

Súd: Okresný súd Spišská Nová Ves
Spisová značka: 11C/28/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7625201747
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 10. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Blažena Fedorková
ECLI: ECLI:SK:OSSN:2025:7625201747.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Spišská Nová Ves, sudkyňou JUDr. Blažena Fedorková, v spore žalobcu: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. XX, 2/ E. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. XX, obaja právne zastúpení: AK Berčo s.r.o., advokátska kancelária, J. Hanulu 19, Spišská Nová Ves, IČO: 54329281, proti žalovanému: G. H. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX, v konaní o nahradenie prejavu vôle s príslušenstvom, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Žalovaný má právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu, o ktorých výške súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa žalobou domáhali, aby súd vydal rozsudok, v ktorom by bol nahradený prejav vôle žalovaného a to tak, že žalovaný ako predávajúci so žalobcami ako kupujúcimi uzavrie kúpnu zmluvu. Žalobcovia žalobu odôvodnili tým, že sú podielovými spoluvlastníkmi, každý z nich so spoluvlastníckym podielom 12/56 z celku, nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území C., okres B., zapísaných na LV č. XXX, a to:

- pozemok - parcela E-KN č. XXX/X - orná pôda o výmere 5125 m²,
- pozemok - parcela E-KN č. XXX/X - trvalý trávny porast o výmere 270 m²,
- pozemok - parcela E-KN č. XXX/X - orná pôda o výmere 3812 m²,
- pozemok - parcela E-KN č. XXX - trvalý trávny porast o výmere 957 m²,
- pozemok - parcela E-KN č. XXX/X - orná pôda o výmere 5924 m² a
- pozemok - parcela E-KN č. XXX/X - orná pôda o výmere 5920 m²

Tretím podielovým spoluvlastníkom vyššie uvedených pozemkov je žalovaný, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 8/14 z celku. Žalovaný svoj spoluvlastnícky podiel na pozemkoch nadobudol na základe kúpnej zmluvy, ktorú ako kupujúci uzatvoril dňa 27.11.2019 s dovtedajšou podielovou spoluvlastníčkou ako predávajúcou, a to pani I. C., J. F., nar. XX.XX.XXXX, C. XX, a to za kúpnu cenu 1 500,- €. Návrh na vklad vlastníckeho práva z tejto zmluvy bol K. L. B., katastrálny odbor, povolený dňa 16.12.2019 pod V XXXX/XXXX. Predchádzajúci podielový spoluvlastník p. I. C. neponúkla prevádzaný spoluvlastnícky podiel k vyššie uvedeným pozemkom na odkúpenie žalobcom ako podielovým spoluvlastníkom, čím došlo k porušeniu zákonného predkupného práva žalobcov v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka. Žalobcovia žiadali tiež náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. Rozsudkom tunajšieho súdu č.k. 8C/19/2020-178 zo dňa 03.03.2022 súd rozhodol v zmysle žalobného petitu a nahradil vyhlásenie vôle žalovaného ako predávajúceho na kúpnej zmluve a žalobcom priznal nárok na náhradu trov konania.

3. Voči uvedenému rozsudku podal odvolanie žalovaný, na základe ktorého Krajský súd v Košiciach rozsudkom č.k. 6Co/85/2022-216 zo dňa 28.06.2022 odvolaním napadnutý rozsudok potvrdil a žalobcom priznal nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania.

4. Voči rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalovaný, na základe ktorého Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením č.k. 1Cdo/170/2022-373 rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo dňa 28.06.2022, sp.zn. 6Co/85/2022 zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

5. Krajský súd v Košiciach uznesením č.k. 6Co/188/2024-392 zo dňa 17.03.2025 zrušil rozsudok tunajšieho súdu zo dňa 03.03.2022 č.k. 8C/19/2020-178 a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

6. Na okresnom súde Spišská Nová Ves bola vec zapísaná pod novú spisovú značku 11C/28/2025.

7. Krajský súd v Košiciach uložil tunajšiemu súdu v ďalšom konaní opakovane posúdiť otázku, či možno nahradiť prejav vôle žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy so žalobcami za situácie, že žalovanému už nesvedčí vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam, keďže toto previedol kúpnu zmluvou zo dňa 26.02.2020 (V 340/2020) na G. M. B.. Pri posúdení tejto otázky bude súd vychádzať aj z aktuálneho LV č. XXX, k.ú. C., z ktorého vyplýva, že vklad vlastníckeho práva v prospech G. M. B. bol k sporným nehnuteľnostiam pod č. V 340/2020 povolený dňa 08.08.2022 (č. záznamu 16/22) ako aj z ust. § 229 CSP, v zmysle ktorého právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahrádzujú tento prejav.

8. Na výzvu súdu žalobcovia v podaní zo dňa 14.04.2025 oznámili, že trvajú na podanej žalobe a poukázali na to, že v čase rozhodovania súdu prvej inštancie a tiež v čase v poradí prvého rozhodovania odvolacieho súdu bol práve žalovaný podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, k.ú. C. a zároveň bolo vydané neodkladné opatrenie, ktorým mu súd zakázal s jeho spoluvlastníckym podielom na pozemkoch nakladať.

Potom, čo bolo vo veci prvýkrát právoplatne rozhodnuté potvrdzujúcim rozsudkom Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 6Co/85/2022 zo dňa 28.6.2022, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 22.7.2022, však Okresný úrad Levoča, katastrálny odbor, povolil vklad vlastníckeho práva v zmysle kúpnej zmluvy, ktorou žalovaný previedol svoj spoluvlastnícky podiel na pozemkoch svojmu bratovi H. G. M. B., a to v konaní pod V 340/2020, rozhodnutie o povolení vkladu zo dňa 8.8.2022. Proti tomuto rozhodnutiu o povolení vkladu podali žalobcovia podnet na podanie protestu prokurátora, a to ešte dňa 4.10.2022. V tomto podnete sa žalobcovia domáhajú toho, aby prokurátor podal protest proti rozhodnutiu Okresného úradu Levoča, katastrálny odbor, V 340/2020 zo dňa 8.8.2022, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom na pozemkoch zapísaných na B. D.- XXX, k.ú. C., z prevádzajúceho G. H. B. na jeho brata JUDr. Ing. Vladimíra Ledeckého. Dôsledkom konania o proteste prokurátora môže byť skutočnosť, že žalovaný bude opäť evidovaný ako podielový spoluvlastník Pozemkov, pričom aj odvolací súd konštatuje, že predkupné právo žalobcov porušené bolo.

9. Žalovaný na výzvu súdu v podaní zo dňa 29.05.2025 uviedol, že právny zástupca žalobcov si tu zamieňa absolútnu neplatnosť právneho úkonu s relatívnou. Skutočnosť, že majetok bol nadobudnutý na základe právneho úkonu, ktorým bolo porušené predkupné právo, nemá žiaden vplyv na vlastnícke oprávnenia nadobúdateľa disponovať s nadobudnutým predmetom vlastníctva. Aby právny úkon, ktorým bolo porušené predkupné právo, mohol obmedzovať nadobúdateľa, museli by sa oprávnené osoby dovoliť relatívnej neplatnosti právneho úkonu, čo sa však nestalo.

10. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 09.10.2025, ktorého sa strany nezúčastnili s tým, že žalovaný sa ospravedlnil, pojednávanie odročil nežiadal a súhlasil, aby sa pojednávalo v jeho neprítomnosti. Žalobcovia 1/ a 2/ a ich právny zástupca sa neospravedlnili, na pojednávanie sa nedostavili. Žalovaný splnomocnil pre toto konanie JUDr. Ing. Vladimíra Ledeckého, ktorý má plnú moc podpísanú zo dňa 08.12.2025. Na základe uvedeného súd podľa § 180 CSP pojednával v neprítomnosti žalobcov a ich právneho zástupcu.

11. Splnomocnený zástupca žalovaného na pojednávaní dňa 09.10.2025 uviedol, že žalobca si uplatnil nárok na nahradenie prejavu vôle potom, čo žalovaný už previedol vlastnícke právo a teda už ho nemohol previesť žalobcom. Žalovaný v rámci súdneho konania ponúkol spoluvlastnícky podiel žalobcom, ktorí ponuku odmietli. Navrhol žalobu zamietnuť v celom rozsahu a zaviazat žalobcov k náhrade trov konania.

12. Súd opätovne posúdil nárok žalobcov v zmysle už vykonaného dokazovania ako aj doplneného dokazovania o skutkové tvrdenia žalovaného uvádzané v odvolaní a dovolaní.

13. Vykonaným dokazovaním má súd za preukázané, že žalobcovia a žalovaný sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, k. ú. C., obec Buglovce okres Levoča ako parcela registra E evidovaná na mape určeného operátu, parcela č. XXX/X, orná pôda o výmere 5.125 m², parcela č. XXX/X, trvalý trávny porast o výmere 270 m², parcela č. XXX/X, orná pôda o výmere 3.812 m², parcela č. XXX, trvalý trávnatý porast o výmere 957 m², parcela č. XXX/X, orná pôda o výmere 5.924 m², parcela č. XXX/X, orná pôda o výmere 5.920 m², a to žalobca 1/ v podiele 12/56, žalobca 2/ v podiele 12/56 a žalovaný v podiele 8/14. Rovnako nebolo sporné ani to, že ako podielový spoluvlastník bola na predmetnom LV evidovaná aj pani I. C., J. F., nar. XX.XX.XXXX, C. XX v podiele 8/14, a to až do uzatvorenia kúpnej zmluvy zo dňa 27.11.2019, v zmysle ktorej prešiel jej spoluvlastnícky podiel na žalovaného, ktorý nie je jej blízkou osobou. Nahradenia prejavu vôle sa žalobcovia domáhali z titulu, že dovtedajšia podielová spoluvlastníčka ako predávajúca, a to pani I. C., J. F. odpredala svoj podiel vo veľkosti X/XX-XX k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. C., zapísaným na LV č. XXX žalovanému, prevádzaný spoluvlastnícky podiel im neponúkla na odkúpenie, čím došlo k porušeniu zákonného predkupného práva žalobcov. V spore nebolo sporné, že došlo k prevodu nehnuteľností, ani kúpna cena, sporná bola skutočnosť, že zo strany podielovej spoluvlastníčky došlo k porušeniu predkupného práva. Zo správy K. L. B., katastrálny odbor súd zistil, že kúpna zmluva registrovaná pod č. V 340/2020 bola katastrálnemu odboru doručená dňa 03.03.2020 elektronicky. Bola uzavretá dňa 26.02.2020 medzi predávajúcim (žalovaným) a kupujúcim G. M. B., ktorý v konaní bol splnomocneným zástupcom žalovaného na pojednávaní dňa 25.11.2021. Predmetom kúpnej zmluvy je prevod spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti X/XX-XX k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX, k.ú. C. za kúpnu cenu 10.500,- eur.

14. Podľa § 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.

15. Podľa § 603 OZ, predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj. Predkupné právo možno dohodnúť aj ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho. Zmluva sa musí uzavrieť písomne a predkupné právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Ak predávajúci nekúpil vec ponúknutú kupujúcim, zostáva mu zachované predkupné právo aj voči jeho právnomu nástupcovi. Ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

16. Podľa § 605 OZ, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnuťnosť 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.

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

18. Súd posúdil otázku, či možno nahradiť prejav vôle žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy so žalobcami za situácie, že žalovanému už nesvedčí vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam v zmysle pokynov Najvyššieho súdu a Krajského súdu v Košiciach.

19. Najvyšší súd v uznesení sp.zn. 1Cdo/170/2022 zo dňa 30.10.2022 v bode 21 odôvodnenia uviedol, že žalovaný opodstatnene namietal porušenie svojich procesných práv. Nerešpektovaním pravidla riadneho odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu došlo v konaní k procesnej vade. Uložil odvolaciemu súdu povinnosť svoje rozhodnutie vzhľadom na argumenty žalovaného náležite odôvodniť.

20. Krajský súd v Košiciach v uznesení sp.zn. 6Co/85/2022 zo dňa 28.06.2022 uviedol, že z dôvodu, že ponuka na predaj učená žalovaným v podaní zo dňa 15.03.2021 vo vzťahu ku žalobcom nemala náležitosti ponuky so všetkými náležitosťami, nebolo možné akceptovať tvrdenie žalovaného, že z jeho strany došlo k dobrovoľnému splneniu povinnosti a učinil riadnu ponuku na predaj. Bolo preto bez právneho významu to, či žalobcovia ponuku prijali, odmietli, prijali s výhradou a či prípadne zaplatili

kúpnu cenu. Spornou tak ostala otázka, či súd môže nahradiť prejav vôle takýmto druhým spôsobom, kedy preukázateľne nahradený prejav vôle je v rozpore s objektívnou skutočnosťou, nakoľko ani súd nahradením prejavu vôle nemôže zmeniť reálne objektívne skutočnosti.

21. Tunajší súd má za preukázané, že žalovaný porušil predkupné právo žalobcov, keď predal svoj podiel bez riadnej ponuky ostatným spoluvlastníkom, dodatočná ponuka žalovaného z marca 2021 nebola riadna. Žalovaný nesplnil povinnosť podľa § 603 OZ a žalobcovia si zvolili prípustný právny prostriedok ochrany - žalobu na nahradenie prejavu vôle.

22. Žalovaný kúpnu zmluvou zo dňa 26.02.2020, ktorú uzavrel s G. M. B. (V 340/2020), previedol sporné nehnuteľnosti na G. M. B..

23. Spornou skutočnosťou je, že žalovaný už nehnuteľnosti predal tretej osobe a teda nie je ich vlastníkom. Otázkou je, či súd môže nahradiť prejav vôle na prevod vlastníctva, ak žalovaný už nie je oprávnený s nehnuteľnosťou nakladať.

24. Krajský súd v Košiciach v uznesení sp.zn. 6Co/85/2022 zo dňa 28.06.2022 v bode 53 poukázal na rozsudok NS SR sp. zn. 1Cdo/47/2022 zo dňa 30. januára 2024, v zmysle ktorého súd nemôže rozsudkom nahradiť prejav vôle žalovaného previesť do vlastníctva žalobcu nehnuteľnosť uvedenú v zmluve o budúcej kúpnej zmluve, ak v čase jeho rozhodovania žalovaný v dôsledku súdneho alebo iného rozhodnutia nie je oprávnený nakladať s touto nehnuteľnosťou.

25. Na základe vyššie uvedených právnych záverov súdnych autorít, súd konštatuje, že žalovaný už previedol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na tretiu osobu (G. M. B.), vklad vlastníckeho práva bol povolený 08.08.2022, teda žalovaný už nie je vlastníkom nehnuteľností. Podľa rozsudku NS SR sp. zn. 1Cdo/47/2022 nie je prípustné nahradiť prejav vôle, ak žalovaný nemôže právne disponovať vecou. Ustanovenie § 229 CSP umožňuje nahradiť prejav vôle rozsudkom, len ak osoba, ktorej prejav vôle má byť nahradený, je oprávnená nakladať s vecou, teda je vlastníkom nehnuteľnosti a zároveň ak by nahradenie vôle nebolo v rozpore s objektívnou realitou, napr. súd by "prejavil vôľu" za niekoho, kto už nemá právnu možnosť previesť vlastníctvo, lebo už spornú nehnuteľnosť nevlastní.

26. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, súd nemôže nahradiť prejav vôle žalovaného, ak tento už nie je vlastníkom spornej nehnuteľnosti, v súčasnej dobe je na LV č. XXX, k.ú. C., vedený ako vlastník G. M. B.. Nahradenie prejavu vôle žalovaného by bolo v rozpore s objektívnou realitou, keďže už nehnuteľnosť nevlastní a preto súd rozhodol o zamietnutí žaloby.

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

28. Podľa § 257 CSP, výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa

29. Podľa § 262 ods. 1,2 CSP, 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.

30. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Vzhľadom na to, že súd žalobu zamietol, žalovaný bol úspešný v celom rozsahu, a preto má proti neúspešným žalobcom nárok na plnú náhradu trov konania. Plná náhrada trov konania mu príslúcha aj v konaní vedenom pod sp. zn. 8C/19/2020, vrátane trov odvolacieho a dovolacieho konania, vzhľadom k jeho úspechu aj v tomto konaní. V prejednávanej veci súd nevzhladol ani dôvody hodné osobitného zreteľa v zmysle § 257 CSP, pre ktoré by súd nepriznal úspešnému žalovanému náhradu trov konania. O výške náhrady trov konania rozhodne súdny úradník samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku v súlade s § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní od doručenia rozsudku na Okresnom súde Spišská Nová Ves.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 C.s.p.) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Odvolanie 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 vyššie uvedenú, 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 nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie, ktorým bola upravená starostlivosť o maloletého, styk s maloletým alebo iná ako peňažná povinnosť vo vzťahu k maloletému, oprávnený môže podať návrh na súdny výkon rozhodnutia.