

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 4C/23/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5123202455
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 01. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lukáš Chalupka
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2026:5123202455.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Žilina sudcom JUDr. Lukášom Chalupkom v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, C. XXXX/XX, D., zastúpený: Mgr. Zuzana Karkóová, advokát, Daniela Dlabača 35, Žilina proti žalovanej: B. E., nar. XX.XX.XXXX, F. XXX, F., o nahradenie prejavu vôle, takto

rozhodol:

I. Žalobu z a m i e t a .

II. Žalovaná nemá proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou domáhal nahradenia prejavu vôle žalovanej na uzavretie kúpnej zmluvy, titulom porušenia predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka.

2. Žalobu odôvodnil tým, že je spoluvlastník podielu vo výške 5/80 k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. F., a to pozemku parc. reg. „E“, parc. č. XXXX, orná pôda o výmere 159 m2 zapísaného na LV č. XXXX (ďalej len „pozemok“). Žalovaná, ako kupujúca, uzavrela dňa 12.07.2021 kúpnu zmluvu s pôvodným vlastníkom spoluvlastníckeho podielu vo výške 5/24 A. G., nar. XX.XX.XXXX, F. XXX, F., ako predávajúcim. Na základe tejto kúpnej zmluvy sa žalovaná za kúpnu cenu 10,- EUR stala spoluvlastníčkou pozemku v podiele predávajúceho. Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol na základe tejto kúpnej zmluvy Okresným úradom v Žiline, katastrálny odbor povolený rozhodnutím č. vkladu H. XXXX/XXXX zo dňa 12.08.2021. V prípade prevodu tohto spoluvlastníckeho podielu zo strany predávajúceho A. G. na žalovanú došlo k porušeniu práv žalobcu, resp. jeho právneho predchodcu I. B. ako spoluvlastníka, nakoľko pôvodný spoluvlastník neponúkol svoj podiel ostatným spoluvlastníkom. Právny predchodca žalobcu I. B. zomrel dňa XX.XX.XXXX. V zmysle uznesenia Okresného súdu Žilina sp. zn. 37D/592/2019, Dnot 125/2021 nadobudol žalobca spoluvlastnícky podiel vo výške 5/80. Dňa 14.10.2022 si žalobca voči žalovanej mimosúdnou výzvou uplatnil nárok z porušenia jeho predkupného práva - domáhal sa voči nej, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkla na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ho kúpila. Žalovaná na výzvu reagovala negatívne.

3. Žalovaná vo vyjadrení k žalobe uviedla, že so žalobou nesúhlasí.

4. Žalobca na pojednávaní dňa 16.01.2026 argumentoval, že žalovaná sa k žalobe vyjadrila iba stručne a to tak, že so žalobou nesúhlasí. Žalovaná neúčinne poprela skutkové tvrdenia obsiahnuté v žalobe, a teda toto popretie je neúčinné. V žalobe uvádzané skutočnosti sú tak nesporné.

5. Súd na základe vykonaného dokazovania oboznámením sa s dôkaznými prostriedkami nachádzajúcimi sa v spise dospel k nasledovným skutkovým zisteniam:

6. Podľa LV č. XXXX, pre k. ú. F., okres D., obec F. je žalobca spoluvlastníkom nehnuteľnosti: parc. reg. „E“, parc. č. XXXX o výmere 159 m² – orná pôda, v podiele 5/80. (č. l. 46 - 47)

7. Predávajúci A. G. a žalovaná ako kupujúca uzavreli dňa 12.07.2021 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k pozemku parc. č. J., parc. č. XXXX, nachádzajúceho sa v k. ú. F., o výmere 159 m², druh pozemku: orná pôda v podiele 5/24, zapísaného na LV č. XXXX, na žalovanú za kúpnu cenu vo výške 10,- EUR. (č. l. 11 – 12)

8. Listom zo dňa 13.10.2022 žalobca vyzval žalovanú, aby mu ponúkla jej nadobudnutý spoluvlastnícky podiel k pozemku za rovnakých podmienok, za ktorých ho nadobudla od pôvodného spoluvlastníka. (č. l. 17)

9. Žalovaná dňa 24.10.2022 na výzvu žalobcu uviedla, že pozemok nadobudla riadnou kúpnu zmluvou, zmluvná vôľnosť a prejavy vôle neboli ničím obmedzené, boli jasné, zrozumiteľné a určité a z tohto dôvodu jej príslušný kataster prevod pozemku v podiele 5/24 zakladoval. S navrhovaným prevodom nesúhlasí. (č. l. 18)

10. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, 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.

11. 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.

12. Predmetom konania je nárok žalobcu na nahradenie prejavu vôle, a to z dôvodu porušenia jeho predkupného práva k spoluvlastníckemu podielu k pozemku. Dôvodnosť žaloby videl v skutočnosti, že žalovaná nadobudla spoluvlastnícky podiel vo výške 5/24 k pozemku bez toho, aby predávajúci, pôvodný spoluvlastník A. G., tento podiel ponúkol prednostne jemu. Žalovaná v rámci svojej procesnej obrany iba uviedla „so žalobou nesúhlasím“. Z tohto dôvodu žalobca požadoval nahradenie prejavu vôle žalovanej s uzavretím kúpnej zmluvy, predmetom ktorej je prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 5/24 k pozemku.

13. Jedným zo základných predpokladov úspešnosti žaloby ako takej je, že strany majú vecnú legitímáciu. Všeobecne možno uviesť, že vecnou legitímáciou treba rozumieť stav vyplývajúci z hmotného práva, kedy jedna strana súdneho konania (žalobca) je subjektom hmotnoprávneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide (je aktívne vecne legitimovaný) a strana na opačnej procesnej strane (žalovaný) je subjektom hmotnoprávnej povinnosti (je pasívne vecne legitimovaný). Až súdne konanie ukáže, či procesnoprávna dvojica (žalobca a žalovaný) je totožná s dvojicou hmotnoprávnou, t. j. či žalobca a žalovaný sú v súdnom konaní vecne legitimovaní, a teda či sú účastníkmi hmotnoprávneho vzťahu, o ktorom súd rozhoduje. Preskúvanie vecnej legitímácie, či už aktívnej alebo pasívnej, je imanentnou súčasťou súdneho konania. Súd vecnú legitímáciu skúma vždy aj bez návrhu (ex off), t. j. aj v prípade, že ju žiadna zo strán nenamieta.

14. Súd dospel k záveru, že žalovaná nemá pasívnu vecnú legitímáciu, nakoľko podľa LV č. XXXX už nie je spoluvlastníčkou pozemku, resp. vlastníčkou predmetného podielu. Žalobca smerom k okruhu spoluvlastníkov, resp. strán (zmien vo vlastníctve) nijako neargumentoval.

15. Súdna prax zaujala stanovisko, že v prípade zákonného predkupného práva podielových spoluvlastníkov podľa § 140 Občianskeho zákonníka ide o vecné právo, ktoré je späté so spoluvlastníckym podielom, nie osobou (napr. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/209/2010 z 27.10.2010 publikované ako R 26/2011, uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/239/2012 z 13.08.2015 publikované ako K. X/XXXX, ale aj rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33Cdo/3982/2009 z 20.10.2011). Ak po právnom úkone porušujúcom predkupné právo spoluvlastníka ten spoluvlastník,

ktorého predkupné právo bolo porušené, prevedie (resp. dôjde k prechodu) svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, stáva sa nadobúdateľ prevedeného podielu zo zákona (ex lege) nielen spoluvlastníkom spoločnej veci, ale zároveň aj osobou oprávnenou (žalobca na základe uznesenia Okresného súdu Žilina sp. zn. 37D/592/2019, Dnot 125/2021) a tiež povinnou z predkupného práva viazaného na spoluvlastnícky podiel. V dôsledku prevodu spoluvlastníckeho podielu prechádzajú na jeho nadobúdateľa nielen oprávnenia pôvodného spoluvlastníka vyplývajúce z vlastníctva (t.j. oprávnenie vec v rozsahu spoluvlastníckeho podielu držať, disponovať s ňou, užívať ju a požívať z nej úžitky), ale aj oprávnenia a povinnosti pôvodného spoluvlastníka vyplývajúce z nerešpektovania jeho predkupného práva (to platí aj obrátene pre žalovanú stranu). Predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka má teda vecnú povahu a pôsobí aj voči tretím osobám. Žalobca však na tieto skutočnosti a ďalší predaj spoluvlastníckeho podielu nereflektoval a žalobu podal na pôvodného podielového spoluvlastníka – žalovanú. Opomenul tak skutočnosť, že vlastníkom predmetného podielu je už iná osoba. Žalobca sa rozhodol uplatniť svoj nárok proti predchádzajúcemu spoluvlastníkovi (žalovaná), pričom v čase podania žaloby na súd (20.03.2023) spoluvlastníkom už niekoľko mesiacov nebola.

16. Podľa uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7 Cdo 269/2019 z 31.05.2022 publikovaného ako R 53/2022, oprávnenie spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené (§ 140 Občianskeho zákonníka) domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na predaj v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka vzniká až momentom, keď nadobúdateľ nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti, keďže až týmto momentom je s predmetnou nehnuteľnosťou oprávnený nakladať (§ 123 Občianskeho zákonníka).

17. Žalovaná tak od 07.11.2022 (deň povolenia vkladu na inú osobu) nemôže s pozemkom (resp. jeho časťou) nakladať, teda nie je pasívne vecne legitimovaná, čo vo výsledku znamená zamietnutie žaloby.

18. Aj napriek vyššie uvedenému súd ďalej uvádza, že žalobca si uplatnil nárok na celý prevádzaný podiel pôvodného spoluvlastníka A. G. (5/24). Za nesprávny je potrebné považovať názor, že v prípade ak spoluvlastník, ktorý svoj nárok z porušenia predkupného práva neuplatnil, tak ďalší dotknutý spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené sa môže domáhať uplatnenia svojho predkupného práva aj nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, t. j. celého podielu zodpovedajúceho predmetu prevodu. Nedochoádza tak k „prirastaniu“ podielu. Naopak, správnym je názor, podľa ktorého môže tento ďalší spoluvlastník uplatňovať nárok len na pomernú časť podielov podľa veľkosti svojho vlastného spoluvlastníckeho podielu. Tento spoluvlastník sa v prípade porušenia predkupného práva, nemôže bez dohody s ostatnými spoluvlastníkmi o výkone predkupného práva domáhať prevodu celého podielu, pokiaľ ostatní spoluvlastníci zostávajú pasívni v obrane svojich práv. Mlčanie a pasivita nemôže v žiadnom prípade znamenať súhlas, preto má spoluvlastník, ktorý sa domáha svojho nároku, právo len na pomernú časť podielu a nadobúdateľovi pripadá len taký spoluvlastnícky podiel, ktorý by inak patril tým spoluvlastníkom (spoluvlastníkovi), ktorí by sa prevodu nedomáhali. Z toho vyplýva, že tento aktívny spoluvlastník má právo vykúpiť kúpnu zmluvou prevedené spoluvlastnícke podiely len pomerne, teda z každého predaného spoluvlastníckeho podielu len jeho časť pripadajúcu na jeho podiel v pomere k podielom ostatných spoluvlastníkov (napr. Najvyšší súd SR sp. zn. 2Cdo/91/2008, sp. zn. 8Cdo/124/2018).

19. Ak do času rozhodovania súdu o žalobe na nahradenie prejavu vôle nedôjde medzi spoluvlastníkmi k dohode, spoluvlastník, ktorý si uplatnil predkupné právo, má právo odkúpiť kúpnu zmluvou prevedený spoluvlastnícky podiel iba pomerne, teda len časť pripadajúcu na jeho podiel v pomere k podielom ostatných spoluvlastníkov (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/83/2021 z 07.02.2024 publikovaný ako R 16/2025).

20. Zásada pomerného podielu pri absencii dohody s ostatnými spoluvlastníkmi napokon obstála aj pred Ústavným súdom SR (napr. uznesenia sp. zn. III. ÚS 633/2023 z 07.12.2023, sp. zn. IV. ÚS 493/2024 z 22.10.2024, ktorým bola ústavná sťažnosť proti vyššie uvedenému rozhodnutiu R 16/2015 odmietnutá či sp. zn. I. ÚS 472/2025 z 06.08.2025).

21. Žalobca nepreukázal (ani len netvrdil) dohodu s ostatnými spoluvlastníkmi, ktorá by ho oprávňovala uplatniť si svoje predkupné právo na celý, na tretiu osobu prevedený, spoluvlastnícky podiel vo výške 5/24. Z LV č. XXXX pritom údaje o spoluvlastníkoch jednoznačne vyplývajú, teda nemožno ani len tvrdiť, že ich žalobca nepozná a nemôže ich kontaktovať (žalobca by eventuálne mohol preukázať,

že ich skontaktoval so snahou o dohodu, pričom tú sa nepodarilo uzavrieť a teda by jednoznačne preukázal prekážku, ktorá bráni uzavretiu takejto dohody – ani to však neučinil). Na uvedenom závere nič nemení ani skutočnosť, že niektorí spoluvlastníci sú zastúpení Slovenským pozemkovým fondom (ten je v určitých prípadoch zástupca vlastníkov oprávnený konať vo svojom mene, resp. ich zastupovať).

22. Nepreukázanie dohody s ostatnými spoluvlastníkmi, bez ktorej žalobca nemôže žiadať celý scudzený podiel, ale iba pomernú časť podľa veľkosti svojho podielu znamená aj ďalšiu skutočnosť - súd nie je oprávnený zasahovať do textu požadovanej zmluvy, ktorá je súčasťou žalobného návrhu; rozsudkom môže len nahradiť prejav vôle žalovanej alebo žalobu zamietnuť. Súd teda nemôže modifikovať zmluvu za účelom ustálenia spoluvlastníckeho podielu, ktorý by žalobcovi patril či iných náležitostí zmluvy (obdobne aj napr. rozhodnutia Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 9Co/113/2024 z 25.06.2025 a Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 14Co/12/2024 z 31.07.2024 či Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/47/2022 z 30.01.2024 alebo sp. zn. 5Cdo/2/2024 z 27.03.2025).

23. Text zmluvy, ku ktorej uzavretiu má byť nahradený prejav vôle žalovanej, tak ako ho predloží žalobca v žalobe (ako súčasť žalobného návrhu - petitu), je potrebné v zmysle § 43a Občianskeho zákonníka považovať za návrh na uzavretie zmluvy, ktorý nemožno modifikovať bez súhlasu navrhovateľa (§ 44 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Žaloba o nahradenie prejavu vôle žalovanej uzavrieť so žalobcom zmluvu je preto považovaná za návrh (ofertu) na uzavretie zmluvy, pričom právoplatnosťou rozsudku súdu nahrádzajúceho prejav vôle žalovanej uzavrieť takúto zmluvu dochádza k zhode vôle oboch zmluvných strán a kúpna zmluva je tým uzavretá.

24. Na uvedené závery nemá žiaden vplyv skutočnosť, že žalovaná bola v konaní pasívna a jej procesná obrana sa obmedzila iba na strohé „so žalobou nesúhlasím“. Takéto vágne popretie skutkových tvrdení nemožno síce považovať za účinné popretie skutkových tvrdení žalobcu, avšak súd skúma vecnú legitimitáciu strán a hmotnoprávne podmienky uplatneného nároku aj sám (ex offa). V tomto smere možno uviesť, že pasivita žalovanej v konaní nemôže mať za následok (aplikáciou § 151 ods. 1 a 2 Civilného sporového poriadku) povinnosť všeobecného súdu priznať akýkoľvek uplatnený nárok (uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 246/2019 z 11.06.2019).

25. Vzhľadom na uvedené skutočnosti súd žalobu zamietol pre nedostatok pasívnej vecnej legitimitácie žalovanej a pre nesplnenie hmotnoprávnych podmienok týkajúcich sa nároku z porušenia predkupného práva (nahradenie prejavu vôle).

26. Žalovaná mala vo veci plný úspech, v tom prípade by mala ako úspešná strana nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, ale keďže jej v konaní žiadne nevznikli, súd úspešnej žalovanej nárok na náhradu trov konania nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie na Okresný súd Žilina v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Odvolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom súde.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,

- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov 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 uvedenú vadu, 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.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak a) sa týkajú procesných podmienok, b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný nesplní povinnosť uloženú týmto rozsudkom, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Exekučného poriadku.