

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 16C/79/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4117227476  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 10. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Veronika Vnuková  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2018:4117227476.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra v spore žalobcu: Z. G., narodená XX.X.XXXX, bytom I. XXX/X, V., právne zastúpená: Advokátska kancelária JUDr. Jozef Plačko s.r.o., so sídlom Námestie Andreja Hlinku 29/34, Považská Bystrica, IČO: 47 241 411 proti žalovanému: L. L. M., narodený XX.X.XXXX, bytom P. 7, O., právne zastúpený JUDr. Slavomír Bachynec, advokát, so sídlom Podbiel 177, IČO: 37975749, o nahradenie prejavy vôle, sudkyňou JUDr. Veronikou Vnukovou takto

### rozhodol:

- I. Žaloba sa zamietá.
- II. Žalovanému sa proti žalobkyni priznáva náhrada trov konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa žalobou zo dňa 11.9.2017, doručenu Okresnému súdu Nitra (ďalej len „súd“) dňa 13.9.2017 požadovala, aby súd určil, že žalobkyni prináležia nehnuteľnosti v kat. území Kostolany pod Trábečom a kúpna zmluva je neplatná. Žalobu odôvodnila tým, že jej nehnuteľnosti odpredané žalovanému neboli podielovým spoluvlastníkom ponúknuté na predaj

2. Po výzve súdu žalobkyňa odstránila vady žaloby a žiadala, aby súd uložil žalovanému uzavrieť so žalobkyňou kúpnu zmluvu, ktorej znenie opísala vo výroku žalobného návrhu.

3. Žalovanému bola žaloba doručená dňa 18.5.2018 a podaním zo dňa 22.6.2018 sa k nej vyjadril, kde uviedol, že žaloba je nezrozumiteľná, nejasná a neurčitá a výrok nie je vykonateľný. Predkupné právo žalovanej nebolo porušené a žalovaný kúpil nehnuteľnosti až po ponúknutí predmetných nehnuteľností žalobkyni, ktorá ich však za cenu požadovanú podielovým spoluvlastníkom odmietla kúpiť. Nebohý U. P. niekoľko mesiacov odmietal pozemky predať žalovanému z dôvodu, že ich ponúkol na predaj žalobkyni, ktorá bola jeho sesternicou. Až keď jeho ponuku odmietla ponúkol pozemky žalovanému. Žalovaný mal záujem na mimosúdnom vyriešení veci avšak žalobkyňa požadovala aj také pozemky, na ktoré jej nikdy nevznikol nárok. Žalovaný súhlasil aj s uzatvorením kúpnej zmluvy so žalobkyňou avšak táto návrh neakceptovala. Žalovaný zároveň vzniesol námietku premlčania, keďže k uzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo dňa 12.9.2014 a zákonom stanovená trojročná lehota na uplatnenie si predkupného práva podaním žalobného návrhu uplynula dňa 12.9.2017. a žalobkyňa podala žalobu až dňa 13.9.2017.

4. Žalobkyňa vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaného uviedla, že žalobu považuje za jasnú a zrozumiteľnú a nedostatkom je len neuvedenie kúpnej ceny a to pre neochotu žalovaného predložiť kúpnu zmluvu. Zo strany žalovaného jej nehnuteľnosti neboli ponúknuté na predaj pred tým, ako ich nadobudol. Skutočnosť, že žalovaný nehnuteľnosti nadobudol zistila až v 6/2016 porovnaním so stavom v 4/2014. Nie je teda pravdou, že ku kúpe došlo až po ponúknutí predmetných nehnuteľností na predaj. Žalovaný nemal žiadne reálny a skutočný záujem o to, aby napravil protizákonný stav a veci mimosúdne

vyporiadal. V podstate robil len obštrukcie. Zo strany žalovaného jej ani v apríli 2014 ani v máji 2014 neprišla žiadna ponuka. Žalovaný síce súhlasil s uzatvorením zmluvy, ale išlo iba o návrhy zmlúv, ktoré zasielal až po uplynutí lehoty na uplatnenie predkupného práva a komunikovať začal až po podaní žalovaného návrhu na súd. Žalovaný jej ponúkol neúmerne vysokú kúpnu cenu, ktorú nemohla akceptovať, preto mu zaslala proti návrh, ktorý obsahoval cenu obvyklú v danom mieste a čase z jej dostupných zdrojov. K námietke premlčania uviedla, že jej právo nemôže byť premlčané, keďže žalobný návrh podala na súde včas, a to 11.9.2017 a nie 13.9.2017. To, že po podaní žaloby menila žalobný petít nič nemení na skutočnosti, že bolo právo uplatnené včas a ani to, že podanie bolo fyzicky doručené súdu až dňa 13.9.2017 ešte neznamená, že bolo neskoro podané na prepravu na súde. Ide o procesnoprávnu lehotu a teda sa považuje za zachovanú, ak sa posledný deň lehoty urobí úkon na súde alebo podanie odovzdá orgánu, ktorý má povinnosť ho doručiť ( pošta).

5. Na prejednanie veci nariadil súd pojednávanie, kde právny zástupca žalobkyne zotrval na svojich vyjadreniach. Uviedol, že žalobkyňa sa náhodnou činnosťou dozvedela, že jej podielový spoluvlastník predal podiely na nehnuteľnosti, na ktorých je aj ona spoluvlastníčkou. Oslovila kupujúceho v pozícii žalovaného, aby jej predmetné nehnuteľnosti ponúkol na predaj, k čomu však nedošlo. Tesne pred podaním a najmä po podaní tejto žaloby prebiehali medzi stranami sporu rokovania, ktoré však nedospeli k žiadnemu záveru. Žalovaný počas tohto obdobia simuloval rôzne podania za účelom zmiasť žalobkyňu. K matematickým operáciám je potrebná kúpna zmluva, ktorou žalovaný nadobudol predmetné nehnuteľnosti, nakoľko disponujú len verziou anonymizovanej zmluvy. Nevie preto aký je podiel na cene, ktorú má žalobkyňa na kúpnej zmluve. Iba uloženie informačnej povinnosti nepostačuje. V konaní navrhol výsluch manžela žalobkyne Petra Lalinského a výsluch samotnej žalobkyne.

6. Právny zástupca žalovaného na pojednávaní navrhol žalobu zamietnuť. Poukázal na to, že žaloba bola podaná na poštovú prepravu 11.09.2017 a napadla na súd dňa 13.09.2017. Zmluva o prevode nehnuteľností bola zo dňa 12.09.2017. Tiež poukázal na to, že pôvodná žaloba bola nezrozumiteľná a dodnes nedisponujú uznesením súdu o pripustení zmeny petitu, pričom má za to, že všetky úkony smerujúce k nahradeniu prejavu vôle mali byť vykonané v 3-ročnej premlčacej lehote. Až na pojednávaní sa dozvedeli, že žalobkyňa žiada nahradiť prejav vôle a naposledy formulovaný petít je rovnako neurčitý, nie je z neho zjavné čoho presne sa žalobkyňa domáha, nie sú tam označené ani nehnuteľnosti. Všetky návrhy na doplnenie dokazovania boli počas konania nezrozumiteľné, nedostatočné a žiadal ich zamietnuť.

7. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobou, výpismi z listu vlastníctva, kúpnyimi zmluvami, komunikáciou medzi zmluvnými stranami, zámennou zmluvou, návrhmi kúpnych zmlúv a zistil nasledovný skutkový a právny stav :

8. Z listu vlastníctva č. XXX pre kat. územie M. pod Z. vyhotovenom ku dňu 5.11.2017 vyplýva, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností par. č. XXXX o výmere XXXX m<sup>2</sup> - trvalé trávne porasty v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 1/3 a žalovaný v rozsahu 1/6.

9. Z listu vlastníctva č. XXX pre kat. územie M. pod Z. vyhotovenom ku dňu 5.11.2017 vyplýva, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností par. č. XXXX/X o výmere XXXX m<sup>2</sup> - orná pôda, parc. č. XXXX/X o výmere 36 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, parc. č. XXXo výmere 442 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 1/3 a žalovaný rovnako v rozsahu 1/3.

10. Z listu vlastníctva č. XXX pre kat. územie M. pod Z. vyhotovenom ku dňu X.XX.XXXX vyplýva, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností par. č. XXXX/X o výmere XXXX m<sup>2</sup> - orná pôda v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 1/4 a žalovaný rovnako v rozsahu 1/4.

11. Kúpnu zmluvou uzatvorenou dňa XX.X.XXXX žalovaný ako kupujúci nadobudol od predávajúceho U. P. predchádzajúceho podielového spoluvlastník nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, č. XXX a č. XXX pre kat. územie M. pod Z. v rozsahu podielov patriacich predávajúcemu.

12. Strany konania viedli približne od augusta 2017 mailovú komunikáciu a vzájomne si vymenili viaceré návrhy zmluvy, z ktorých jedna bola zmluvou zámennou a jedno vyhotovenie zmluvy zaslanej žalobkyňi žalovaným zo dňa 13.10.2017 bolo žalovaným podpísané. Zmluva bola žalovanému vrátená s pripomienkami žalobkyne.

13. Podľa § 140 zákona č. 40/1964 Zb. z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov ( 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.

14. Podľa § 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.

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

16. Podľa § 100 ods. 2 OZ premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105.. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

17. Podľa § 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.

18. Podľa § 122 ods. 1 OZ lehota určená podľa dní začína sa dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok. Polovicou mesiaca sa rozumie pätnásť dní.

19. Podľa § 122 ods. 2 OZ koniec lehoty určenej podľa týždňov, mesiacov alebo rokov pripadá na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej sa lehota začína. Ak nie je takýto deň v poslednom mesiaci, pripadne koniec lehoty na jeho posledný deň.

20. Podľa § 122 ods. 3 OZ ak posledný deň lehoty pripadne na sobotu, nedeľu alebo sviatok, je posledným dňom lehoty najbližší nasledujúci pracovný deň.

21. Na základe vykonaného dokazovania má súd za nesporne preukázané, že žalobkyňa a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX pre kat. územie M. pod Z. par. č. XXXX o výmere XXXX mX - trvalé trávne porasty v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 1/3 a žalovaný v rozsahu X/X, na LV č. XXX pre kat. územie M. pod Z. par. č. XXXX/X o výmere XXXX mX - orná pôda, parc. č. XXXX/X o výmere XX m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, parc. č. XXXX/X o výmere XXX m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty žalobkyňa v rozsahu spoluvlastníckeho podielu X/X a žalovaný rovnako v rozsahu 1/3 a na LV č. XXX pre kat. územie M. pod Z. par. č. XXXX/X o výmere XXXX m<sup>2</sup> - orná pôda žalobkyňa v rozsahu spoluvlastníckeho podielu 1/4 a žalovaný rovnako v rozsahu 1/4. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že žalovaný predmetné nehnuteľnosti nadobudol od predchádzajúceho podielového spoluvlastníka U. P., a to kúpnu zmluvou uzatvorenou dňa XX.X.XXXX. Podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo vyplývajúce z § 140 OZ bolo porušené má možnosť domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu alebo nahradenia prejavu vôle , tzn. aby mu osoba, ktorá nehnuteľnosti nadobudla porušením predkupného práva od spoluvlastníka jej tieto nehnuteľnosti ponúkla na predaj za rovnakých podmienok za akých ich získala. Žaloba žalobkyne podaná dňa 13.9.2017 bola neurčitá, pretože obe tieto možnosti kumulovala značne neurčitém a nezrozumiteľným spôsobom. Vzhľadom na uvedené súd žalobkyňu vyzval na odstránenie väd podania a žalobkyňa svoje podanie opravila tak, že v konaní bolo možné pokračovať, i keď znenie kúpnej zmluvy bolo neurčité najmä čo do kúpnej ceny, no tento nedostatok bolo možné navrhnutým dokazovaním odstrániť. Vzhľadom k uvedenému nebol daný dôvod na odmietnutie žaloby. Súd tiež konštatuje, že podanie ktorým žalobkyňa odstraňovala vady nepovažoval za návrh na zmenu petitu.

22. Žalovaný v konaní vzniesol námietku premlčania, preto sa súd, v súlade s hľadiskom procesnej ekonómie, prioritne zaoberal jej opodstatnenosťou. Právo spoluvlastníka domáhať sa práv z porušenia predkupného práva sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote, ktorá plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať prvý raz. V konaní sa stala spornou tá okolnosť, či ide o lehotu procesnoprávnu, keď žalobkyňa tvrdila, že lehota bola dodržaná, keďže ide o procesnoprávnu lehotu a na jej zachovanie je postačujúce podanie žaloby na poštovú prepravu ku ktorému došlo dňa 11.9.2017, čo žalovaný sporil, keď tvrdil, že žaloba bola podaná dňa 13.9.2017 po uplynutí lehoty. Začiatok plynutia premlčacej lehoty nebol medzi stranami sporný. Týmto okamihom je deň uzatvorenia zmluvy medzi žalovaným

a predchádzajúcim podielovým spoluvlastníkom, a to 12.9.2014. V okamihu, kedy došlo k vzniku právneho úkonu, teda predmetnej kúpnej zmluvy bolo predkupné právo porušené, čo oprávňovalo žalobkyňu uplatniť si nároky z porušenia predkupného práva nasledujúci deň po dni, keď bol urobený právny úkon. Tento okamih je daný objektívne a nezávisí od toho, kedy sa dotknutá osoba dozvie o urobení tohto úkonu.

23. Hmotnoprávne lehoty sú stanovené najmä Občianskym zákonníkom alebo iným predpisom hmotného práva a spôsobujú právne následky v oblasti občianskeho práva hmotného, zatiaľ čo lehoty procesnoprávne (stanovené najmä Civilným sporovým poriadkom) majú taký procesný význam, že ich právne následky vôbec nepôsobia v oblasti práva hmotného. Nedodržanie procesnej lehoty má procesnoprávne následky. Základný rozdiel medzi hmotnými a procesnými lehotami spočíva v momente, v ktorom sú tieto lehoty zachované. Hmotnoprávna lehota ostáva zachovaná, ak sa prejav vôle, ktorý sa má urobiť, resp. plnenie, ktoré sa má uskutočniť, urobí najneskoršie v posledný deň lehoty. Napr. v prípade plnenia dlhu dlžníkom veriteľovi je dlh splnený až pripísaním sumy dlhu na účet veriteľa v jeho peňažnom ústave alebo vyplatením sumy dlhu veriteľovi, nestačí teda napr. len vykonanie bankového prevodu, rozhodujúcim je až samotné pripísanie dlhovanej peňažnej sumy na účet veriteľa. Na rozdiel od tohto momentu splnenia, procesnoprávna lehota (časový úsek určený pre procesné úkony účastníkov, resp. iných subjektov) je zachovaná, ak sa úkon urobí posledný deň na súde alebo sa podanie odovzdá na poštovú prepravu (toto sa osvedčuje dátumom na poštovej pečiatke). Procesné lehoty sú lehotami na vykonanie určitého procesného úkonu, t.j. úkonu urobeného vo vzťahu k súdu v rámci už začatého súdneho konania. O procesných lehotách nemožno hovoriť iba vtedy, ak je nimi vymedzený časový úsek pre právny úkon, ktorý sa samotného súdneho konania bezprostredne nedotýka, vtedy ide o tzv. hmotnoprávne lehoty. (pozri nálezy Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 106/2016 z 18. mája 2016).

24. Možnosť uplatnenia si nárokov z porušeného predkupného práva je nesporne upravená v Občianskom zákonníku, teda hmotnoprávnym predpisom a v zmysle vyššie uvedeného je potom lehota na podanie takejto žaloby nesporne lehotou hmotnoprávnou. Nestačí teda, aby žaloba o nahradenie prejavu vôle bola podaná v lehote na poštovú prepravu, musí byť v premlčacej lehote doručená súdu. Premlčacia lehota začala plynúť dňa 12.9.2014 a pri uplatnení pravidiel podľa § 122 OZ uplynula dňa 12.9.2017. Žaloba žalobkyne bola na súd doručená až dňa 13.9.2017, t.j. po uplynutí všeobecnej 3-ročnej premlčacej lehoty a námietka premlčania vznesená žalovaným je tak dôvodná. Žalobkyňa sa o porušení predkupného práva dozvedela v roku 2016 a mala tak dostatočný časový priestor na uplatnenie si svojich nárokov na súde v rámci premlčacej lehoty, čo však neurobila a žalobu podala až deň po jej uplynutí. Keďže v danom prípade bola žalovaným dôvodne vznesená námietka premlčania, žalobkyňa musí znášať dôsledky podania žaloby po uplynutí premlčacej lehoty, prejavujúce sa v tom, že jej nárokom nemôže súd priznať právnu relevanciu, čo so sebou nesie neúspech v spore. Vzhľadom k uvedenému súd nepristúpil k vykonaniu dôkazov navrhnutých žalobkyňou, pretože dané dôkazy považoval súd za nadbytočné, keďže žalobe nie je možné vyhovieť pre dôvodne vznesenú námietku premlčania, pričom súd z dôvodu procesnej ekonomie nepristúpil ani k skúmaniu samotnej existencie subjektívneho práva žalobkyne.

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

26. Podľa § 257 CSP výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody

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

28. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

29. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa ustanovenia § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a žalovanému, ktorý mal v konaní plný úspech priznal proti žalobkyňi náhradu trov konania v rozsahu 100%, o výške ktorých rozhodne súdny úradník samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia. Právny zástupca žalobkyne v konečnom návrhu navrhol, aby súd v prípade neúspechu žalobkyne pri rozhodnutí o trovách konania aplikoval ustanovenie § 257 CSP dôvodiac, že žalobkyňa je starobná dôchodkyňa. Po preskúmaní súd na strane žalobkyne nevzhladol dôvody hodné

osobitného zreteľa a samotné tvrdenie o tom, že žalobkyňa je starobnou dôchodkyňou bez tvrdenia a preukázania jej majetkových pomerov nie je dostatočným dôvodom na aplikáciu ustanovenia § 257 CSP. Počas konania žalobkyňa netvrdila, že jej majetkové pomery sú nepriaznivé a ani nežiadala priznať oslobodenie od súdneho poplatku, a ak by tomu tak aj bolo k tejto skutočnosti by museli pristúpiť aj iné výnimočné okolnosti, ktoré by odôvodňovali nepriznanie náhrady trov konania v konaní úspešnej strane.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Nitra, písomne, v príslušnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej CSP) 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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 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.

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

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

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.