolnosťami a nie subjektívnou vedomosťou oprávneného o rozhodujúcej skutočnosti....Možno zhrnúť, že trojročná premlčacia doba podľa § 101 OZ na uplatnenie práva podielového spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené, domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti ponúkol na predaj, začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, ku ktorému vznikli účinky vkladu práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy, ktorou bolo predkupné právo porušené.“ Súd k tomuto podotýka, že právna úprava premlčacej doby, predkupného práva a nároku z porušenia tohto práva podľa § 603 ods. 3 OZ z ktorej vychádzal Najvyšší súd Českej republiky bola totožná s aktuálnou slovenskou právnou úpravou. Jediným rozdielom je to, že podľa slovenského katastrálneho zákona právne účinky vkladu vznikajú až na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení (§ 28 ods. 3 zák.č. 162/1995 Z.z.). Tento deň je totožný s dňom vydania rozhodnutia o povolení vkladu. Vychádzajúc z uvedeného vklad napadnutej kúpnej zmluvy bol povolený 24.7.2014 a žalobca podal žalobu na súde 14.7.2017, teda počas plynutia všeobecnej trojročnej premlčacej lehoty. Súd uzatvára, že jeho právo domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na predaj premlčané nebolo.

20. Vzhľadom na to, že žalobca preukázal, že jediná ďalšia spoluvlastníčka nehnuteľností sa vzdala svojich nárokov z porušenia predkupného práva spôsobeného kúpnu zmluvou uzavretou medzi Q. M. a žalovanými, súd uznal, že žalobca má právo na kúpu celého prevedeného podielu, nie len na jeho pomernú časť pripadajúcu na jeho podiel. Ohľadom podmienok kúpnej zmluvy, ktorú navrhol žalobca a podmienok za ktorých nadobudli nehnuteľnosti žalovaní, súd nezistil, že by išlo o nevýhodnejšie podmienky, jedine kúpna cena, ktorú však navrhol sám žalobca 2000,- € je pre žalobcu nevýhodnejšia. Túto však súd akceptoval s poukazom na to, že toto je kúpna cena, ktorú by bol ochotný zaplatiť žalobca ako podielový spoluvlastník za prevádzaný podiel, ak by v záujme realizácie ponukovej povinnosti ho pred prevodom na žalovaných pôvodný spoluvlastník Q. M. oslovil.

21. Z vyššie uvedených dôvodov súd žalobe v plnom rozsahu vyhovel ako dôvodnej. Podľa R 53/1991: „Ak má byť rozsudkom súdu nahradené vyhlásenie vôle niektorého z účastníkov zmluvy o kúpe nehnuteľnosti obsah tejto zmluvy musí byť uvedený vo výroku rozsudku, prípadne musí byť vo výroku rozsudku uvedený odkaz na obsah pripojeného písomného vyhotovenia zmluvy, ktorá sa tak stáva súčasťou výroku rozsudku.“ V súlade s publikovaným judikátom NS SR, súd vo výroku rozsudku uviedol len podstatné náležitosti kúpnej zmluvy a úplné znenie kúpnej zmluvy, ktoré predložil žalobca neoddeliteľne spojil s rozsudkom, ktorý nahrádza prejav vôle žalovaných ako predávajúcich v tejto kúpnej zmluve.

22. Podľa § 251 C.s.p., trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

23. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

24. Podľa § 262 ods. 1, 2 C.s.p., o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

25. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 a 262 C.s.p., keďže žalobca bol v konaní v celom rozsahu úspešný, preto súd zaviazal žalovaných 1/ a 2/ nahradíť mu trovy konania spoločne a nerozdielne. O ich výške sa rozhodne v samostatnom uznesení po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Košiciach prostredníctvom Okresného súdu Košice - okolie (§ 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 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) (§363 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.

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 Exekučného poriadku.