

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 36C/120/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4123242497
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 05. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Moravčíková
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2024:4123242497.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, sudkyňou JUDr. Katarínou Moravčíkovou, v spore žalobcov: 1) A. A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXXX/XX, XXX XX D., 2) E. E. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXXX/XX, XXX XX D., 3) F. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. X/X, XXX XX D., 4) I. J. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, XXX XX D., všetci pr. zastúpení: Advokátska kancelária JUDr. Slávik a partneri, s.r.o., so sídlom nám. M. R. Štefánika 3, 955 01 Topoľčany, IČO: 36 861 375, proti žalovanému: METROPOLITEJ, s.r.o., so sídlom Rastislavova 12, 949 01 Nitra, IČO: 36 544 019, pr. zast. JUDr. Peter Ďurmek, advokát, Sládkovičova 1172/34, 957 01 Bánovce nad Bebravou, o nahradenie prejavu vôle, takto

rozhodol:

I. Súd nahrádza prejav vôle žalovaného ako predávajúceho na kúpnej zmluve o prevode spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnosti v nasledovnom znení:

Kúpna zmluva
uzavretá podľa § 588 a nasl. Obč.zák. dnešného dňa medzi:

predávajúcim:
METROPOLITEJ, s.r.o., IČO 36 544 019
so sídlom Rastislavova 12, 949 01 Nitra, SR,
a

kupujúcimi:
1) A. A. B., L. B.,
nar. XX.X.XXXX, r. č. XXXXXX/XXXX
bytom C. XXXX/XX, XXX XX D., SR, občan SR

2) E. E. B., L. M.,
nar. XX.X.XXXX, r. č. XXXXXX/XXXX
bytom C. XXXX/XX, XXX XX D., SR, občan SR

3) F. G., L. C.,
nar. XX.X.XXXX, r. č. XXXXXX/XXXX
bytom H. X/X, XXX XX D., SR, občan SR

4) I. J. K., L. N.,
nar. XX.X.XXXX, r. č. XXXXXX/XXXX
bytom C. XXX, XXX XX D., SR, občan SR

za týchto podmienok:

I.

Úvodné ustanovenia

1) Predávajúci je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti - pozemku registra CKN parc. č. 8668/11 orná pôda o výmere 400 m², zapísanej v KN Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor, pre obec: Nitra, katastrálne územie: D., na liste vlastníctva č. XXXX, ktorú nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20.10.2020, uzavretej s predávajúcim O. F., L. F., nar. XX.X.XXXX, bytom E. XX/XX, XXX XX D. - J., SR a vklad vlastníctva podľa ktorej bol povolený Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, pod V 9868/2020; jeho spoluvlastnícky podiel predstavuje 1 - inu vzhľadom k celku.

2) Pri tomto prevode nebolo rešpektované predkupné právo terajších kupujúcich, ktorí sú podielovými spoluvlastníkmi uvedenej nehnuteľnosti. Touto kúpnu zmluvou sa realizuje právo kupujúcich, ktoré im vyplýva z porušenia ich predkupného práva podľa § 140, § 603 odsek 3, § 853 ods. 1 Obč. zák.

II.

Predmet zmluvy

1) Predávajúci odpredáva kupujúcim svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti, zapísanej v KN Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor, pre obec: Nitra, katastrálne územie: D., ako CKN parc. č. XXXX/XX orná pôda o výmere 400 m², a to nasledovne:

- kupujúcim v 1. a 2. rade odpredáva spoluvlastnícky podiel vo veľkosti X/XX-XXX vzhľadom k celku do ich bezpodielového spoluvlastníctva manželov,
- kupujúcej v 2. rade odpredáva spoluvlastnícky podiel vo veľkosti X/XX-XXX vzhľadom k celku,
- kupujúcej v 3. rade odpredáva spoluvlastnícky podiel vo veľkosti X/XX-XXX vzhľadom k celku,
- kupujúcej v 4. rade odpredáva spoluvlastnícky podiel vo veľkosti X/XX-XXX vzhľadom k celku.

2) Kupujúci nehnuteľnosť uvedenú v odseku 1 tohto článku zmluvy v podieloch uvedených v ods. 2 tohto článku zmluvy od predávajúceho kupujú.

3) Predmetom prevodu na základe tejto zmluvy je iba spoluvlastnícky podiel na pozemku.

III.

Kúpna cena

1) Účastníci sa dohodli na kúpnej cene vo výške 20,- € za 1 m², celkovej cene 1 333,33 €, z ktorej:
- na kupujúcich v 1. a 2. rade pripadá a táto zaplatia predávajúcemu kúpnu cenu vo výške 666,67 €,
- na kupujúcu v 2. rade pripadá a táto zaplatí predávajúcemu kúpnu cenu vo výške 222,22 €,
- na kupujúcu v 3. rade pripadá a táto zaplatí predávajúcemu kúpnu cenu vo výške 222,22 €,
- na kupujúcu v 4. rade pripadá a táto zaplatí predávajúcemu kúpnu cenu vo výške 222,22 €.

2) Kúpnu cenu sú kupujúci povinní predávajúcemu vyplatiť v plnej výške do 3 dní odo dňa uzavretia tejto kúpnej zmluvy.

IV.

1) Predávajúci zodpovedá za nespornosť svojho vlastníckeho práva a za to, že prevádzaná nehnuteľnosť nie je zaťažená žiadnymi ťarchami okrem tých, ktoré sú uvedené na LV č. XXXX ako:

- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 47 029 102 - 586/2015 na pozemku C KN parc. č. XXXX/XX týkajúce sa elektroenergetického zariadenia : 1x22 kV VN linka č. 236 na trase Rz Hlohovec - Rz Nitra Čermáň podľa Z 8007/15 - 5056/15,

- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene

a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 47 029 102 - 582/2015 na pozemku C KN parc. č. 8668/11 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia : 1x22 kV VN linka č. 300 na trase L. D. N. - P. E. podľa Z 8008/15 - 5095/15.

2) Za spornosť vlastníckeho práva sa nepovažujú skutočnosti, uvedené v článku I. tejto kúpnej zmluvy. Kupujúcim je stav nehnuteľnosti známy, podľa tohto stavu ju prijímajú a do užívania vstupujú podpisom kúpnej zmluvy.

V.

Trovy spojené s vyhotovením zmluvy ako aj trovy spojené s návrhom na vklad uhrádzajú v celosti kupujúci.

VI.

Účastníci berú na vedomie, že táto zmluva je platná, akonáhle sa zhodli na jej obsahu a podpísali jej písomné vyhotovenie. Vecnoprávne účinky zmluva nadobúda a k prevodu vlastníctva dôjde až vkladom do katastra nehnuteľností.

VII.

Zmluva bola účastníkmi prečítaná, schválená a na znak súhlasu vlastnoručne podpísaná.

V Nitre dňa

predávajúci kupujúci v 1.rade A. A. B.
METROPOLITEJ, s.r.o. kupujúca v 2.rade E. E. B.
kupujúca v 3.rade F. G.
kupujúca v 4.rade I. J. K.

II. Žalobcom v 1. až 4. rade priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia v 1. až 4.rade (ďalej ako žalobcovia) sa žalobou, doručenou na súd dňa 09.12.2023, domáhali, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu so žalobcami ohľadne nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v kat. úz. D., zapísanej v LV č. XXXX reg. C/KN ako parc. č. XXXX/XX – orná pôda o výmere 400 m² (ďalej ako nehnuteľnosť). Žalobcovia aj žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti v týchto podieloch – žalovaný v podiele 1/4, žalobca v 1. a 2. rade v BSM v podiele 1, žalobkyňa v 2.rade v podiele 1/12, žalobkyňa v 3. rade v podiele 1/12 a žalobkyňa v 4. rade v podiele 1/12. Žalobcovia ďalej v žalobe uviedli, že žalovaný svoj spoluvlastnícky podiel na predmetnej nehnuteľnosti nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20.10.2020 s predávajúcim O. F., podľa ktorej vklad vlastníckeho práva bol povolený Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor pod č. V9868/2020. Žalovaný s predávajúcim O. F. touto kúpnu zmluvou porušili zákonné predkupné právo žalobcov ako spoluvlastníkov tejto nehnuteľnosti podľa § 140 Občianskeho zákonníka. O tomto prevode predávajúci žiadneho zo spoluvlastníkov neinformoval a neponúkol im odpredávaný podiel ako spoluvlastníkom na odkúpenie. Žalobcovia tvrdili, že bolo porušené ich zákonné predkupné právo ako spoluvlastníkov uvedenej nehnuteľnosti, a preto sa cestou právneho zástupcu obrátili na žalovaného listom zo dňa 04.12.2023, ktorým ho požiadali v poukazom na ustanovenie § 140 a § 603 Občianskeho zákonníka, aby im svoj podiel na predmetnej nehnuteľnosti ponúkol na predaj za rovnakých podmienok, ako ho nadobudol, a to v rozsahu, v akom im podľa zákona prináleží, t.j. žalobkyniam v 2. až 4. rade každej v podiele X/XX-XXX vzhľadom k celku a žalobcom v 1. a 2. rade ako manželom spolu v podiele X/XX-XXX vzhľadom k celku. Žalovaný na výzvu žalobcov nereagoval včas. Domáhali sa, aby

im žalovaný odpredal svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti v rozsahu, v akom im podľa zákona prináleží za rovnakých podmienok, za akých tento nadobudol. Žalovaný nadobudol svoj spoluvlastnícky podiel za kúpnu cenu 2 000 eur, kúpna cena teda bude predstavovať sumu 20 eur za 1 m², ktorú mu žalobcovia budú povinní zaplatiť do troch dní odo dňa uzavretia kúpnej zmluvy, ktorá je súčasťou žaloby o nahradenie prejavu vôle.

2. Žalovaný vo vyjadrení k žalobe uviedol, že listom zo dňa 04.12.2023 žalobcovia prostredníctvom právneho zástupcu oslovili žalovaného s tým, že si ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti uplatňujú práva z porušenia predkupného práva a vyzvali ho k stanovisku v lehote do 15 dní odo dňa prevzatia výzvy. Žalovaný mal čas reagovať na výzvu do 23.12.2023, v stanovenej lehote odpovedal listom zo dňa 19.12.2023. Navrhol osobné stretnutie za účelom prerokovania návrhu žalobcov. Aj napriek poskytnutej lehote žalobcovia ešte pred uplynutím lehoty na vyjadrenie sa k ich návrhu podali na Okresný súd Nitra žalobu. Z vyššie uvedeného postupu žalobcov vyplýva, že z ich strany absentoval seriózny záujem dohodnúť sa ešte predtým, než bude podaná žaloba, keďže žalobu na súd pripravili a podali skôr, než žalovaný mohol na ich výzvu reagovať. K žalobe žalovaný uviedol, že vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k pozemku parc. registra „C“ č. XXXX/XX v prospech žalovaného povolil Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor pod V 9868/2020 dňa 13.11.2020. Nasledujúcim dňom začala plynúť trojročná premlčacia doba na uplatnenie si predmetného práva na súde a uplynula dňom 14.11.2023. Keďže žaloba bola podaná dňa 08.12.2023, právo žalobcov sa tak premlčalo a preto žalovaný vzniesol námietku premlčania. Ďalej uviedol, že dňa 14.01.2021 NR SR schválila zákon č. 9/2021, ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony v súvislosti s druhou vlnou pandémie ochorenia COVID-19, ktorým sa novelizoval aj zákon č. 62/2020 Z. z., ktorý nadobudol účinnosť dňa 19.01.2021. Podľa § 8 písm. a) citovaného zákona všetky lehoty uplynutím ktorých by došlo k premlčaniu alebo zániku práva neplynú, a to odo dňa účinnosti zákona až do 28.02.2021 a podľa § 8 písm. b) citovaného zákona ak k uplynutiu lehoty došlo po 31.12.2020 do dňa účinnosti tohto zákona, neskončí lehota skôr ako za 30 dní po nadobudnutí účinnosti zákona. Z vyššie uvedeného vyplýva, že ustanovenie o spočívaní plynutia premlčacej doby sa na prejednávajúcu vec nevzťahuje. Navyše aj po uplynutí 30 dní po účinnosti zákona č. 62/2020 Z. z. mali žalobcovia dostatok času, t. j. viac ako jeden rok a deväť mesiacov, kedy mohli namietkať porušenie predkupného práva a uplatniť si práva z tohto porušenia. O tom, že žalovaný nadobudol pozemok parc. registra „C“ č. XXXX/XX kúpnu zmluvou č. V 9868/2020, žalobcovia mali vedomosť. So žalovaným komunikovali a viackrát ho vyzývali napr. aby kúpené pozemky udržiaval, aby ich pokosil a pod., dôkazom čoho jej aj telefonická komunikácia a svedkovia, ktorí o tom so žalobcami komunikovali. Žalovaný považoval uplatnený nárok žalobcov za nedôvodný. Podľa petitu žaloby žalobcovia navrhli, aby žalovaný odpredal kupujúcim 1. a 2. pozemok v podiele 3/36 k celku, žalovanému v 2. rade v podiele 1/36 k celku, žalovanému v 3. rade v podiele 1/36 k celku a žalovanému v 4. rade v podiele 1/36 k celku, čo je spolu 6/36 k celku, t. j. 1/6. Na toto žalobcovia nemajú právny nárok. Napr. podiel 1/12 (ktorý vlastní žalobcovia v 2. až 4. rade) z podielu žalovaného 1/4 predstavuje podiel 1/48 k celku (t. j. 1/12 z 1/4) a nie v žalobe uvedený podiel 1/36 k celku. V prípade, ak by nárok žalobcov nebol premlčaný a ani v rozpore s dobrými mravmi, mohli by žalobcovia vykúpiť podiely iba v rozsahu svojho podielu. Žalovaný poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 12. mája 2009, sp. zn. 2Cdo/91/2008. Pozemok parc. registra „C“ č. XXXX/XX predstavuje prístupovú parcelu k ďalším pozemkom, ktoré žalovaný kúpnu zmluvou č. V 9868/2020 kúpil. V prípade pozemkov predstavujúcich prístup k vlastným nehnuteľnostiam by nemali byť nároky z predkupného práva priznané. Taktiež by sa nemalo v predmetnej veci uplatniť ustanovenie o spočívaní premlčacej lehoty, keďže aj po uplynutí 30-dňovej lehoty mali žalobcovia v 1.-2. rade dostatok času, kedy si mohli voči žalovanému uplatniť práva z porušenia predkupného práva, inak by išlo o uplatňovanie práva v rozpore s dobrými mravmi. Žalovaný poukázal na ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka a na článok 5 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej ako CSP), podľa ktorého zjavné zneužitie práva nepožíva právnu ochranu. Žalovaný vo svojom vyjadrení k žalobe navrhol, aby súd podanú žalobu zamietol v celom rozsahu a žalovanému priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

3. V rámci repliky žalobcovia cestou právneho zástupcu k námietke premlčania uviedli, že kataster povolil vklad vlastníckeho práva svojím rozhodnutím zo dňa 13.11.2020, s čím súhlasia. Všetky ostatné tvrdenia žalovaného považovali za skutkovo a aj právne nesprávne. Podľa žalobcov si žalovaný nesprávne vyložil ustanovenie § 8 zákona č. 9/2021 Z. z., ktorý nadobudol účinnosť dňa 19.01.2021. V tom čase už premlčacia lehota pre podanie žaloby plynula, začala plynúť dňa 14.01.2020, tzn., že podľa výslovného znenia ustanovenia § 8 písm. a) zákona číslo 9/2021 Z. z. v časovom úseku 19.01.2021 až do 28.02.2021, t. j. 40 dní premlčacia lehota neplynula. Aplikovanie tohto právneho záveru pre podanie žaloby znamená, že koniec premlčacej doby sa posunul zo 14.11.2020 na dátum 27.12.2023 t. j. o

43 dní, keďže posledný deň by pripadol na sviatok - § 122 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Žaloba bola podaná dňa 09.12.2023. Uplatnenie práva bolo žalovanému podľa jeho súhlasného vyjadrenia doručené dňa 08.12.2023. Nárok žalobcov nie je premlčaný. V súvislosti s touto námietkou žalovaný ešte tvrdil, že ide o uplatňovanie práva, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi a v tej súvislosti poukázal na ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka a článok 5 CSP. Žalobcovia uviedli, že toto právo (spočívajúce v plynutí premlčacej doby a v dôsledku toho posunutie jej skončenia) bolo dané priamo zákonom, ktorý vychádzal pri prvotnej úvahe z toho, že v tomto období obmedzení v dôsledku Covidu si nemožno práva riadne uplatňovať, došlo by tým fakticky ku skráteniu lehôt, a preto by v tomto období mali spočívajúť. Nie je preto v uplatňovaní ich práva žiaden rozpor s dobrými mravmi. K druhej námietke žalovaného, ktorá spočíva v tom, že si žalobou uplatňujú viac, žalobcovia poukázali na rozsudok Najvyššieho súdu SR z 12.05.2009, sp. zn. 2 Cdo/91/2008. Žalobcovia sa riadili uvedeným rozhodnutím, ich výpočet vychádzal striktne zo vzájomného pomeru podielov dotknutých spoluvlastníkov a považujú ho za správny. K tretej námietke žalovaného, že sporový pozemok predstavuje prístupovú parcelu k ďalším pozemkom, ktoré žalovaný kúpil zmluvou číslo V 9868/2020 kúpil, preto by žalobcom nemali byť nároky z predkupného práva priznané, žalobcovia uviedli, že žalovaný nekupoval žiadne ďalšie pozemky, okrem sporového pozemku kúpil jediný ďalší pozemok a to CKN parcelu číslo XXXX/X záhrada vo výmere 2364 m². Až následne tento jediný celistvý pozemok rozparceloval do dnešných viacerých pozemkov, s cieľom zmeniť spôsob užívania a vytvoril z nich stavebné pozemky, aktuálne vedené na LV č. XXXX k. ú. D.. Žalobcovia popreli tvrdenie žalovaného. Sporový pozemok v šírke asi 4 m susedí s druhým pozemkom, ktorý žalovaný uvedenou zmluvou kupoval, netvorí však jediný prístup žalovaného na tento druhý pozemok. Rovnaký alebo i lepší prístup má žalovaný k svojmu druhému pozemku z druhej strany, a to cez CKN parc.č. XXX/X a parc.č. XXX/XXX, s ktorými susedí, obe sú zapísané v LV č. XXXX k. ú. E. na vlastníka Mesto Nitra. Žalovaný má taktiež z CKN parc. č. 462/103 aj časť zabranú, používa ju, kosí a z tejto strany má vo svojom oplotení vytvorenú prístupovú bránu, cez ktorú na tento pozemok chodí a aj jazdí. Na dôkaz tohto tvrdenia žalobcovia predložili snímku z katastrálnej mapy, ďalej ortofotomapu, na ktorej vidno kosenú plochu z CKN parc.č.462/103 a ďalej 8 ks fotografií, ktoré zobrazujú stav na mieste, zachytávajú bránu žalovaného na svoj pozemok, ako aj skutočnosť, že z tejto strany má vytvorený prístup na pozemok aj susediaci dom č. s. 1021/31A na CKN parc. č. XXXX/X a rovnako tadiaľ chodia a majú prístup na pešo a vozidlom aj susedia žalovaného z druhej strany. Žalobcovia ďalej uviedli, že ďalšie pozemky, vedené na LV č. XXXX k. ú. D. už nie sú vedené na žalovaného, previedol ich už na iného vlastníka, a to RED_constructor s.r.o. Na záver k námietke žalovaného ohľadne prístupovej cesty – sporového pozemku žalobcovia tvrdili, že tento nie je prístupovým pozemkom, resp. minimálne jediným prístupovým pozemkom k ostatným pozemkom.

4. Žalovaný cestou právneho zástupcu v duplike uviedol, že chápe výklad neplynutia premlčacej doby v zmysle zákona č. 9/2021 Z. z., ktorý prezentujú žalobcovia, avšak je názoru, že nie je dôvod uplatňovať výklad uvedenej právnej normy v prospech žalobcov, pretože nič im nebránilo uplatniť si svoje nároky skôr a namietať porušenie predkupného práva, t.j. jeden rok a deväť mesiacov. K výpočtu podielov žalovaný taktiež zotrval na tom, že žalobkyne v 2. až 4. rade vlastní podiel 1/12 k celku, každá má právo vykúpiť na výšku svojho podielu 1/48 z 1/4, nie 1/36. Ako dôkaz žalovaný predložil súdu výpočty podielov. K sporovému pozemku parc. č. XXXX/XX ako prístupovej ceste žalovaný uviedol, že je prístupovou cestou k pozemkom, ktoré vlastní a ktoré sa ešte dňa 18.01.2021 zaviazal odpredať spoločnosti RED_constructors, s.r.o., k uvedenému tvrdeniu žalovaný predložil zmluvu o budúcej zmluve s osvedčenými podpismi. Uvedená zmluva o budúcej zmluve nemohla byť z dôvodu nároku žalobcov na uplatnenie nároku z porušenia predkupného práva naplnená v celom rozsahu. Spoločnosť RED_constructors, s.r.o. spornú parcelu potrebuje z dôvodu, že k jej prevodu sa zaviazal žalovaný už v zmluve o budúcej zmluve a podielom na sporovom pozemku by bola zabezpečená možnosť prístupu k svojim pozemkom cez sporový pozemok, ku ktorému by mala vlastnícke právo, nakoľko k žiadnemu inému prístupovému pozemku nemá ani vlastnícke práva a ani práva zodpovedajúce vecnému bremenu.

5. Žalobcovia sa vyjadrili k duplike žalovaného. K vyjadreniam žalovaného k premlčaniu nároku žalobcov uviedli, že nemá oporu v žiadnom ustanovení zákona, žalobcovia si uplatnili svoj nárok z porušenia predkupného práva riadne a včas, premlčacia doba v čase covidových opatrení v zmysle ustanovení zákona č. 9/2021 Z. z. neplynula, čo platilo pre všetkých. K výpočtu podielov žalobcov z podielu 1/4 - porušeného predkupného práva žalobcovia poukázali na to, že tvrdenia žalovaného spočívajú v nesprávnom výklade ustanovení § 140 Občianskeho zákonníka v spojení s §

853 ods. 1 a § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, pri nedohode spoluvlastníkov o výkone predkupného práva majú spoluvlastníci právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Z povahy veci je zrejmé, že ide o veľkosť podielov iba tých spoluvlastníkov, ktorí by mohli podiel prevádzajúceho spoluvlastníka vykúpiť. Pre výpočet pomeru podielov spoluvlastníkov v takomto prípade je rozhodná iba výška podielov ostatných spoluvlastníkov a ich pomer. Žalobcovia uviedli spôsob výpočtu, ktorý je v súlade s rozsudkom NS SR sp. zn. 2Cdo/91/2008 zo dňa 12.05.2009, a to nasledovne:

- žalobca v 1. a 2. rade (manželia) – výška podielu dotknutého spoluvlastníka 3/12 (1/4), rozsah práva vykúpiť – pomer 3/9, rozsah práva vykúpiť podiel k celku 3/36,
- žalobkyňa v 2. rade – výška podielu dotknutého spoluvlastníka 1/12, rozsah práva vykúpiť – pomer 1/9, rozsah práva vykúpiť podiel k celku 1/36,
- žalobkyňa v 3. rade – výška podielu dotknutého spoluvlastníka 1/12, rozsah práva vykúpiť – pomer 1/9, rozsah práva vykúpiť podiel k celku 1/36,
- žalobkyňa v 4. rade – výška podielu dotknutého spoluvlastníka 1/12, rozsah práva vykúpiť – pomer 1/9, rozsah práva vykúpiť podiel k celku 1/36,
- spoluvlastník Mikuláš Džarov- výška podielu dotknutého spoluvlastníka 3/12(1/4), rozsah práva vykúpiť – pomer 3/9, rozsah práva vykúpiť podiel k celku 3/36. K výpočtu podielu žalovaného na vykúpenie žalobcovia uviedli, že podľa jeho výpočtu by nedošlo k vykúpeniu celého podielu (1/4) ani keby ho vykupovali všetci ostatní spoluvlastníci. K prístupovej ceste – sporovému pozemku žalobcovia zotrvali na svojich tvrdeniach a predložených dôkazov.

6. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 07.05.2024 a vec prejednal v prítomnosti právneho zástupcu žalobcu bez prítomnosti žalovaného a jeho právneho zástupcu, ktorý svoju neúčast' ospravedlnil a zároveň sa vyjadril, že zotráva na svojich písomných podaniach, na námietke premlčania, správnosti výpočtu podielu žalobcov na vykúpenie podielu a tom, že sporový pozemok slúži ako prístupová cesta.

7. Právny zástupca žalobcov na pojednávaní uskutočnenom dňa 07.05.2024 uviedol, že zotráva na podanej žalobe, ktorou sa žalobcovia domáhajú nahradenia prejavu vôle na strane žalovaného, keďže v dôsledku uzatvorenia zmluvy medzi žalovaným ako kupujúcim a predchádzajúcim vlastníkom nehnuteľností ako predávajúcim došlo k porušeniu predkupného práva u žalobcov. Žalobcovia si z troch možností zvolili právo „predaj mi, za čo si kúpil“. Žalobným návrhom si uplatnili podiel, ktorý im príslúcha v pomere ich spoluvlastníckeho podielu k ostatným dotknutým spoluvlastníkom. Domáhajú sa nahradenia prejavu vôle, pričom text kúpnej zmluvy je súčasťou žalobného návrhu. K námietkam žalovaného uviedol, že výklad zákona 62/2020 a 9/2021 Z. z., prezentovaný žalovaným, je chybný. Z ustanovenia § 1 ako § 8 tohto zákona je nepochybné, že písmeno a) má na mysli, že premlčacia doba bude spočívať počas celú dobu, tj. do 30.04.2020 a v druhom prípade do 28.02.2021. Treba to vykladať tak, že počas tohto obdobia neplynú žiadne lehoty, teda ani premlčacie a ani prekluzívne. Premlčacia doba sa aj v tomto prípade automaticky predĺži a žaloba bola podaná včas. K spôsobu výpočtu podielu, ktorý majú nadobudnúť žalobcovia, uviedol, že nesúhlasí s vyjadreniami žalovaného, pretože do svojho výpočtu započítava aj svoj spoluvlastnícky podiel, čo nie je správne. Podľa jeho výpočtu by sa mohlo stať, že aj keby sa všetci spoluvlastníci dohodli, nemajú možnosť jeho podiel nadobudnúť v celosti. K námietke žalovaného, že sporný pozemok má zabezpečiť prístup k ďalším nehnuteľnostiam, poukázal na to, že žalobcovia zdokladovali, že žalovaný má prístup k ostatným pozemkom z opačnej strany a verejnej plochy, o tom svedčia aj predložené fotografie. Na tieto tvrdenia žalobcov už žalovaný nereagoval a neposkytol žiadnu ďalšiu argumentáciu, preto by sa malo považovať tvrdenia žalobcov za nesporné. Ďalej sa vyjadril k časti správnosti uplatňovaného spoluvlastníckeho podielu, ktorý považuje za správny, vychádzal z ustanovenia § 140 v spojení s § 853 ods.1 a § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Uviedol, že právo vykúpiť podiel odchádzajúceho spoluvlastníka majú logicky len zvyšní spoluvlastníci a preto ak si tento nárok uplatnia viacerí, robí sa výpočet len vzhľadom k veľkosti podielu týchto oprávnených spoluvlastníkov. Dotknutí spoluvlastníci sú všetci okrem žalovaného, tj. vrátane E. O.. Títo majú 9 podielov z celkových 12-tich. Preto sa výška podielu každého spoluvlastníka pri výpočte toho, čo môže vykúpiť z podielu žalovaného, vypočíta tak, že počet podielov patriaci každému zo žalobcov sa podlomí číslom 9, aplikované napr. na F. G., tá môže vykúpiť (má len jeden diel) 1/9-inu (9 zohľadňuje právo pomer medzi dotknutými spoluvlastníkmi); čiže 1/9-inu podielu žalovaného z 1/4 -iny vychádza preto, že F. G. môže od žalovaného vykúpiť X/XX-XXX vzhľadom k celku. Tento spôsob výpočtu a túto úvahu ďalej uplatnil aj u ostatných žalobcov. Tá časť podielu žalovaného, u ktorého možnosť vykúpiť pripadá na spoluvlastníka E. O., zostala

žalovanému nedotknutá, tj. zostane mu podiel 3/36-ín (1/12). Tento spôsob výpočtu bol aplikovaný aj v iných sporoch, ktoré boli vedené na Okresnom súde (OS) Nitra (pôvodne OS Topoľčany), prešli aj odvolacím konaním, pričom OS žalobe vyhovel a odvolací súd tieto rozsudky potvrdil. Výpočet taký, ako ho preferuje žalovaný, by znamenal, že aj v prípade sporenia sa všetkých ostatných spoluvlastníkov, ktorí by sa domáhali nahradenia prejavu vôle, by neumožnilo týmto ostatným spoluvlastníkom vytlačiť zo spoluvlastníckeho vzťahu toho, kto porušil ich predkupné právo, ale určitý podiel by mu vždy zostal. To by bol ten podiel, ktorý by sa nelogicky musel prepočítavať na konto jeho vlastného podielu.

8. Žalobcovia prostredníctvom právneho zástupcu doručili súdu v priebehu konania vyjadrenie k nesprávne uplatnenému nároku s ohľadom na výšku spoluvlastníckych podielov a k premlčaniu uplatneného nároku. Z dostupnej judikatúry v právnej otázke výške spoluvlastníckych podielov prišli k záveru, že rozhodovacia prax najvyšších súdnych autorít je ustálená, odvíja sa od právneho názoru, ktorý vyslovil Najvyšší súd SR vo svojom rozsudku sp. zn. 2 Cdo/91/2008 zo dňa 12.5.2009. Ten riešil problém, keď na nehnuteľnosti boli štyria spoluvlastníci, každý vlastnil podiel 1/4-inu, pričom dvaja spoluvlastníci spoločne (jednou zmluvou) previedli svoje podiely (spolu teda 1/2-icu) na tretiu osobu, pričom bolo porušené predkupné právo zostávajúcich spoluvlastníkov. Jeden z nich konal a domáhal sa, aby mu bol prevedený spoluvlastnícky podiel predaný, druhý dotknutý spoluvlastník zostal nečinný. Najvyšší súd SR zaujal stanovisko, že tento aktívny spoluvlastník môže vykúpiť z každého predaného podielu (t.j. 1/4-iny) len polovicu, t.j. 1/4-inu z celku. Najvyšší súd uvažoval iba so vzájomným pomerom dotknutých spoluvlastníkov (dotknutí boli dvaja, každý mal 1/4-inu, t.j. ide o pomer polovice). Na uvedený judikát potom už nadviazala ďalšia súdna prax. Žalobcovia poukázali i na uznesenie NS SR sp. zn. 8Cdo/124/2018 zo dňa 18.9.2019, ako aj uznesenie NS SR sp. zn. 7Cdo/183/2021 zo dňa 28.2.2022, sp. zn. 9Cdo/293/2021 zo dňa 27.9.2023. V nich sa súd pomerne podrobne zaoberá rôznymi alternatívami riešenia a expressis verbis hovorí o pomere podielov medzi zostávajúcimi (dotknutými) podielovými spoluvlastníkmi. Pre tento riešený spor je výrečný práve ten prípad, o ktorom NS tiež v odôvodnení uvažuje tak, že ak by podiel chceli vykúpiť všetci dotknutí spoluvlastníci a dohoda by medzi nimi nebola, každému sa podľa veľkosti ich dovtedajších podielov zväčší tento podiel, pomer podielov zostane nezmenený a nepribudne žiadny nový spoluvlastník (to by bol spôsob prepočtu, ktorý predkladá žalovaný). Záver, ktorý predkladá žalovaný ohľadne plynutia premlčacej lehoty, z výslovného znenia zákona vyvodit' nemožno. K námietke premlčania žalobcovia uviedli, že ustanovenie § 1, ako aj § 8 zák.č.62/2020 Z. z. je rovnaké, menili sa len obdobia, na ktoré sa tieto ustanovenia vzťahovali. Úvodná časť vety (po písm. a) vymedzuje, na aké lehoty sa ustanovenie vzťahuje (premlčacie a prekluzívne) a následne sa zamedzuje ich plynutiu vo vymedzenom období (písm. a) alebo sa tieto lehoty navracajú (písm. b). Žalobcovia porovnali dôvodové správy k obom týmto zákonom a uviedli, že jednoznačne z nich vyplýva, že zákonodarca mal v týchto ustanoveniach za cieľ dočasne zabezpečiť to, že premlčacie a prekluzívne lehoty nebudú do konca apríla 2020, resp. do konca februára 2021 plynúť (písm. a) a navrátiť premlčacie a prekluzívne lehoty, ktoré uplynuli vo vymedzenom časovom úseku pred dňom účinnosti zákona. Ani z ustanovení zákona, ani z dôvodovej správy nemožno vyvodit', že by zámerom bolo, aby neplynuli iba tie lehoty, ktoré by sa skončili vo vymedzenom období (27.3.2020 do 30.4.2020, resp. 19.1.2021 do 28.2.2021).

9. K vyjadreniu žalobcov zo dňa 17.05.2024 doručil právny zástupca žalovaného vyjadrenie, v ktorom uviedol, že podľa odôvodnení rozsudkov, ktoré predložili žalobcovia, „každý spoluvlastník pri porušení predkupného práva môže uplatňovať svoje nároky iba v rozsahu veľkosti svojho podielu“. Žalovaný trvá na tom, že správny výpočet je taký, že žalobca by mal mať nárok iba na taký podiel, ktorý je výsledkom jeho podielu z podielu nadobudnutého žalovaným. Takéto riešenie má význam napr. aj v prípade, ak by vlastníci stavby, ktorý má spoluvlastnícky podiel na spoločnom dvore alebo na prístupovej ceste, chcel dom s podielom na prístupe odpredať, avšak po ponuke predkupného práva by druhý vlastník (alebo ostatní vlastníci v prípade viacerých spoluvlastníkov) uplatnili predkupné právo a vykúpili nad rámec svojho podielu z ponúkaného podielu. Hrozilo by, že druhý spoluvlastník (alebo ostatní spoluvlastníci) by vykúpili celý podiel vlastníka stavby a vlastníci stavby by nielen stratili prístup k svojej stavbe, ale by už ani stavbu bez prístupu vo forme spoluvlastníckeho podielu na ceste alebo spoločnom dvore nevedel odpredať. Zároveň zotrval v právnej argumentácii ohľadne premlčania práva žalobcov.

10. Súd sa v rámci dokazovania oboznámil s listinnými dôkazmi, ktoré predložili strany sporu, a to o najmä: výpisom z LV č. XXXX, tabuľkou prepočtu podielov, výzvou žalobcov, kúpnu zmluvou zo dňa 26.10.2020, rozhodnutím odboru katastra o zápise vlastníckeho práva do KN č. V9868/20, informatívno

mapkou a fotodokumentáciou k spornému pozemku, vyjadreniami strán sporu a zistil nasledovný skutkový stav a uvedený spor takto právne posúdil.

11. Žalobcovia a žalovaný sú podľa informatívneho výpisu z listu vlastníctva č. XXXX podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v k. ú. D., evidovanej na LV č. XXXX ako parc. CKN č. XXXX/XX orná pôda vo výmere 400 m², v podiele 1 žalobcovia v 1. a 2. rade, 1/12 žalobkyne v 2. až 4. rade, v podiele 1/4 žalovaný a spoluvlastník E. O. (neuplatňujúci si porušenie predkupného práva).

12. Z výzvy žalovanému – uplatnenie práv z porušenia predkupného práva zo dňa 04.12.2023 vyplýva, že žalobcovia prostredníctvom právneho zástupcu oznámili žalovanému uplatnenie svojich práv z porušenia predkupného práva k spornej nehnuteľnosti, a to žiadali o ponuku na predaj za rovnakých podmienok, ako ho žalovaný nadobudol. Zároveň ho vyzvali na vyjadrenie v lehote 15 dní.

13. Dňa 20.10.2020 bola uzatvorená kúpna zmluva medzi pôvodným spoluvlastníkom ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim; predmetom bol predaj podielu 1 sporného pozemku, ktorý na základe kúpnej zmluvy a rozhodnutia Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor č. V 9868/2020 zo dňa 13.11.2020 nadobudol žalovaný. Kúpna cena bola dohodnutá na sumu 2 000 eur (čl. II. bod 3 zmluvy).

14. Informatívna mapka a fotodokumentácia spornej nehnuteľnosti znázorňujú umiestnenie spornej nehnuteľnosti a možnosti prístupovej cesty k ďalším nehnuteľnostiam.

15. Podľa zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 18.01.2021 žalovaný ako budúci predávajúci sa zaviazal previesť svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti RED_constructor s.r.o. ako budúcemu kupujúcemu najneskôr do 31.12.2022.

16. Podľa § 136 ods. 1, ods. 2 veta prvá Občianskeho zákonníka, vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové.

17. Podľa § 137 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

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. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť nehnuteľnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

21. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

22. Podľa § 588 Občianskeho zákonníka, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

23. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

24. Podľa § 229 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej ako CSP), právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahradzujú tento prejav.

25. Občiansky zákonník nevyžaduje k predaju spoluvlastníckeho podielu súhlas ostatných spoluvlastníkov, vyžaduje len rešpektovanie predkupného práva. Ak porušil niektorý z podielových spoluvlastníkov povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ku kúpe ostatným spoluvlastníkom ako prvým a skutočne vykonal prevod svojho spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu (nie na osobu blízku), vystavuje sa spolu s treťou osobou osobitnej forme postihu uvedenej v § 40a Občianskeho zákonníka. Ak podielový spoluvlastník prevedie vec na osobu, ktorá nevykazuje znaky osoby uvedenej v § 116 Občianskeho zákonníka, bez toho, aby predmet prevodu ponúkol skôr oprávnenému spoluvlastníkovi (ďalšiemu podielovému spoluvlastníkovi), nemá to za následok absolútnu neplatnosť zmluvy, na základe ktorej nadobúdateľ vec získal.

26. Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 Občianskeho zákonníka), má pri porušení povinností zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, na výber: a) či sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka); jeho žaloba musí v takomto prípade smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní, b) či sa bude domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnomu nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka; ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa; žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa, alebo c) sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení, zvolí (rozs. NS SR sp. zn. 3Cdo/122/2009).

27. V tomto prípade si žalobcovia zvolili možnosť domáhať sa voči nadobúdateľovi, aby im nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na predaj za rovnakých podmienok, za ktorých ho kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka. Žalovaný ich výzve nevyhoví, z dôvodu čoho uplatnili svoj nárok na súde.

28. Súd dospel vykonaným dokazovaním k záveru, že žaloba je dôvodná. Skutkové tvrdenia ohľadne uzatvorenia kúpnej zmluvy dňa 20.10.2020, budúcej kúpnej zmluvy ako aj prehľadu aktuálnych vlastníkov nehnuteľností považoval súd za nesporné.

29. Súd konštatuje, že v tomto prípade došlo k porušeniu predkupného práva spoluvlastníkov podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Žalobcovia si voči žalovanému uplatnili nárok, ktorým žiadali žalovaného, aby im ponúkol na predaj podiel k pozemku za podmienok, ako ho nadobudol. Druh uplatneného nároku z dôvodu porušenia predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka si žalobcovia uplatnili čo do základu správne. Žalovaný počas konania vzniesol námietku premlčania na uplatnenie práva žalobcov, namietal správnosť výšky uplatneného nároku ohľadne výšky spoluvlastníckych podielov, rozpor s dobrými mravmi žalobcov ako aj to, že sporný pozemok predstavuje jedinou prístupovú cestu k iným pozemkom. Išlo o sporné skutkové tvrdenia, s ktorými sa súd musel v spore vypoariadať.

30. K námietke premlčania, ktorú vzniesol žalovaný, súd uvádza, že na ňu neprihliadol a vyhodnotil ju ako nedôvodnú. Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k pozemku parc. registra „C“ č. XXXX/XX v prospech žalovaného povolil Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor, pod V 9868/2020 dňa 13.11.2020, tj. nasledujúcim dňom začala plynúť trojročná premlčacia doba na uplatnenie si predmetného práva na súde. Premlčacia lehota by bežne uplynula dňom 14.11.2023, pričom žaloba bola podaná dňa 08.12.2023. V dotknutom období platil tzv. lex corona, a to zákon č. 9/2021 Z. z. zo dňa 14.01.2021, ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony v súvislosti s druhou vlnou pandémie ochorenia COVID-19, ktorým sa novelizoval aj zákon č. 62/2020 Z. z., ktorý nadobudol účinnosť dňa 19.01.2021. Podľa § 8 písm. a) citovaného zákona, všetky lehoty uplynutím ktorých by došlo k premlčaniu alebo zániku práva, neplynú, a to odo dňa účinnosti zákona až do 28.02.2021 a podľa § 8 písm. b) citovaného zákona, ak k uplynutiu lehoty došlo po 31.02.2020 do dňa účinnosti tohto zákona, neskončí lehota skôr ako za 30 dní po nadobudnutí účinnosti zákona. Podľa žalovaného sa uvedené

ustanovenie o spočívaní plynutia premlčacej doby na prejednávanej vec nevzťahuje, ale súd sa s jeho názorom nestotožnil. Z ustanovenia § 1 ako § 8 tohto zákona je nepochybné, že písmeno a) má na mysli, že premlčacia doba bude spočívať počas celú dobu, t.j. do 30.04.2020 a v druhom prípade do 28.02.2021. Treba to vykladať tak, že počas tohto obdobia neplynú žiadne lehoty, teda ani premlčacie a ani prekluzívne. Premlčacia doba sa aj v tomto prípade automaticky predĺžila.

31. Podľa § 1 zákona č. 62/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, lehoty ustanovené právnymi predpismi v súkromnoprávných vzťahoch na uplatňovanie alebo bránenie práv na súde, uplynutím ktorých by došlo k premlčaniu alebo k zániku práva,
a) v čase odo dňa účinnosti tohto zákona do 30. apríla 2020 neplynú,
b) ktoré uplynuli po 12. marci 2020 do dňa účinnosti tohto zákona, sa neskončia skôr ako za 30 dní po nadobudnutí účinnosti tohto zákona.

32. Podľa § 2 ods. 1 citovaného ustanovenia, ustanovenie § 1 písm. a) platí rovnako aj pre lehoty ustanovené zákonom alebo určené súdom na vykonanie procesného úkonu v konaní pred súdom účastníkmi konania a stranami v konaní; v trestnom konaní to platí len o lehote na podanie opravného prostriedku pre obvineného, jeho obhajcu, poškodeného a zúčastnenú osobu.

33. Podľa § 8 citovaného ustanovenia, lehoty ustanovené právnymi predpismi v súkromnoprávných vzťahoch na uplatňovanie alebo bránenie práv na súde, uplynutím ktorých by došlo k premlčaniu alebo k zániku práva,
a) v čase odo dňa účinnosti tohto zákona do 28. februára 2021 neplynú,
b) ktoré uplynuli po 31. decembri 2020 do dňa účinnosti tohto zákona, sa neskončia skôr ako za 30 dní po nadobudnutí účinnosti tohto zákona.

34. V preskúmvanej veci z obsahu spisu vyplýva, že žalobcovia doručili žalobu na súd dňa 09.12.2023. Právo dovolať sa relatívnej neplatnosti podlieha premlčaniu vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe podľa § 101 Občianskeho zákonníka, ktorá začína plynúť od povolenia vkladu - rozhodnutím Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor V 9868/2020 zo dňa 13.11.2020. Od 14.11.2020 teda začala plynúť trojročná premlčacia lehota na uplatnenie nárokov spoluvlastníkov z porušenia predkupného práva, táto lehota by bola uplynulá dňa 14.11.2023, avšak k jej uplynutiu nedošlo na základe ustanovenia § 1 písm. a) zákona č. 62/2020 Z. z. v spojení so zák. č. 9/2021 Z. z. (§ 8 písm. a), pretože premlčacie a prekluzívne lehoty nebudú do konca apríla 2020, resp. do konca februára 2021 plynúť). Žaloba bola doručená súdu dňa 09.12.2023, vklad do KN bol povolený dňa 13.11.2020, trojročná premlčacia lehota by uplynula dňa 14.11.2023, ale spočívanie premlčacej lehoty podľa § 8 písm. a) zákona č. 9/2021 Z. z. platilo pre obdobie od 19.01.2021 do 28.02.2021, t.j. 41 dní. Z uvedeného vyplýva, že pre žalobcov bola platná premlčacia lehota 3 roky a 41 dní. S poukazom na to súd dospel k záveru, že žalobcovia podali žalobu včas, t.j. v lehote 3 roky a 25 dní. Právny názor o nutnosti pripočítať k základnej trojročnej premlčacej lehote ďalšie dni vychádza aj z judikatúry súdov, a to napr. rozhodnutie ÚS SR sp. zn. IV. ÚS 550/2020 zo dňa 28.10.2020, IV.ÚS 289/2021 zo dňa 17.8.2021, sp. zn. III. ÚS 618/2021 zo dňa 12.11.2021, rozhodnutie Najvyššieho súdu sp. zn. 7Cdo/226/2020 zo dňa 25.11.2021 a ďalšie. V poukazovaných rozhodnutiach sa súdy vysporiadali s posudzovaním otázky spočívania lehôt dospejúc k záveru o potrebe ochrany základných práv počas mimoriadnej situácie, akým bola pandémia ochorenia Covid 19. Preto rozhodnutia súdov, na ktoré poukazoval žalovaný, súd vníma ako ojedinelé a v rozpore s poukazovanou judikatúrou.

35. Čo sa týka otázky ohľadne veľkosti uplatneného podielu, súd mal vykonaným dokazovaním preukázané, že žalobcovia si uplatnili pomernú časť prevádzaného podielu podľa výšky svojich podielov, pričom výpočet výšky spoluvlastníckeho podielu súd považoval za správny. Výsledok je uvedený v texte kúpnej zmluvy obsiahnutej vo výroku rozsudku, pričom tento výpočet zodpovedá podielu žalobcov na spoluvlastníckych podieloch prevedených na žalovaného. Spoluvlastnícky podiel právneho predchodcu žalovaného na nehnuteľnosti bol v podiele 1 a spoluvlastnícke podiely žalobcov na tej istej nehnuteľnosti sú vo veľkosti 1 ($1/4 + 1/12 + 1/12 + 1/12$). Ďalším spoluvlastníkom je E. O., a to v podiele 1. Žalobcovia vypočítali spoluvlastnícky podiel, ktorý majú nadobudnúť správne. V prípade žalobcov v 1. a 2. rade ako manželov ide o podiel 3/36 ($3/9 z 1$) z podielu žalovaného, v prípade žalobkyň v 2. až 4. rade ide o podiel 1/36 (u každej z nich ako $1/9 z 1/4$). Tento záver spôsobu vykúpenia dotknutého podielu je aj v súlade s rozsudkom NS SR, sp. zn. 2Cdo/91/2008 zo dňa 12.5.2009, uznesením NS SR sp.

zn. 8Cdo/124/2018 zo dňa 18.9.2019. V tomto spore bol žalobcami uplatnený iba pomerný podiel podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov. Z gramatického a logického výkladu ustanovenia § 140 druhej vety Občianskeho zákonníka vyplýva, že toto ustanovenie rieši prípad, keď sa spoluvlastníci nedohodnú, pričom nerozlišuje situáciu, kedy chcú podiel odkúpiť všetci, ale nedohodli sa na podieloch, v akých ho vykúpia alebo chcú podiel odkúpiť len niektorí. Pre obe tieto situácie z neho vyplýva, že pre takéto situácie platí, že tí, ktorí majú o spoluvlastnícky podiel záujem, majú právo odkúpiť pomernú časť prevádzaného podielu podľa veľkosti vlastných spoluvlastníckych podielov. Žalobcovia i vo vzťahu k námietke žalovaného o správnosti výpočtu výšky spoluvlastníckeho podielu preukázali svoje tvrdenia, tj. žalovaný bol i v tejto námietke neúspešný. Okrem toho súd uvádza, že žalovaný zostane naďalej podielovým spoluvlastníkom dotknutej nehnuteľnosti, ktorá sa zníži na podiel 1/12 a podiel spoluvlastníka, ktorý si neuplatnil nárok z porušenia predkupného práva (p. Džarov), zostane nezmenený. Takýto spôsob výpočtu žalobcu je správny a zodpovedá účelu a významu zákona. Nad rámec súd uvádza, že len v prípade, ak by si nárok uplatnil aj p. Džarov (čo ale neuplatnil), podieloví spoluvlastníci by nadobudli spoluvlastnícky podiel žalovaného vo veľkosti 1 a v takomto prípade by už žalovaný nevlastnil žiadny spoluvlastnícky podiel (to sa ale nestalo).

36. Žalovaný namietal i uplatňovanie práva žalobcov v rozpore s dobrými mravmi, pretože pozemok parc. registra „C“ č. XXXX/XX predstavuje podľa neho prístupovú parcelu k ďalším pozemkom a v prípade pozemkov predstavujúcich prístup k vlastným nehnuteľnostiam by nemali byť nároky z predkupného práva priznané a tiež by sa nemalo v spore uplatniť ustanovenie o spočívání premlčacej lehoty, keďže aj po uplynutí 30-dňovej lehoty mali žalobcovia dostatok času na uplatnenie práva z porušenia predkupného práva.

37. Výkonom subjektívnych občianskych práv a povinností dochádza k uskutočňovaniu noriem občianskeho práva a tým aj k uspokojovaniu potrieb ich subjektov. Realizácia subjektívnych práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov je oprávnenie každého subjektu správať sa spôsobom, ktorý je zákonom dovolený alebo ktorý vyplýva zo zmluvy, alebo z rozhodnutia štátneho orgánu. Ustanovenie § 3 Občianskeho zákonníka však zakotvuje základné podmienky tzv. chráneného výkonu subjektívnych práv. V zmysle teórie súkromného práva takýmito podmienkami je kumulatívne splnenie predpokladov. Dobré mravy, hoci sú zákonným pojmom, a teda majú funkciu normotvornú, nie sú zákonom definované. Ich obsah spočíva vo všeobecne platných pravidlách morálky, pri ktorých je daný všeobecný záujem ich rešpektovať. Posúdenie konkrétneho obsahu pojmu „dobré mravy“ patrí vždy od prípadu k prípadu sudcovi. Ide o súhrn etických, všeobecne zachovávaných a uznávaných zásad, ktorých dodržiavanie je mnohokrát zabezpečené i právnymi normami tak, aby každé konanie bolo v súlade so všeobecnými morálnymi zásadami demokratickej spoločnosti. Rozpor právneho úkonu s dobrými mravmi je potrebné v každom prípade posudzovať individuálne, s prihliadnutím na konkrétne okolnosti konania účastníka v príslušnom období a na jeho vtedajšie postavenie. Súlad s dobrými mravmi musí byť posudzovaný vždy bez ohľadu na to, že obsah bol výsledkom slobodnej dohody medzi účastníkmi a takisto bez ohľadu na to, kto prípadný rozpor s dobrými mravmi zavinil alebo či niektorá zo strán bola v dobrej viere. K uvedenému súd uvádza, žalobcovia si uplatnili svoje právo z porušenia predkupného práva v súlade s § 140 Občianskeho zákonníka a v čase pred uplynutím premlčacej lehoty, t.j. riadne a včas. Výkon subjektívneho práva žalobcov bol v súlade s dobrými mravmi.

38. Ohľadne námietok žalovaného k tomu, že sporný pozemok je jedinou prístupovou cestou k ďalším nehnuteľnostiam, ktoré sú už vo vlastníctve iného, spoločnosti RED_constructors, s.r.o., súd uvádza, že ich vyhodnotil ako nedôvodné a nepreukázané. Žalovaný uviedol, že sporný pozemok je prístupovou cestou k pozemkom, ktoré vlastnil a ktoré sa ešte dňa 18.01.2021 zaviazal odpredať spoločnosti RED_constructors, s.r.o.; k uvedenému tvrdeniu žalovaný predložil zmluvu o budúcej zmluve. Žalobcovia popreli účinne tvrdenie žalovaného, sporný pozemok je v šírke asi 4 m, susedí s druhým pozemkom, ktorý žalovaný uvedenou zmluvou kupoval, pričom netvorí jediný prístup žalovaného na tento druhý pozemok. Rovnaký alebo i lepší prístup má žalovaný k svojmu druhému pozemku z druhej strany, a to cez CKN parc. č. XXX/X a parc. č. XXX/XXX, s ktorými susedí, obe sú zapísané v LV č. XXXX k. ú. E. na vlastníka Mesto Nitra. Žalovaný má taktiež z CKN parc. č. XXX/XXX aj časť zabranú, používa ju, kosí a z tejto strany má vo svojom oplotení vytvorenú prístupovú bránu, cez ktorú na tento pozemok chodí a aj jazdí. Na dôkaz svojich tvrdení žalobcovia predložili snímku z katastrálnej mapy, ďalej ortofotomapu, na ktorej vidno kosenú plochu z CKN parc. č. XXX/XXX a ďalej 8 ks fotografií, ktoré zobrazujú stav na mieste, zachytávajú bránu žalovaného na jeho pozemok, ako aj skutočnosť, že z tejto strany má vytvorený prístup na pozemok aj susediaci dom č. s. 1021/31A na CKN parc. č. XXXX/X a rovnako

tadiaľ chodia a majú prístup na pešo a vozidlom aj susedia žalovaného z druhej strany. K uvedeným tvrdeniam strán sporu súd uvádza, že žalobcovia účinne popreli tvrdenia žalovaných, preukázali, že sporný pozemok nie je jedinou prístupovou cestou k ďalším nehnuteľnostiam. Žalovaný, resp. nový vlastník, má prístup na ďalšie pozemky, a to cez CKN parc. č. XXX/X a parc. č. XXX/XXX. Žalovaný nepreukázal svoje tvrdenia ohľadne otázky prístupu k ďalším nehnuteľnostiam len cez sporný pozemok, nevyvrátil tvrdenia a dôkazy predložené žalobcami o iných prístupoch k ďalším nehnuteľnostiam. V tomto smere neunesol žalovaný podľa súdu dôkazné bremeno.

39. S poukazom na už uvedené mal súd preukázanú dôvodnosť žaloby, preto jej vyhovel, a to tak, ako je to uvedené vo výroku I. rozsudku.

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

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

42. 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.

43. Pretože žalobcovia boli v spore úspešní, patrí im nárok na náhradu trov konania voči žalovanému v plnom rozsahu. Strany sporu v priebehu konania nenavrhlí a ani súd nezistil existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré by mal postupovať podľa § 257 CSP a náhradu trov konania žalobcom nepriznať (výrok II. rozsudku).