

Súd: Okresný súd Žilina
Spisová značka: 42C/14/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5122201912
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 06. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Kráľová
ECLI: ECLI:SK:OSZA:2025:5122201912.10

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

42C/14/2022

Okresný súd Žilina v konaní pred sudkyňou JUDr. Evou Kráľovou, v právnej veci žalobkyne: A. B., C. D., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom E. XXX/XX, XXX XX F., štátna občianka SR, právne zastúpená: Advokátska kancelária BURIK s.r.o., so sídlom Námestie Svetozára Hurbana Vajanského 2, 036 01 Martin, IČO: 52 804 364, proti žalovanej: G. B., C. H., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom E. XXX/XX, XXX XX F., štátna občianka SR, právne zastúpená: JUDr. Katarína Pialová, advokátka, so sídlom Hollého 7, 010 01 Žilina, o nahradenie prejavu vôle, takto

rozhodol:

42C/14/2022

I. Súd n a h r á d z a prejav vôle žalovanej, že ako predávajúci uzatvára so žalobkyňou ako kupujúcou kúpnu zmluvu v nasledovnom znení:

Kúpna zmluva

meno, priezvisko, rodné priezvisko: G. B., C. H.
trvalo bytom: E. XXX/XX, XXX XX F.
rodné číslo: XXXXXX/XXXX
narodený: XX.XX.XXXX
Štátne občianstvo: SR
ako predávajúci na strane jednej (ďalej len „Predávajúci“)

a

meno, priezvisko, rodné priezvisko: A. B., C. D.
trvale bytom: E. XXX, XXX XX F. – E.
rodné číslo: XXXXXX/XXXX
narodená: XX.XX.XXXX
štátne občianstvo: SR

ako kupujúci na strane druhej (ďalej len „Kupujúci“ a spolu s Predávajúcim ďalej len „Zmluvné strany“)
uzatvárajú v zmysle ust. § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov Občianskeho zákonníka túto kúpnu zmluvu (ďalej len „Zmluva“):

Článok I.
Úvodné ustanovenie

Predávajúci je vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

- podielu na pozemku registra E parc. č. XXX, ktorého celková výmera je 766 m², vedeného ako orná pôda, pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce, podiel je vo výške 4572/61760 čo je vo výmere 56,71 m², zapísaného v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom Katastrálnym odborom I. J. F., pre katastrálne územie E., obec Žilina, okres Žilina, na liste vlastníctva č. XXXX

- podielu na pozemku registra E parc. č. XXX, ktorého celková výmera je 822 m², vedeného ako orná pôda, pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce, podiel je vo výške 4572/61760 čo je vo výmere 60,85 m², zapísaného v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom Katastrálnym odborom I. J. F., pre katastrálne územie E., obec Žilina, okres Žilina, na liste vlastníctva č. XXXX

- podielu na pozemku registra E parc. č. XXX, ktorého celková výmera, je 595 m², vedeného ako orná podá, pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce, podiel je vo výške 4572/61760 čo je vo výmere 44,05 m², zapísaného v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom Katastrálnym odborom I. J. F., pre katastrálne územie E., obec Žilina, okres Žilina, na liste vlastníctva č. XXXX

- podielu na pozemku registra E parc. č. XXX, ktorého celková výmera je 271 m², vedeného ako orná pôda, pozemok je umiestnený v zastavanom území obce, podiel je vo výške 4572/61760 čo je vo výmere 20,06 m², zapísaného v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom Katastrálnym odborom I. J. F., pre katastrálne územie E., obec Žilina, okres Žilina, na liste vlastníctva č. XXXX (ďalej len „Nehuteľnosť“ alebo „Predmet kúpy“).

Článok II.

Predmet zmluvy

Touto Zmluvou Predávajúci predáva spoluvlastnícke podiely Nehuteľnosti Kupujúcemu a to za dohodnutú kúpnu cenu uvedenú v Článku IV. Zmluvy a Kupujúci ich kupuje od Predávajúceho do podielového spoluvlastníctva za dohodnutú kúpnu cenu uvedenú v Článku IV. Zmluvy.

Článok III.

Stav Predmetu kúpy

Predávajúci týmto vyhlasuje, že mu nie sú známe také vady a poškodenia Nehuteľností, na ktoré by mal Kupujúceho osobitne upozorniť.

Článok IV.

Kúpna cena a spôsob jej zaplataenia

Dohodnutá kúpna cena za predaj Predmetu kúpy predstavuje sumu vo výške 1.191,76 Eur (slovom tisícstodevätidesiatjeden Eur a sedemdesiatšesť centov) [predtým v texte a ďalej len „Kúpna cena“], ktorá bude zaplataená predávajúceму v hotovosti v deň právoplatnosti rozsudku, ktorým sa nahrádza prejav vôle Predávajúceho.“

Článok V.

Osobitné dojednania Zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú pravdivo informovať o dôležitých otázkach prevodu Predmetu kúpy podľa Zmluvy a to vrátane vyhlásení uvedených nižšie.
2. Predávajúci prehlasuje, že je oprávnený s Nehuteľnosťami nakladať v plnom rozsahu. Predávajúci prehlasuje, že neexistujú žiadne rozhodnutia súdov, prípadne iných orgánov verejnej správy, ani žiadne zmluvy alebo dohody, v dôsledku ktorých by bolo alebo by mohlo byť vlastnícke právo Predávajúceho k Nehuteľnostiam akýmkoľvek spôsobom obmedzené alebo ohrozené, alebo by obmedzovali alebo mohli obmedzovať ich právo nakladať s Nehuteľnosťami podľa Zmluvy. Predávajúci prehlasuje, že nemá vedomosť o tom, že by si tretia osoba (osoby) uplatňovala akékoľvek právo z akéhokoľvek titulu k Nehuteľnostiam.
3. Predávajúci ďalej prehlasuje, že jeho vlastnícke právo k Nehuteľnostiam nie je ničím obmedzené a na Nehuteľnostiach neviaznu žiadne záložné práva, vecné bremená, ťarchy, dlhy, nájomné práva a ani žiadne iné práva (nároky) tretích osôb.
4. Predávajúci prehlasuje, že na Nehuteľnosti neuzavrel s akoukoľvek treťou osobou žiadnu kúpnu zmluvu, darovaciu zmluvu, zmluvu o budúcej zmluve ani inú zmluvu, ktorou by sa zaviazal previesť vlastnícke práva k Nehuteľnostiam, nájomnú zmluvu ako ani žiadnu inú zmluvu s treťou osobou a neexistuje žiadna listina obmedzujúca jeho vlastnícke alebo užívacie právo k Nehuteľnostiam.

5. Predávajúci prehlasuje, že na jeho majetok nebol vyhlásený konkurz ani nebola povolená reštrukturalizácia, nebolo voči nemu začaté konkurzné konanie, nebol podaný návrh na reštrukturalizáciu a ani nebol podaný návrh na exekučné konanie, nie je v predĺžení.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že poplatky spojené s povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí kupujúci.

Článok VI.

Nadobudnutie vlastníckeho práva k Predmetu kúpy

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním Zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru Okresného úradu o povolení alebo zamietnutí vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Kupujúceho.

2. Zmluvne strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k Predmetu kúpy nadobudne Kupujúci až vkladom do katastra nehnuteľnosti vedeného príslušným katastrálnym odborom Okresného úradu a právne účinky vkladu do katastra nehnuteľností vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru Okresného úradu o jeho povolení.

3. V prípade, ak by katastrálny odbor Okresného úradu rozhodol o zamietnutí alebo o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa Zmluvy v prospech Kupujúceho, zmluvné strany sú povinné podpísať novú zmluvu o prevode vlastníckeho práva k Predmetu kúpy za podmienok dojednaných v Zmluve.

4. Ak príslušný katastrálny odbor Okresného úradu preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa Zmluvy v prospech Kupujúceho, zmluvné strany sú povinné poskytnúť súčinnosť druhej zmluvnej strane a odstrániť nedostatky Zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, prípadne jeho príloh.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany podpisom Zmluvy zároveň potvrdzujú, že sú oprávnené s Nehnuteľnosťami disponovať, právny úkon je urobený v predpísanej forme, prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

2. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou Zmluvných strán.

3. Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.

4. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, a to dva rovnopisy pre príslušný katastrálny odbor Okresného úradu, jeden rovnopis pre Predávajúceho a jeden rovnopis pre Kupujúceho.

6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami. Účinky prevodu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy podľa Zmluvy nastávajú dňom právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľnosti v Slovenskej republike.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Žiline, dňa.....

Predávajúci Kupujúci

.....

podpis

G. B., C. H. A. B.,

C. D.

II. Žalobkyni priznáva proti žalovanej nárok na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania v rozsahu 100% s tým, že o výške tejto náhrady rozhodne súd I. inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí.

o d ô v o d n e n i e :

42C/14/2022

Žalobným návrhom doručeným Okresnému súdu Žilina elektronicky dňa 08.03.2022 sa žalobkyňa domáhala vydania súdneho rozhodnutia, ktorým by okresný súd nahradil prejav vôle žalovanej tak, že ako predávajúci uzatvára so žalobkyňou ako kupujúcim kúpnu zmluvu podrobne špecifikovanú v žalobe a nahradenia trov konania.

2. Žalobkyňa žalobný návrh skutkovo odôvodnila tým, že dňa 13.03.2019 uzavrel spoluvlastník K. F., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom E. L. XXX/XX, XXX XX B. M. K., SR s pani G. B. C. H., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom E. XXX/XX, XXX XX F. - E., A. (žalovanou) kúpnu zmluvu, ktorej vklad bol povolený I. J. F., katastrálny odbor pod K. XXXX/XXXX a ktorej predmetom boli viaceré nehnuteľnosti, o. i. aj parcely zapísané na LV XXXX k. ú. E. ako: KNE XXX – orná pôda o výmere 766 m², a to v podiele 127/320, KNE XXX – orná pôda o výmere 822 m², a to v podiele 127/320, KNE XXX – orná pôda o výmere 595 m², a to v podiele 127/320, KNE XXX – orná pôda o výmere 271 m², a to v podiele 127/320. V zmluve sú uvedené aj iné samostatné nehnuteľnosti (KNE XXX, H. XXXX, H. XXXX), ktoré však touto žalobou nenapáda, pretože nie je ich spoluvlastníkom. K. F. s poukazom na § 140 OZ porušil predkupné právo právneho predchodcu žalobkyne L. D., nakoľko ho nikdy neoslovil s tým, aby predkupné právo využil. Od L. D. nadobudol osvedčením o dedičstve nehnuteľnosti N. D. (otec žalobkyne) a žalobkyňa nadobudla nehnuteľnosti od svojho otca darovacou zmluvou, ktorej vklad bol povolený pod K. XXXXX/XXXX dňa 18.01.2021. Žalobkyňa v žalobnom návrhu citovala rozhodnutia NS SR sp. zn. 3Cdo/ 239/2012 zo dňa 13.08.2015, sp. zn. 3Cdo/122/2019 zo dňa 22.09.2010 a sp. zn. 2Cdo/91/2008 zo dňa 12.05.2009. Ďalej poukázala na ust. § 140 druhá veta OZ, § 603 ods. 3 OZ a § 229 CSP, v zmysle ktorého právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahrádzujú tento prejav. Predmetom kúpnej zmluvy boli spoluvlastnícke podiely k uvedeným nehnuteľnostiam o výške 127/320, pričom žalobkyňa je spoluvlastníčkou daných nehnuteľností o výške podielu 36/320. Predmetnou žalobou sa preto domáhala nahradenia prejavu vôle pomerne podľa veľkosti podielov. Žiadosťou zo dňa 30.11.2021 vo veci porušenia predkupného práva k rovnakým nehnuteľnostiam na základe zmluvy K. XXXX/XXXX, na základe ktorej nadobudla žalovaná aj iný podiel na žalovanom LV, ktoré konanie sa vedie pred tunajším súdom pod sp. zn. 45C/82/2021 žalobkyňa oslovila A. O. P. vo veci možnosti uplatňovania práv za ostatných nezistených spoluvlastníkov, ktorý jej odpovedal, že zo zákona nevyplýva oprávnenie pre A. nadobúdať nehnuteľnosti do vlastníctva nezisteného vlastníka na základe uplatnenia predkupného práva, a preto A. nemôže uplatňovať nároky spojené s porušením predkupného práva a nemôže dať súhlas tretej osobe na uplatňovanie týchto nárokov. Vzhľadom k uvedenému A. výslovne prejavil vôľu, že nemá záujem uplatňovať nároky z porušenia predkupného práva za neznámych spoluvlastníkov. Nič teda nebráni tomu, aby žalobkyňa tieto podiely nadobudla spoločne s tými spoluvlastníkmi, ktorí o ne záujem majú, v tomto prípade iba so žalovanou ako jedinou ďalšou známou spoluvlastníčkou, a to za rovnakých podmienok za akých ich nadobudla žalovaná ako kupujúca, (obdobne rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 52/2016-11 zo dňa 21.01.2016 v spojení s rozhodnutím Krajského súdu v Prešove sp. zn. 21Co/96/2014-135 z 21.04.2015). Predmetom kúpnej zmluvy boli spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam o výške 127/320, pričom žalobkyňa je spoluvlastníčkou daných nehnuteľností v podiele 36/320 a právny predchodca žalovanej /Q. L. (podiel pod R. S.), do práv ktorej vstúpila na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod K./XXXX dňa 06.07.2020/ bol pred uzavretím spornej kúpnej zmluvy vlastníkom v podiele 127/320. Žalobkyňa má právo vykúpiť 36/163 z prevádzaných 127/320, t. j. 4572/52160 z celku a žalovaná má právo vykúpiť 127/163 z prevádzaných 127/320, t. j. 16129/52160 z celku. Zmluvou boli nehnuteľnosti prevedené bez jednotlivého určenia ceny spoluvlastníckych podielov, pričom boli prevedené podiely vo výške 127/320 za cenu 15.000,- EUR k nasledovným nehnuteľnostiam: KNE XXX – orná pôda o výmere 766 m², a to v podiele 127/320 = 304 m², KNE XXX – orná pôda o výmere 822 m², a to v podiele 127/320 = 326,20 m², KNE XXX – orná pôda o výmere 595 m², a to v podiele 127/320 = 236,10 m², KNE XXX – orná pôda o výmere 271 m², a to v podiele 127/320 = 107,60 m², H. 953 – záhrada o výmere 709 m², a to v podiele 127/320 = 281,40 m², KNE XXXX – orná pôda o výmere 1699 m², a to v podiele 127/320 = 674,30 m², KNE XXXX – orná pôda o výmere 900 m², a to v podiele 127/320 = 357,20

m2. Celkom bola za kúpnu cenu 15.000,- EUR prevedená výmera 2286,80 m2. Cena EUR/m2 preto predstavuje $15.000/2286,80=6,56$ EUR/m2. Cena žalobkyňou žiadaných podielov je nasledovná: KNE XXX – orná pôda o výmere 766 m2, podiel $4572/52160 = 67,14$ m2*6,56 EUR=440,44 EUR, KNE XXX – orná pôda o výmere 822 m2, podiel $4572/52160 = 72,05$ m2*6,56 EUR=472,65 EUR, KNE XXX – orná pôda o výmere 595 m2, podiel $4572/52160 = 52,15$ m2*6,56 EUR=342,10 EUR, KNE XXX – orná pôda o výmere 271 m2, podiel $4572/52160 = 23,75$ m2*6,56 EUR=155,80 EUR. Cena celkom predstavuje sumu 1.417,55 EUR. Žalovanej bola dňa 03.03.2022 zaslaná výzva o uzavretie kúpnej zmluvy spolu s návrhom kúpnej zmluvy, ktorú si prevzala dňa 07.03.2022, na ktorú však ku dňu podania žaloby nereagovala. Na základe vyššie uvedených skutočností a právnej argumentácie žalobkyňa žiadala, aby súd vydal vo veci samej nasledujúci rozsudok: Súd nahrádza prejav vôle žalovanej tak, že ako predávajúci uzatvára so žalobkyňou ako kupujúcou kúpnu zmluvu v nasledujúcom znení:

Kúpna zmluva

meno, priezvisko, rodné priezvisko: G. B., C. H.
trvalo bytom: E. XXX/XX, XXX XX F.
rodné číslo: XXXXXX/XXXX
narodený: XX.X.XXXX
Štátne občianstvo: SR
ako predávajúci na strane jednej (ďalej len „Predávajúci“)

a

meno, priezvisko, rodné priezvisko: A. B., C. D.
trvale bytom: E. XXX, XXX XX F. - E.
rodné číslo: XXXXXX/XXXX
narodená: XX.XX.XXXX
štátne občianstvo: SR
ako kupujúci na strane druhej (ďalej len „Kupujúci a spolu s Predávajúcim ďalej len „Zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle ust. § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov Občianskeho zákonníka túto kúpnu zmluvu (ďalej len „Zmluva“):

Článok I.

Úvodné ustanovenie

Predávajúci je vlastníkom nasledovných nehnuteľností:

- podielu na pozemku registra E parc.č. XXX, ktorého celková výmera je 766 m2, vedeného ako orná pôda, pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce, podiel je vo výške $4572/52160$ čo je vo výmere 67,14 m2, zapísaného v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom Katastrálnym odborom I. J. F., pre katastrálne územie E., obec Žilina, okres Žilina, na liste vlastníctva č. XXXX
- podielu na pozemku registra E parc.č. XXX, ktorého celková výmera je 822 m2, vedeného ako orná pôda, pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce, podiel je vo výške $4572/52160$ čo je vo výmere 72,05 m2, zapísaného v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom Katastrálnym odborom I. J. F., pre katastrálne územie E., obec Žilina, okres Žilina, na liste vlastníctva č. XXXX
- podielu na pozemku registra E parc.č. XXX, ktorého celková výmera, je 595 m2, vedeného ako orná podá, pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce, podiel je vo výške $4572/52160$ čo je vo výmere 52,15 m2, zapísaného v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom Katastrálnym odborom I. J. F., pre katastrálne územie E., obec Žilina, okres Žilina, na liste vlastníctva č. XXXX
- podielu na pozemku registra E parc.č. XXX, ktorého celková výmera je 271 m2, vedeného ako orná pôda, pozemok je umiestnený v zastavanom území obec, podiel je vo výške $4572/52160$ čo je vo výmere 23,75m2, zapísaného v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom Katastrálnym odborom I. J. F., pre katastrálne územie E., obec Žilina, okres Žilina, na liste vlastníctva č. XXXX (ďalej len „Nehuteľnosť“ alebo „Predmet kúpy“).

Článok II.

Predmet zmluvy

Touto Zmluvou Predávajúci predáva spoluvlastnícke podiely Nehnutelnosti Kupujúcemu a to za dohodnutú kúpnu cenu uvedenú v Článku IV. Zmluvy a Kupujúci ich kupuje od Predávajúceho do podielového spoluvlastníctva za dohodnutú kúpnu cenu uvedenú v Článku IV. Zmluvy.

Článok III.

Stav Predmetu kúpy

Predávajúci týmto vyhlasuje, že mu nie sú známe také vady a poškodenia Nehnutelností, na ktoré by mal Kupujúceho osobitne upozorniť.

Článok IV.

Kúpna cena a spôsob jej zaplataenia

Dohodnutá kúpna cena za predaj Predmetu kúpy predstavuje sumu vo výške 1.417,55 Eur (slovom tisícštyristosedemnášť Eur a päťdesiatpäť centov) [predtým v texte a ďalej len „Kúpna cena“], ktorá bude zaplatená predávajúcemu vkladom hotovosti na č. účtu IBAN:.....v deň podpísania Kúpnej zmluvy a overenia podpisu predávajúceho u notára.

Článok V.

Osobitné dojednania Zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa zaväzujú pravdivo informovať o dôležitých otázkach prevodu Predmetu kúpy podľa Zmluvy a to vrátane vyhlásení uvedených nižšie.
2. Predávajúci prehlasuje, že je oprávnený s Nehnutelnosťami nakladať v plnom rozsahu. Predávajúci prehlasuje, že neexistujú žiadne rozhodnutia súdov, prípadne iných orgánov verejnej správy, ani žiadne zmluvy alebo dohody, v dôsledku ktorých by bolo alebo by mohlo byť vlastnícke právo Predávajúceho k Nehnutelnostiam akýmkoľvek spôsobom obmedzené alebo ohrozené, alebo by obmedzovali alebo mohli obmedzovať ich právo nakladať s Nehnutelnosťami podľa Zmluvy. Predávajúci prehlasuje, že nemá vedomosť o tom, že by si tretia osoba (osoby) uplatňovala akékoľvek právo z akéhokoľvek titulu k Nehnutelnostiam.
3. Predávajúci ďalej prehlasuje, že jeho vlastnícke právo k Nehnutelnostiam nie je ničím obmedzené a na Nehnutelnostiach neviaznu žiadne záložné práva, vecné bremená, ťarchy, dlhy, nájomné práva a dni žiadne iné práva (nároky) tretích osôb.
4. Predávajúci prehlasuje, že na Nehnutelnosti neuzavrel s akoukoľvek treťou osobou žiadnu kúpnu zmluvu, darovaciu zmluvu, zmluvu o budúcej zmluve ani inú zmluvu, ktorou by sa zaviazal previesť vlastnícke práva k Nehnutelnostiam, nájomnú zmluvu ako ani žiadnu inú zmluvu s treťou osobou a neexistuje žiadna listina obmedzujúca jeho vlastnícke alebo užívacie právo k Nehnutelnostiam.
5. Predávajúci prehlasuje, že na jeho majetok nebol vyhlásený konkurz ani nebolo povolená reštrukturalizácia, nebolo voči nemu začaté konkurzné konanie, nebol podaný návrh na reštrukturalizáciu a ani nebol podaný návrh na exekučné konanie, nie je v predĺžení.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že poplatky spojené s povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradí kupujúci.

Článok VI.

Nadobudnutie vlastníckeho práva k Predmetu kúpy

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním Zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazané až do rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru Okresného úradu o povolení alebo zamietnutí vkladu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy v prospech Kupujúceho.
2. Zmluvne strany berú na vedomie, že vlastnícke právo k Predmetu kúpy nadobudne Kupujúci až vkladom do katastra nehnuteľnosti vedeného príslušným katastrálnym odborom Okresného úradu a právne účinky vkladu do katastra nehnuteľností vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia príslušného katastrálneho odboru Okresného úradu o jeho povolení.
3. V prípade, ak by katastrálny odbor Okresného úradu rozhodol o zamietnutí alebo o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa Zmluvy v prospech Kupujúceho,

zmluvné strany sú povinné podpísať novú zmluvu o prevode vlastníckeho práva k Predmetu kúpy za podmienok dojednaných v Zmluve.

4. Ak príslušný katastrálny odbor Okresného úradu preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa Zmluvy v prospech Kupujúceho, zmluvné strany sú povinné poskytnúť súčinnosť druhej zmluvnej strane a odstrániť nedostatky Zmluvy a návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, prípadne jeho príloh.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany podpisom Zmluvy zároveň potvrdzujú, že sú oprávnené s Nehnuteľnosťami disponovať, právny úkon je urobený v predpísanej forme, prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.

2. Zmena Zmluvy je možná len písomnou dohodou Zmluvných strán.

3. Vo veciach neupravených Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.

4. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, a to dva rovnopisy pre príslušný katastrálny odbor Okresného úradu, jeden rovnopis pre Predávajúceho a jeden rovnopis pre Kupujúceho.

6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami. Účinky prevodu vlastníckeho práva k Predmetu kúpy podľa Zmluvy nastávajú dňom právoplatnosti rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho k Predmetu kúpy do katastra nehnuteľnosti v Slovenskej republike.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných

V Žiline, dňa

Predávajúci

Kupujúci

.....
podpis

G. B., C. H.

A. B., C. D.

.....
podpis

F. zároveň žiadala, aby jej súd proti žalovanej priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

3. Dňa 19.05.2022 bolo súdu doručené vyjadrenie žalovanej k žalobe, v ktorom uviedla, že je pravdou, že žalovaná bola na strane kupujúcej účastníčkou zmluvy, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený I. J. K. F. pod K. XXXX/XXXX. Predávajúcim bol pán K. F. a predmetom zmluvy bol spoluvlastnícky podiel XXX/XXX k nehnuteľnostiam v k.ú. E., obec Žilina. V čase kúpy boli spoluvlastníkmi pozemkov, ktoré sú predmetom žalobného návrhu okrem pána F. už len vlastníci nezistení. Ako to potvrdzuje aj samotná žalobkyňa v žalobe a takisto A. O. P. vo vyjadrení, ktoré žalobkyňa priložila k žalobe ako dôkaz, s podielmi nezistených vlastníkov nakladá A. v rozsahu, ktorý stanovuje zákon. A. zo žiadneho právneho predpisu nevyplýva oprávnenie nadobúdať spoluvlastnícke podiely do vlastníctva nezisteného spoluvlastníka na základe uplatnenia predkupného práva. Keďže údaje nezistených vlastníkov kataster neeviduje a A. nemá právo predkupné právo v mene nezistených spoluvlastníkov uplatniť, absentuje subjekt, ktorému by spoluvlastník mal ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel na kúpu. Keďže takýto subjekt nie je, nemožno od spoluvlastníka spravodlivo požadovať, aby splnil svoju ponukovú povinnosť plynúcu mu z § 140 Občianskeho zákonníka. Keďže pán K. F. svoju ponukovú povinnosť neporušil, nemohli vzniknúť z jej porušenia dôsledky. Na Slovensku sa uplatňuje zásada, ktorá, platila už v rímskom práve, podľa ktorej „práva patria len bdelym“, teda pozorným, ostražitým, opatrným, starostlivým. Bdolí sa aktívne zaujímajú o ochranu a výkon svojich práv, svoje

oprávnenia uplatňujú včas a s dostatočnou starostlivosťou a predvídavosťou. Ak si niekto svoje práva nebráni a nestará sa o ne, potom ich zanedbaním môže strácať. Nedbalý vlastník je teda taký vlastník, ktorý sa svojou nedbanlivosťou pričínil napríklad aj o to, že nebol ako známy vlastník svojej nehnuteľnosti evidovaný v katastri nehnuteľností a teda spoluvlastník mu z dôvodu jeho nedbalosti nemohol ponúknuť na kúpu svoj spoluvlastnícky podiel, keď tento chcel predať. Žalobkyňa ďalej uviedla, z hľadiska uplatňovania predkupného práva literatúra uvádzala, že oprávnenými osobami sú ostatní spoluvlastníci a toto právo má osobný charakter, a preto neprechádza na dedičov a nie je možné ho ani previesť. Argumentácia vychádza zo znenia ustanovenia § 40a OZ. Z uvedeného ustanovenia je zrejmé, že možnosť dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu je daná len tzv. dotknutej osobe. Právny nástupca pôvodného vlastníka, nie je dotknutou osobou z porušenia predkupného práva a je zrejmé, že nadobúdateľ prijíma stav veci ku dňu nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu. Pod uvedeným je potrebné rozumieť predovšetkým prijatie vlastníckej štruktúry, ktorá existovala v čase uskutočnenia predaja, /daru/. Je zrejmé, že ako nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu nebol oprávnený využiť ponuku na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu v minulosti a ponuková povinnosť ostatných spoluvlastníkov môže voči nemu pôsobiť až od momentu nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu. Osobitne však je nevyhnutné poukázať, že v ustanoveniach vymedzujúcich relatívnu neplatnosť právnych úkonov, konkrétne v ust. § 40a OZ je premietnutá a zohľadnená i rímsko-právna zásada *nemo iudex sine actore*. Zmyslom uvedenej zásady je preferencia platnosti právnych úkonov a tolerancia existencie relatívne neplatných právnych úkonov, na ktoré sa hľadí ako na platné, až kým sa oprávnený subjekt neplatnosti nedovolá. Dôsledkom je tolerovanie právneho stavu, ktorý je v rozpore s pozitívnym právom, resp. právneho stavu, ktorý je výsledkom vadného právneho úkonu. Podmienkou tolerancie prípadného protiprávneho stavu je, že subjekt dotknutý takýmto vadným konaním nemá záujem tento stav reparaovať. Subjekty vadným konaním nedotknuté, musia tento stav rešpektovať. Žalobkyňa ďalej poukázala na rozhodnutie NS SR sp. zn. 2Cdo 91/2008. Bez ohľadu na vyššie uvedené, žalovaná poukázala na to, že žalobkyňa tvrdí, že sa domáha kúpy spoluvlastníckych podielov za rovnakých podmienok, za akých žalovaná kúpila tieto od pôvodného podielového spoluvlastníka. Žalovaná uviedla, že kúpna cena bola dohodnutá v pôvodnej zmluve jednou sumou a to aj za pozemky, ku ktorým si žalobkyňa predkupné právo neuplatňuje a pozemky, ktoré boli predmetom zmluvy nie sú pozemky rovnakej kvality. Predmetom zmluvy sú pozemky umiestnené v zastavanom území obce, takisto pozemky v extraviláne, samozrejme, že umiestnenie jednotlivých pozemkov bolo zohľadnené v pôvodnej kúpnej cene a teda tvrdenie žalobkyne že žalovanej za pozemky chce zaplatiť kúpnu cenu, ktorú žalovaná za pozemky zaplatila, ktorú si vypočítala tak, že cenu vydělila výmerou bez ohľadu na umiestnenie pozemkov, nie je pravdivé. Ponuka žalobkyne neobsahuje teda rovnaké podmienky, za akých spoluvlastnícky podiel nadobudla žalovaná. Žalobkyňa odvodzuje podľa žaloby svoje práva od pôvodného vlastníka L. D., a preto žalovaná žiadala, aby súd pripojil dedičský spis Okresného súdu Žilina sp. zn. 9D/211/2019 po poručiteľovi L. D.. Žalobu žiadala v celom rozsahu zamietnuť a priznať jej voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

4. Dňa 09.07.2022 bola súdu doručená replika, v ktorej žalobkyňa uviedla, že na podanej žalobe v celom rozsahu trvá, nakoľko je aj naďalej dôvodná. Pokiaľ žalovaná uviedla, že nie je možné od spoluvlastníka spravodlivo požadovať splnenie svojej ponukovej povinnosti plynúcej mu z § 140 OZ v prípade, „ak údaje nezistených vlastníkov kataster neeviduje a A. nemá právo predkupné právo v mene nezistených spoluvlastníkov uplatniť“, toto nie je podľa vyjadrenia žalobkyne správna úvaha. Skutočnosť, že je spoluvlastník na liste vlastníctva vedený bez adresy pobytu neznamena, že spoluvlastník, ktorý svoj podiel predáva môže na svoju zákonnú ponukovú povinnosť rezignovať a už vôbec nie je správna úvaha o tom, že od spoluvlastníka, ktorý svoj podiel predáva „nemožno spravodlivo požadovať“ splnenie tejto povinnosti. Žalobkyňa v tejto súvislosti poukázala na rozhodovaciu prax súdov, keď sú žaloby o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva odmietnuté z dôvodu, že žalobca nepátral po ďalšom identifikačnom znaku žalovaného spoluvlastníka s neznámym pobytom, a to s poukazom na uznesenie NS SR sp. zn. 7Cdo/10/2010 zo dňa 31.01.2011. Vzhľadom k uvedenému, pokiaľ môže súd spravodlivo vyžadovať od žalobcu pátranie po ďalšom identifikačnom znaku nezisteného vlastníka s neznámym pobytom, je možné takéto pátranie vyžadovať aj po spoluvlastníkovi, ktorý má povinnosť ponúknuť svoj podiel na kúpu. Právny predchodca žalovanej však ani minimálnu snahu nevynaložil (napr. oslovenie A. o poskytnutie možných identifikačných údajov, nakoľko A. zastupuje množstvo sporov, kde nezistení vlastníci boli identifikovaní; prípadne zaobstaranie pozemno-knižnej vložky z katastra nehnuteľností a pod.), a preto nie je možné sa dnes obhajovať akýmikoľvek „spravodlivými“ požiadavkami. Pokiaľ žalovaná odkazovala na zásadu „práva patria bdelym“, je to práve ona ako kupujúca a jej právny predchodca ako predávajúci, ktorí nemali rezignovať na svoju zákonnú povinnosť. Žalobkyňa riadne A.

ako správcu oslovila (vo veci porušenia predkupného práva), a to bez ohľadu na výklad práva, ktorý A. zaujal o tom, že nemá právo uplatňovať nároky z predkupného práva. Podstata je tá, že A. prejavil vôľu si tieto nároky neuplatniť, a to ako zákonný zástupca nezisteného vlastníka. S výkladom práva zo strany A. totiž možno polemizovať minimálne v tom smere, že pokiaľ A. podľa § 16 ods. 1, písm. b/, ods. 2 zák. č. 180/1995 Z. z. zastupuje nezistených spoluvlastníkov v súdnom konaní a pred orgánmi verejnej správy, t. j. v konaniach kde uplatňujú nároky spoluvlastníkov a obhajujú ich práva, neexistuje dôvod, pre ktorý by nemali obhajovať práva spoluvlastníka aj v tomto prípade. Navyše, podľa § 16 ods. 3 uvedeného zákona s týmito pozemkami fond nakladá, podľa § 19 ods. 6 môže uzavrieť aj dohodu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, pričom je oprávnený ich aj prenajímať s poukazom na ust. zák. č. 504/2003 Z.z., a teda má široký diapazón oprávnení. Obdobne, ak by nájom za pozemok nebol zaplatený, mohol by A. nárok uplatniť, a to aj napriek tomu, že nie je vlastníkom pozemku. Taktiež, ak by nezistenému spoluvlastníkovi vznikla škoda, je A. povinný tieto záujmy chrániť a práva uplatňovať. Žalobkyňa poukázala na rozhodnutie ÚS SR sp. zn. II ÚS 52/2016-11 zo dňa 21.01.2016 v spojení s rozhodnutím Krajského súdu v Prešove sp. zn. 21Co/96/2014-135 z 21.04.2015, ktoré sa týkalo konania, v ktorom A. rovnako prejavil vôľu, že nemá záujem uplatňovať nároky z porušenia predkupného práva. A. však oslovený musel byť. Pokiaľ teda musel byť oslovený pre možné uplatnenie práv v súdnom konaní, a maiori ad minus, musel byť ako správca oslovený aj v prípade, ak sa spoluvlastnícky podiel predáva v rámci ponukovej povinnosti. Nič nebránilo právnemu predchodcovi žalovanej, aby v súlade s týmito rozhodnutiami oslovil A.. Z jeho strany však nebol zaznamenaný ani tento minimálny úkon, a preto argumentácia žalovanej o nemožnosti spravodlivo požadovať splnenie ponukovej povinnosti neobstojí. Podstatným však je, že K. F. porušil svoju zákonnú ponukovú povinnosť. V civilnom konaní sa v tomto prípade neskúma úmysel, ale sa iba odpovedá na otázku, či k porušeniu práva objektívne došlo alebo nie. Neskúma sa či k porušeniu došlo z nedbanlivosti alebo úmyselne. V tomto prípade k porušeniu ponukovej povinnosti objektívne došlo. Navyše, samotná žalovaná, G. B., dlhodobo (už aj pred realizovaným prevodom) vedela, že L. D. je právny predchodca žalobkyne a že sa vykoná dedičské konanie po ňom s tým, že dedičstvo sa nadobúda ku dňu smrti. Táto skutočnosť bola známa aj K. F., ktorý žalobkyňu už v roku 2019 žaloval na Okresnom súde Žilina o určenie vlastníckeho práva pod sp. zn. 27C/58/2019 z dôvodu, že sa G. B. (žalovaná v aktuálnom konaní) v danom prípade dovolala relatívnej neplatnosti voči žalobkyňi a K. F., ktorý žalobkyňi predal nehnuteľnosti bez toho, aby ich ponúkol aj spoluvlastníčke G. B., a teda sa chcel opäť stať ich vlastníkom, pričom ako svedka navrhoval vypočúť práve G. B.. Uvedené konanie skončilo uzavretím dohody o urovnaní, ktorou žalobkyňa vrátila nehnuteľnosti K. F.. Zo strany týchto osôb sa však v žiadnom prípade nemožno odvolávať na akékoľvek spravodlivé požiadavky, keďže K. F. si svojej zákonnej povinnosti vedomý bezpochyby bol a vedel aj o tom, kto je L. D.. Navyše, v konaní prebiehajúcim v roku 2019 bol K. F. zastúpený tou istou právnou zástupkyňou, akú má teraz G. B.. Na jednu stranu teda v konaní v roku 2019 spolupracuje K. F. a G. B. a žalujú žalobkyňu z dôvodu porušenia povinnosti ponúknuť G. B. podiel na kúpu, na druhú stranu sami porušujú tie isté povinnosti pri inom predaji voči právnemu predchodcovi žalobkyne. Ako sa môžu odvolávať na „spravodlivé požiadavky“, keď jedno porušenie zákona žalujú a rovnaké porušenie voči inej osobe sami vykonajú. Argumentácia o nedbalom vlastníkovi rovnako neobstojí a nemožno konštatovať, že by žalobkyňa svoje práva zanedbala alebo, že by svoje práva zanedbal jej právny predchodca ako mylne konštatuje žalovaná, a to z dôvodu, že ich žalobkyňa uplatňuje v zákonom stanovenej premičacej dobe 3 roky. Pri akceptácii argumentácie žalovanej by úprava premičacej doby a právneho nástupníctva stratila význam. Právny názor žalovanej, že zákonné predkupné práva spoluvlastníkov podľa § 140 OZ má osobný charakter, a preto neprechádza na dedičov je založený na nesprávnej úvahe a nesprávnej interpretácii rozhodnutia NS SR sp. zn. 2Cdo/91/2008 zo dňa 12.05.2009. Žalovaná totiž nerozlišuje pojmy osobné právo/majetkové právo a vecné právo/závazkové právo. NS SR v prezentovanom rozhodnutí uvádza, že zákonné predkupné právo je „osobným právom oprávneného“, a teda sa viaže na postavenie spoluvlastníka (každého), nemysliac tým konkrétnu osobu. Navyše, na str. 9 uvedeného rozhodnutia NS SR vyslovene uvádza: „Zákonné predkupné právo v zmysle citovaného ust. § 140 OZ vznikne bez ohľadu na vôľu oprávneného alebo povinného. Ako už bolo uvedené má povahu práva vecného, ako práva spojeného s vlastníctvom veci a zaväzuje i právnych nástupcov.“ Na uvedený názor nadväzuje, žalobkyňu už v žalobe uvádzané rozhodnutie NS SR sp. zn. 3Cdo 239/2012 zo dňa 13.08.2015, ktoré tento právny názor rozvádza v tom smere, že predkupné právo je vecné právo, ktoré je späté so spoluvlastníckym podielom. Ak po právnom úkone porušujúcim predkupné právo podielového spoluvlastníka ten spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, prevedie svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, stáva sa nadobúdateľ preveďeného podielu ex lege nielen podielovým spoluvlastníkom spoločnej veci, ale zároveň aj osobou oprávnenou (a tiež povinnou) z predkupného práva viazaného na spoluvlastnícky podiel. V dôsledku prevodu spoluvlastníckeho podielu

prechádzajú teda 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 pôvodného spoluvlastníka vyplývajúce z nerešpektovania jeho predkupného práva; pri tom nie je právne významné, či prevodca v čase, keď bol ešte podielovým spoluvlastníkom, svoje oprávnenia vyplývajúce z porušenia predkupného práva uplatnil alebo neuplatnil. Právny názor prezentovaný žalovanou z uvedených dôvodov neobstojí. Vzhľadom k uvedenému navrhol, aby súd podanej žalobe v celom rozsahu vyhovel.

5. Dňa 07.10.2022 bola súdu doručená duplika žalovanej zo dňa 04.10.2022, v ktorej uviedla že na svojom vyjadrení k žalobe trvá. Poukázala na uznesenie NS SR sp. zn. 6Cdo/1/2016 zo dňa 24.02.2016, v ktorom sa uvádza nasledovne: „V záujme spriechodnenia procesu usporiadania vlastníckych vzťahov k pozemkom a i obnovenia dostatočne hodnoverného spôsobu evidencie práv k nehnuteľnostiam, ktorý sa v tuzemských podmienkach vytratil prakticky v súvislosti s opustením intabulačného princípu a stratou niekdajšieho významu inštitútu pozemkovej knihy, bol o. i. ustanovený zákonný mechanizmus nakladania A. O. P. 1. s pozemkami, ktorých vlastník je známy, ale ktorého miesto trvalého pobytu alebo sídlo nie je známe (podľa čl. I, § 8 ods. 1 písm. c/ zákona č. 180/1995 Z.z.), 2. pozemkami, ktorých vlastník nie je známy (podľa písmena d/ rovnakého ustanovenia). Pre obe takéto kategórie pozemkov zákon zaviedol i legislatívnu skratku „pozemky s nezisteným vlastníkom“ (tu por. i čl. I § 13 a § 16 ods. 1 písm. b/ zákona č. 180/1995 Z. z.); pričom pri takýchto vlastníkoch (resp. pozemkoch), ako aj pri pozemkoch, ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o katastri nehnuteľností v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií alebo ak sa nepreukáže inak (čl. I § 16 ods. 1 písm. c/ zákona č. 180/1995 Z.z.) zákon priznáva na to určenej právnickej osobe (ktorou je práve A. O. P.) oprávnenie na zastupovanie vlastníkov v konaniach pred súdmi a inými orgánmi verejnej správy (čl. I § 16 ods. 2 zákona č. 180/1995 Z.z.). Približená právna konštrukcia podľa názoru dovolacieho súdu spôsobuje udržateľnosť označenia A. O. P. za zástupcu presne označeného (a i v žalobe i v inom podaní určenom súdu prinajmenšom menom a priezviskom identifikovaného) evidovaného vlastníka. Súdy konajú s nezistenými vlastníkmi identifikovanými menom a priezviskom, zastúpenými A.. Žalovaná ďalej poukázala na to, že nezistení vlastníci teda aj L. D., boli na pôvodnom LV č. XXXX k.ú. E. zapísaní na základe rozhodnutia C 260/2012, rozhodnutie OPÚ v Žiline o schválení registra obnovenej evidencie pozemkov (ROEP). Podklady potrebné na zostavenie registra sa zisťujú z katastrálneho operátu, štátnych archívov, z listín predložených účastníkmi konania, z údajov poskytnutých nájomcami pozemkov, pozemkovými spoločenstvami alebo inými oprávnenými osobami, z výpovedí svedkov a z iných dôkazov získaných najmä pri prešetrovaní v obci. Ak by teda boli známe informácie o vlastníkoch zo všetkých dostupných podkladov, ktoré by mohli bližšie určiť vlastníka, neboli by títo vlastníci zapísaní ako neznámi vlastníci, ktorých zastupuje A.. Ak sa teda ani štátu v procese zostavenia ROEP nepodarilo bližšie určiť vlastníka L. D., ako ho mohla identifikovať žalovaná alebo pán Žeriava, od ktorého žalovaná spoluvlastnícky podiel nadobudla kúpou. Ani žalovaná ani pán Žeriava žiadne bližšie informácie o L. D., nezistenom vlastníkovi, nemali. Pokiaľ žalobkyňa upozorňuje na porušenie predkupného práva žalovanej, žalovaná na rozdiel od L. D. bola vlastník zistený so všetkými údajmi ju jasne identifikujúcimi, zapísanými v katastri nehnuteľností a porušenia jej predkupného práva sa žalovaná ako oprávnená z predkupného práva, riadne dovolala. Na záver svojho vyjadrenia žalovaná uviedla, že žalobkyňa nie je dedičkou nezisteného vlastníka L. D..

6. Súd vo veci samej rozhodol rozsudkom č.k. 42C/14/2022-107 zo dňa 21.03.2023, ktorým žalobu žalobkyne o nahradenie prejavu vôle zamietol a žalovanej priznal voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Na základe odvolania podaného žalobkyňou bol uznesením Krajského súdu v Žiline č. k. 7Co/72/2023-173 zo dňa 25.10.2023 rozsudok súdu prvej inštancie zrušený a vec mu bola vrátená na nové konanie a rozhodnutie. Následne súd rozsudkom č.k. 42C/14/2022-217 zo dňa 16.02.2024 (v poradí druhým) nahradil prejav vôle žalovanej, že ako predávajúca uzatvára so žalobkyňou ako kupujúcou kúpnu zmluvu na predaj spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam, a to podiel vo výške 4572/61760 k pozemku registra E parc. č. XXX, XXX, XXX G. XXX za kúpnu cenu vo výške 1.191,76 EUR a žalobkyni priznal proti žalovanej nárok na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania v rozsahu 100%. Na základe odvolania podaného žalovanou Krajský súd v Žiline uznesením č. k. 7Co/83/2024-305 zo dňa 15.01.2025, Uznesenie súdu prvej inštancie č. k. 42C/14/2022-197 zo dňa 01.02.2024 zrušil a vec mu vrátil na nové rozhodnutie o procesnom návrhu žalobkyne zo dňa 31.01.2024 (I. výrok) a Rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (II. výrok). Uznesenie Krajského súdu v Žiline č. k. 7Co/83/2024-305 zo dňa 15.01.2025, nadobudlo právoplatnosť dňa 27.02.2025.

7. Súd o podaní žalobkyne zo dňa 31.01.2024 o pripustení zmeny návrhu, ktorým žiadala nahradiť prejav vôle vo vzťahu k spoluvlastníckemu podielu vo výške 4572/52160 a v prípade, že by súd dospel k inému záveru žiadala nahradiť prejav vôle vo vzťahu k spoluvlastníckemu podielu vo výške 4572/61760 rozhodol uznesením č.k. 42C/14/2022-197 zo dňa 01.02.2024, ktorým pripustil zmenu žaloby len vo vzťahu k spoluvlastníckemu podielu vo výške 4572/52160, bez akéhokoľvek zaobrerania sa celým obsahom podania žalobkyne a prípadnom pripustení/nepripustení zmeny žaloby vo vzťahu k spoluvlastníckemu podielu 4572/61760. Odvolací súd v zrušujúcom uznesení č. k. 7Co/83/2024-305 zo dňa 15.01.2025 konštatoval, že podanie žalobkyne z 31.01.2024 má vady, a preto súd prvej inštancie mal postupovať v zmysle § 129 ods. 1 CSP. Okresný súd v zmysle právneho názoru odvolacieho súdu uznesením č.k. 42C/14/2022-314 zo dňa 13.03.2025 vyzval žalobkyňu na odstránenie väd podania doručeného súdu dňa 31.01.2024, nakoľko ňou označený uplatňovaný nárok v tomto podaní nie je alternatívnym a ani eventuálnym petitom. Žalobkyňa podaním zo dňa 07.04.2025 opravila podanie zo dňa 31.01.2024 doplnením určitého, jasného, zrozumiteľného a vykonateľného petitu, ktorým žiadala nahradiť prejav vôle žalovanej ohľadom spoluvlastníckeho podielu v menšej výške 4572/61760 (bez pomerných podielov neznámych spoluvlastníkov), o pripustení ktorého súd prvej inštancie rozhodol Uznesením č.k. 42C/14/2022-327 zo dňa 08.04.2025, právoplatným dňa 22.04.2025.

8. Súd vo veci nariadil a dňa 06.06.2025 vykonal pojednávanie v súlade s ust. § 180 CSP v neprítomnosti žalobkyne, žalovanej a za účasti právnych zástupcov strán sporu. Strany sporu súhlasili, aby súd pojednával a rozhodol v ich neprítomnosti.

9. Strany sporu v zásade po celý čas konania zotrvali na svojej skutkovej a právnej argumentácii prezentovanej v spore, tak ako ich uviedli v žalobe, vo vyjadrení k žalobe, v replike či duplike. Žalovaná podaním zo dňa 27.05.2025, doručeným súdu 27.05.2025 vznesla námietku premlčania s poukazom na to, že nárok, ktorý si uplatnila žalobkyňa z titulu ňou tvrdeného porušenia predkupného práva podaním zo dňa 07.04.2025 a to nárok na nahradenie prejavu vôle žalovanej s podstatnými náležitosťami predmet kúpy: spoluvlastnícky podiel 4572/61760 na pozemkoch parcela E KN XXX, XXX, XXX, XXX k.ú. E., obec Žilina; kúpna cena: 1.191,76 EUR na základe, ktorého súd uznesením zo dňa 08.04.2025 pripustil zmenu žaloby je premlčaný. V zmysle vyjadrenia žalovanej si žalobkyňa mohla nárok z ňou tvrdeného porušenia predkupného práva, tak ako bol vyššie popísaný uplatniť po prvýkrát 26.04.2019. Vklad kúpnej zmluvy medzi predávajúcim K. F. a žalovanou ako kupujúcou zo dňa 13.03.2019, od ktorej žalobkyňa odvodzuje porušenie predkupného práva, bol povolený Okresným úradom Žilina pod K. XXXX/XXXX dňa 25.04.2019. Premlčacia doba práva na uplatnenie nároku žalobkyne uplynula 26.04.2022. Žalobkyňa si nárok na nahradenie prejavu vôle žalovanej s vyššie uvedenými podstatnými náležitosťami uplatnila podaním zo dňa 07.04.2025, teda po uplynutí premlčacej doby. Žalovaná ďalej uviedla, že aj návrh žalobkyne zo dňa 31.01.2024, a to návrh nejasný a nezrozumiteľný bol podaný po uplynutí premlčacej doby. Žalobkyňa podala síce žalobu o nahradenie prejavu vôle podaním zo dňa 08.03.2022, uplatnila si však nárok na nahradenie prejavu vôle žalovanej s podstatnými náležitosťami predmet kúpy: spoluvlastnícky podiel 4572/52160 na pozemkoch parcela E KN XXX, XXX, XXX, XXX k.ú. E., obec Žilina; kúpna cena: 1.410,99 EUR. Pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle je súd viazaný žalobou a nemôže nič na podstatných náležitostiach zmluvy meniť, doplňovať a upresňovať. O žalobe o nahradení prejavu vôle môže súd rozhodnúť len tak, že žalobe úplne vyhovie alebo ju zamietne. Súd nemôže modifikovať podstatné náležitosti zmluvy pri nahradení prejavu vôle. Keďže súd nemohol na základe pôvodne podanej žaloby rozhodnúť o nahradení prejavu vôle žalovanej s podstatnými náležitosťami predmet kúpy: spoluvlastnícky podiel 4572/61760 na pozemkoch parcela E KN XXX, XXX, XXX, XXX k.ú. E., obec Žilina; kúpna cena: 1.191,76 EUR, nie je možné považovať nárok na nahradenie prejavu vôle žalovanej s vyššie uvedenými podstatnými náležitosťami žalobkyňou do dňa 07.04.2025 v súdnom spore za uplatnený, a preto žiadala, aby súd vzhľadom na vznesenú námietku premlčania žalobu zamietol a priznal žalovanej voči žalobkyňi nárok na náhradu trov konania vo výške 100%.

10. Právni zástupcovia strán sporu vo svojich prednesoch na pojednávaní konanom dňa 06.06.2025 zotrvali na svojej skutkovej a právnej argumentácii. Právna zástupkyňa žalobkyne k vznesenej námietke premlčania žalovanou uviedla, že námietka premlčania je vecne nedôvodná. Žaloba bola podaná v premlčacej dobe 3 roky, pričom žalobou bolo žiadané nahradenie prejavu vôle žalovanej tak, že žalobkyňa od nej vykúpi nehnuteľnosti, resp. podiel k nim a to pomerne zahŕňajúc aj časť pripadajúcu na podiel neznámych spoluvlastníkov. Zmenou žaloby v znení odstránenia jej väd sa žalobkyňa domáha vykúpenia menšieho podielu, t. zn., že sa domáha vykúpenia podielu iba v pomernej časti pripadajúcej

na ňu. Podstatným je, že táto časť pripadajúca na podiely žalobkyne už bola predmetom samotnej žaloby, ktorá bola podaná včas, a preto je námietka premlčania vecne nedôvodná. Pokiaľ sa týka tvrdenia, že súd nemôže obsah zmluvy modifikovať, toto nie je pravdou minimálne vo vzťahu k možnosti priznať menej ako žiada žalobca. Argumentácia o možnosti priznať menej bola uvedená žalobkyňou už v podaní zo dňa 08.04.2024, ktorá bola podporená rozsiahlou judikatúrou, a to i v reakcii na judikatúru uvádzanú žalovanou. PZ žalobkyne vo svojom prednese poukázala najmä rozhodnutie NS SR sp. zn. 2Cdo/91/2008 zo dňa 12.05.2009 s tým, že bez akýchkoľvek pochybností je možné priznať i menej ako sa žalobca nahradenia prejavu vôle domáha. Zmenený petit preto nemožno považovať za nový predmet konania, keďže podiel pripadajúci pomerne na žalobkyňu, bol žiadaný i v pôvodnom petite a úpravou petitu sa vo svojej podstate časť nároku iba vypustila. Navyše od podania žaloby premlčacia doba splývala. Právna zástupkyňa žalovanej zotrvala na vznesenej námietke premlčania s tým, že z ustálenej judikatúry je zrejmé, že nie je možné obsah zmluvy modifikovať, a preto takto uplatnený nárok, ktorý bol uplatnený poslednou zmenou žalobného návrhu je premlčaný.

11. Súd na základe vykonaného dokazovania vyjadreniami strán sporu, oboznámením sa s listinnými dôkaznými prostriedkami a to najmä výpisom z LV č. XXXX pre k.ú. E., obec a okres Žilina, výzvou na uzavretie kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva zo dňa 11.01.2018, odpoveďou na výzvu na uplatnenie predkupného práva zo dňa 18.01.2018 zo dňa 03.03.2022, Kúpnu zmluvou V 2311/2019 zo dňa 13.03.2019, Žiadosťou adresovanou A. o informáciu o záujme domáhať sa nárokov z porušenia predkupného práva zo dňa 30.11.2021, Odpoveďou A. zo dňa 14.12.2021, Darovacou zmluvou zo dňa 01.12.2020, Návrhom na dodatočné prejednanie dedičstva o novoobjavenom majetku poručiťľa L. D., nar.XX.XX.XXXX, zomr.XX.XX.XXXX doručeným OS ZA dňa 11.04.2019, Uznesením OS Žilina sp. zn. XX/XXX/XXXX, T. XXX/XXXX zo dňa 13.10.2020 po poručiťľovi L. D., nar. XX.XX.XXXX, zomr. XX.XX.XXXX, ako aj celým spisovým materiálom, zistil nasledovný skutkový stav:

12. Žalobkyňa, žalovaná, Q. P., N. D. (C. U.), U. L. a L. L. sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, a to parcel KNE č. XXX – orná pôda o výmere 766 m², KNE č. XXX – orná pôda o výmere 822 m², KNE č. XXX – orná pôda o výmere 595 m², KNE č. XXX – orná pôda o výmere 271 m², zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX vedenom I. J. F., katastrálnym odborom pre k.ú. E., obec Žilina, okres Žilina, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalobkyne je 36/193 – ín, veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalovanej je 127/320 - ín a 19939/61760 - ín, veľkosť spoluvlastníckeho podielu Q. P. je 4/320 – iny, veľkosť spoluvlastníckeho podielu N. D. (C. U.) je 14/320 – ín, veľkosť spoluvlastníckeho podielu U. L. je 6/320 – ín a veľkosť spoluvlastníckeho podielu L. L. je 6/320 – ín (výpis z LV č. XXXX zo dňa 05.06.2025).

13. Žalovaná spoluvlastnícky podiel vo výške 127/320 – ín na vyššie uvedených nehnuteľnostiach nadobudla na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 13.03.2019 uzatvorenej s K. F., nar.XX.XX.XXXX, trvale bytom E. L. XXX/XX, XXX XX B. M. K. ako predávajúcim a žalovanou ako kupujúcim, ktorej vklad bol povolený I. J. F., katastrálny odbor pod č. K./XXXX zo dňa 25.04.2019.

14. Podľa § 217 ods. 1 veta prvá Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP) pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia.

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

16. 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.

17. V uvedenom ustanovení je upravené zákonné predkupné právo, ktoré má vecnoprávny charakter. Ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na niekoho iného (cudzíe osoby, spoluvlastníka alebo spoluvlastníkov), musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom. Z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka aplikovať (uplatnením analógie legis - § 853 Občianskeho zákonníka) všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu Občianskeho zákonníka (§ 602 až § 606 Občianskeho zákonníka).

18. Podľa § 603 ods. 1 až 3 Občianskeho zákonníka: (1) Predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj. (2) 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. (3) Ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

19. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, 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.

20. Podľa § 116 Občianskeho zákonníka, blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne počítavala ako vlastnú ujmu.

21. Podľa § 117 Občianskeho zákonníka, stupeň príbuzenstva dvoch osôb sa určuje podľa počtu zrodení, ktorými v priamom rade pochádza jedna od druhej a v pobočnom rade obidve od najbližšieho spoločného predka.

22. Podľa § 16 ods. 1 až 3 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom (ďalej len „zákon č. 180/1995“), fond nakladá podľa tohto zákona a podľa osobitných predpisov s pozemkami a) vo vlastníctve štátu uvedenými v osobitnom predpise a v § 14 ods. 1 a v § 15 (ďalej len "pozemok vo vlastníctve štátu"), b) s nezisteným vlastníkom (§ 13), c) ktorých vlastníctvo nie je evidované podľa predpisov o katastri nehnuteľností v súbore geodetických informácií a v súbore popisných informácií alebo ak sa nepreukáže inak, ak ide o lesné pozemky, obdobne postupuje správca. (2) Ak je potrebné, fond v konaní pred súdom alebo pred orgánmi verejnej správy zastupuje vlastníkov pozemkov uvedených v odseku 1 písm. b) a c); obdobne postupuje správca. (3) Fond nakladá s pozemkami uvedenými v odseku 1 písm. a) a b) na základe údajov katastra nehnuteľností.

23. Podľa § 70 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon), údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

24. Podľa § 71 ods. 1 a 2 Katastrálneho zákona: (1) Záväzný údaje katastra sa používajú najmä na ochranu práv k nehnuteľnostiam, na účely správy daní a poplatkov, na ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu, ochranu lesného pôdneho fondu, tvorbu a ochranu životného prostredia, hospodársku činnosť a na informačné systémy o nehnuteľnostiach. (2) Záväzný údaje katastra slúžia ako podklad na písomné vyhotovenie verejných listín a iných listín.

25. V zmysle ustálenej súdnej praxe (napr. rozsudok NS SR z 22.09.2010, sp. zn. 3Cdo/122/2009), spoluvlastník ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 OZ) má pri porušení povinnosti zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, na výber, či:

a/ 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/ 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 (§ 161 ods. 3 O.s.p.), teraz § 229 CSP,

c/ sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi.

26. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí, pričom jednotlivé nároky sa vzájomne vylučujú a oprávnený sa nemôže zároveň domáhať všetkých alebo dvoch z týchto nárokov.

27. Záonné predkupné právo k prevádzanému spoluvlastníckemu podielu podľa § 140 OZ má vecno-právne účinky (ius in rem), čo znamená, že pôsobí i voči právnomu nástupcovi - novému spoluvlastníkovi (kupujúcemu); v takom prípade potom teória hovorí o tzv. vecnom predkupnom práve. Konkrétne právne následky porušenia predkupného práva sú závislé od druhu porušeného predkupného práva. Podľa už konštantnej judikatúry Najvyššieho súdu SR (napríklad rozhodnutia 3Cdo 262/2009, 4Cdo 334/2009, 5Cdo 211/2009 a ďalšie), z hľadiska obsahu účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka s uplatnením analógie legis v zmysle § 853 Občianskeho zákonníka, aplikovať všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do 8. časti druhej hlavy, druhého oddielu Občianskeho zákonníka v § 602 až § 606 Občianskeho zákonníka. Zhodne i česká právna teória i prax je jednotná v názore, že následky ustanovenia § 603 ods. 3 OZ sa uplatnia i v prípade porušenia vecného predkupného práva (porovnaj napr. Fiala, J.: Předkupní právo, R. G. V. 10, 1992, str. 28; tiež N., H. a kol.: Občianský zákonník Velký akademický komentář, 2. svazek, S. O., 2008, str.1764-1766; Surgová, M.: Předkupní právo, S. O., 2008, str. 102 a 107).

28. K. F. ako predávajúci s poukazom na ust. § 140 Občianskeho zákonníka porušil záonné predkupné právo právneho predchodcu žalobkyne L. D., ktorý bol v čase uzavretia Kúpnej zmluvy K. XXXX/XXXX zo dňa 13.03.2019 evidovaný na LV č. XXXX ako nezistený vlastník, ktorého zo zákona zastupuje A. O. P. ako správca neznámych, nezistených vlastníkov. K. F. ho nikdy neoslovil s tým, aby predkupné právo využil. Tieto skutočnosti mal súd za preukázané z vyjadrenia A. zo dňa 14.12.2021 ako aj z nerozporovaných vyjadrení žalovanej. Od L. D., nar. XX.XX.XXXX, naposledy bytom E. XX, ktorý zomrel dňa XX.XX.XXXX nadobudol predmetné nehnuteľnosti Uznesením Okresného súdu Žilina sp. zn. XX/XXX/XXXX, T. XXX/XXXX zo dňa 13.10.2020, právoplatným dňa 13.10.2020, N. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E. XXX/XX, F. (otec žalobkyne), ktorý ich Darovacou zmluvou zo dňa 01.12.2020, ktorej vklad bol povolený I. J. F., katastrálnym odborom pod č. K. XXXXX/XXXX dňa 18.01.2021, previedol na žalobkyňu. Námietka žalovanej, že žalobkyňa nie je ani dedičkou L. D., nie je dôvodná. Žalobkyňa je právny nástupcom pôvodného podielového spoluvlastníka, je oprávnenou osobou na uplatnenie nároku z titulu porušenia predkupného práva. Za neopodstatnenú, irelevantnú súd považoval aj námietku žalovanej, ktorá tvrdila, že na liste vlastníctva malo byť vyznačené prebiehajúce dedičské konanie. Súd poukazuje na to, že z LV č. XXXX boli zrejmi všetci podieloví spoluvlastníci, ako aj skutočnosť, že neznámych vlastníkov zastupuje A., resp. v čase uzavretia kúpnej zmluvy zastupoval A. (v čase uzavretia kúpnej zmluvy ešte nebolo právoplatne skončené dedičské konanie po L. D. a notárovi, resp. okruhu dedičov zákon neukladá povinnosť vyznačiť na LV, že prebieha nejaké dedičské konanie).

29. Výzvou zo dňa 03.03.2022 o uzavretie kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva (rub č.l. 20 spisu), ktorú žalovaná prevzala dňa 07.03.2022, žalobkyňa žalovanú vyzvala na uzavretie kúpnej zmluvy, predmetom ktorej sú vyššie uvedené sporné nehnuteľnosti v prislúchajúcom podiele 4572/52160 – in z celkovej výmery 2454 m² za kúpnu cenu 6,56 EUR/m². Žalovaná na predmetnú výzvu nereagovala.

30. V konaní bolo nesporné, že žalobkyňa je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, ktorých podielovým spoluvlastníkom sa stala i žalovaná na základe kúpnej zmluvy uzavretej s pôvodným spoluvlastníkom. Nebolo sporné (žalovaná nerozporovala tvrdenie žalobkyne), že pred uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 13.03.2019 pod č. V 2311/2019 prevádzajúci spoluvlastník neponúkol ostatným spoluvlastníkom, a teda aj žalobkyňi, resp. jej právnomu predchodcovi svoj spoluvlastnícky podiel. Skutočnosť, že došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne, bola v konaní ustálená.

31. Oprávnený spoluvlastník má v prípade porušenia povinnosti z predkupného práva zo strany zaviazaného spoluvlastníka na výber tri možnosti:

- a) domáhať sa vyslovenia neplatnosti právneho úkonu medzi spoluvlastníkom - zaviazanou osobou a nadobúdateľom - treťou osobou z dôvodu tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu,
- b) domáhať sa mimosúdne od nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu - tretej osoby, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu, a to za rovnakých podmienok, za ktorých spoluvlastnícky podiel kúpil od povinnej osoby; ak tak nadobúdateľ neurobí dobrovoľne, oprávnený spoluvlastník má právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým by bol nahradený pri kúpnej zmluve prejav vôle nadobúdateľa alebo
- c) naďalej si ponechať predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť odtiaľ voči budúcemu nadobúdateľovi podielu.

32. V zmysle uvedeného bodu b) ak jeden z podielových spoluvlastníkov previedol svoj spoluvlastnícky podiel bez toho, aby ho ponúkol ostatným podielovým spoluvlastníkom, majú títo spoluvlastníci možnosť domáhať sa od nadobúdateľa, aby im spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka) bez toho, aby sa museli dovolávať relatívnej neplatnosti zmluvy, na základe ktorej nadobúdateľ získal spoluvlastnícky podiel. Ak tak tretia osoba neurobí, môžu sa spoluvlastníci žalobou domáhať, aby súd uložil nadobúdateľovi podielu na veci povinnosť uzavrieť so žalobcom zmluvu o prevode podielu za rovnakých podmienok, za ktorých žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel.

33. V danom prípade žalobkyňa zvolila postup v zmysle vyššie uvedeného písmena b) a voči nadobúdateľovi - žalovanej sa výzvou zo dňa 03.03.2022 domáhala, aby jej ponúkla na predaj spoluvlastníckeho podielu za rovnakú kúpnu cenu, za akú spoluvlastníckeho podielu k týmto pozemkom nadobudla od predávajúceho. Žalovaná na výzvu žalobkyne nereagovala.

34. Z ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka vyplýva právo oprávneného vlastníka a tomu zodpovedajúcu povinnosť nadobúdateľa, aby ponúkol spoluvlastnícky podiel oprávnenému spoluvlastníkovi ku kúpe. Pokiaľ nadobúdateľ túto ponuku ku kúpe neučiní dobrovoľne, oprávnený spoluvlastník sa môže domáhať nahradenia tohto prejavu vôle nadobúdateľom rozhodnutím súdu. To znamená, že sa žalobou môže dožadovať, aby súd rozhodol, že sa nahradzuje prejav vôle žalovaného, ktorým je povinný urobiť žalobcovi ako oprávnenému spoluvlastníkovi ponuku ku kúpe spoluvlastníckeho podielu v znení podľa daného obsahu (textu zmluvy) alebo uzavretiu zmluvy, ktorej text tvorí prílohu uvedeného rozsudku (rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo 1875/2005, 33Cdo 4846/2009).

35. Zákonné predkupné právo majú všetci spoluvlastníci. Ak ich je viac, je nevyhnutné, aby sa dohodli na výkone predkupného práva a nič nebráni tomu, aby sa dohodli, že spoluvlastnícky podiel odkúpi len jeden z nich. Ak takáto dohoda nebude preukázaná, žalobca má nárok na vykúpenie podielu iba pomerne podľa veľkosti podielov (viď uznesenie Ústavného súdu SR sp.zn. II. ÚS/52/2016, rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2Cdo/91/2008).

36. Žalobkyňa v konaní nepredložila a ani netvrdila, že by uzavrela s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi dohodu o odkúpení podielu. Preto má žalobkyňa s poukazom na súdnu prax nárok iba na pomernú časť podielu, podľa veľkosti jej podielov vo vzťahu k podielom ostatných spoluvlastníkov.

37. Pokiaľ žalovaná namietala, že z hľadiska uplatňovania predkupného práva sú oprávnenými osobami ostatní podieloví spoluvlastníci a toto právo má osobný charakter, preto neprechádza na dedičov, nie je možné ho previesť, právny nástupca pôvodného vlastníka nie je dotknutou osobou z porušenia predkupného práva a nadobúdateľ prijíma stav veci ku dňu nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu - k uvedenému právny zástupca žalobkyne uviedol, že uvedené je založené na nesprávnej úvahe, žalovaná totiž nerozlišuje pojmy osobné právo/majetkové právo a vecné právo/záväzkové právo. Najvyšší súd SR v rozhodnutí (sp. zn. 2Cdo/91/2008 zo dňa 12.05.2009) uvádza, že zákonné predkupné právo je „osobným právom oprávneného“, a teda sa viaže na postavenie spoluvlastníka (každého), nemysliac tým konkrétnu osobu. Najvyšší súd SR vyslovene uvádza: „zákonné predkupné právo v zmysle citovaného ust. § 140 Občianskeho zákonníka vznikne bez ohľadu na vôľu oprávneného alebo povinného. Ako už bolo uvedené má povahu práva vecného, ako práva spojeného s vlastníctvom veci a zaväzuje i právnych nástupcov“, s ktorým názorom sa súd stotožňuje a zároveň poukazuje na to, že ust. § 604 OZ sa týka, čomu nasvedčuje aj jeho systematické zariadenie, predkupného práva založeného zmluvou, teda obligačného predkupného práva. Na predkupné právo spoluvlastníka založené zákonom v § 140 OZ nie je použiteľné. Jeho nepoužiteľnosť vyplýva z povahy predkupného práva spoluvlastníka, ktoré je nerozlučne späté s existenciou spoluvlastníctva a s dedením vlastníckeho/spoluvlastníckeho práva. Keďže smrťou spoluvlastníka prechádza jeho spoluvlastníckeho práva na dedičov, stávajú sa dedičia zároveň zo zákona aj nositeľmi predkupného práva. V prípade zákonného predkupného práva podielových spoluvlastníkov sa nový spoluvlastník, ktorý nadobudol podiel k veci od svojho právneho predchodcu (pôvodného spoluvlastníka) stáva ex lege osobou oprávnenou z predkupného práva, ktoré sa viaže na spoluvlastnícky podiel. Zákonné predkupné právo tak v dôsledku prevodu spoluvlastníckeho podielu fakticky nezaniká, v závislosti od zmeny vlastníctva podielu sa mení iba osoba oprávnená z predkupného práva. Predkupné právo zanikne až so zánikom podielového spoluvlastníctva. Ust. § 604 OZ sa tak v prípade zákonného predkupného práva podielových spoluvlastníkov nepoužije (rozhodnutie NS ČR z 20.10.2011 sp. zn. 33Cdo 3982/2009). Predkupné právo je teda vecné právo, ktoré je späté so spoluvlastníckym podielom. Ak po právnom úkone porušujúcom predkupné právo

podielového spoluvlastníka ten spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, prevedie svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, stáva sa nadobúdateľ prevedeného podielu ex lege nielen podielovým spoluvlastníkom spoločnej veci, ale zároveň aj osobou oprávnenou (a tiež povinnou) z predkupného práva viazaného na spoluvlastnícky podiel. V dôsledku prevodu spoluvlastníckeho podielu prechádzajú teda 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 pôvodného spoluvlastníka vyplývajúce z nerešpektovania jeho predkupného práva; pritom nie je právne významné, či prevodca v čase, keď bol ešte podielovým spoluvlastníkom, svoje oprávnenia vyplývajúce z porušenia predkupného práva uplatnil alebo neuplatnil (rozhodnutie NS SR sp. zn. 3Cdo/239/2012 zo dňa 13.08.2015).

38. Postup žalobkyne, v rámci ktorého sa podanou žalobou domáhala nahradenia prejavu vôle žalovanej, mal teda opodstatnený základ. Žalobkyňa je oprávnenou osobou na uplatnenie nároku z titulu porušenia predkupného práva. Pokiaľ žalovaná namietala, že L. D., resp. N. D. si žiadne nároky z porušenia predkupného práva neuplatnili, súd uvádza - nie je podstatné, že pôvodný spoluvlastník si neuplatnil svoje oprávnenia vyplývajúce z porušenia predkupného práva. Ako poukazuje aj citovaná judikatúra, po prevode spoluvlastníckeho podielu (alebo jeho nadobudnutí dedením), stáva sa nadobúdateľ prevedeného podielu ex lege nielen podielovým spoluvlastníkom spoločnej veci, ale zároveň aj osobou oprávnenou (a tiež povinnou) z predkupného práva viazaného na spoluvlastnícky podiel. V prejednávanej veci sa nesporne jedná o porušenie zákonného predkupného práva v zmysle § 140 OZ. Keďže v prípade zákonného predkupného práva podielových spoluvlastníkov ust. § 140 OZ neobsahuje osobitnú úpravu, nič nebráni tomu, aby sa aj na tieto vzťahy použila všeobecná právna úprava o predkupnom práve nachádzajúca sa v § 602 a nasl. OZ. V prípade porušenia predkupného práva je teda nutné pripustiť aj možnosť oprávneného spoluvlastníka domáhať sa alternatívne práva, vyplývajúceho mu z ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má teda pri porušení povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka na výber tri zákonné možnosti. V zmysle ustálenej súdnej praxe (napr. rozsudok NS SR z 22.09.2010, sp. zn. 3Cdo/122/2009), spoluvlastník ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 OZ) má pri porušení povinnosti zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, na výber, či: a) 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) sa bude domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnenému 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 (§ 161 ods. 3 O.s.p.), v súčasnosti § 229 CSP, c) sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Súd iba na okraj poukazuje na to, že súbežné uplatnenie nároku podľa § 40a a § 603 ods. 3 OZ je z právnej povahy veci vylúčené. Iné následky porušenia predkupného práva zákon nepripúšťa, a preto zo zákona nemožno vyvodit' ani iný spôsob ochrany oprávneného spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené (rozsudok NS SR sp. zn. X W. XX/XXXX).

39. V konaní bolo nesporné, že žalobkyňa je podielovým spoluvlastníkom špecifikovaných nehnuteľností, ktorých podielovým spoluvlastníkom sa stala i žalovaná na základe kúpnej zmluvy zo dňa 13.03.2019 uzavretej s pôvodným podielovým spoluvlastníkom K. F.. Nebolo sporné (žalovaná nerozporovala tvrdenie žalobkyne), že pred uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 13.03.2019 (V 2311/2019) prevádzajúci spoluvlastník neponúkol ostatným spoluvlastníkom, a teda aj právnenému predchodcovi žalobkyne svoj spoluvlastnícky podiel. Skutočnosť, že došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne, bola v konaní ustálená. Žalobkyňa si z troch zákonných možností vyplývajúcich z porušenia predkupného práva zvolila nárok na nahradenie prejavu vôle. Žalobkyňa Výzvou o uzavretie kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva zo dňa 03.03.2022 vyzvala žalovanú na uzavretie kúpnej zmluvy za rovnakých podmienok ako v kúpnej zmluve zo dňa 13.03.2019, predmetom ktorej sú spoluvlastnícke podiely v bližšie špecifikovaných nehnuteľnostiach o veľkosti 4572/52160 za kúpnu cenu v celkovej výške 1.417,55 EUR. Žalovaná na predmetnú výzvu nereagovala. Z ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka vyplýva právo oprávneného vlastníka a tomu zodpovedajúca povinnosť nadobúdateľa, aby ponúkol spoluvlastnícky podiel oprávnenému spoluvlastníkovi ku kúpe. Pokiaľ

nadobúdateľ túto ponuku ku kúpe neučiní dobrovoľne, oprávnený spoluvlastník sa môže domáhať nahradenia tohto prejavu vôle nadobúdateľom rozhodnutím súdu. To znamená, že sa žalobou môže dožadovať, aby súd rozhodol, že sa nahrádza prejav vôle žalovaného, ktorým je povinný urobiť žalobcovi ako oprávnenému spoluvlastníkovi ponuku ku kúpe spoluvlastníckeho podielu v znení podľa daného obsahu (textu zmluvy) alebo uzavretiu zmluvy, ktorej text tvorí prílohu uvedeného rozsudku (rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo 1875/2005, sp. zn. 33Cdo 4846/2009).

40. Záonné predkupné právo majú všetci spoluvlastníci. Ak ich je viac, je nevyhnutné, aby sa dohodli na výkone predkupného práva a nič nebráni tomu, aby sa dohodli, že spoluvlastnícky podiel odkúpi len jeden z nich. Ak takáto dohoda nebude preukázaná, žalobca má nárok na vykúpenie podielu iba pomerne podľa veľkosti podielov. Žalobkyňa v konaní nepredložila, že by uzavrela s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi nejakú dohodu o odkúpení podielu. V konaní nebolo ani preukázané, že by ostatní podieloví spoluvlastníci vyslovili súhlas s prevodom celého podielu žalovanej alebo sa svojich nárokov z porušenia predkupného práva výslovne vzdali, resp. takéto právo ostatných podielových spoluvlastníkov zaniklo. Súd v tejto veci poukazuje aj na rozsudok NS SR z 12.05.2009 sp. zn. 2Cdo/91/2008, podľa ktorého podielový 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 podielových spoluvlastníkov. Súd sa teda s poukazom na znenie ust. § 140 OZ zaoberal tým, vo vzťahu k akým spoluvlastníckym podielom na predmetných nehnuteľnostiach žalobkyňa správne žiada nahradenie prejavu vôle. Pokiaľ žalobkyňa poukazovala na vyjadrenie A. O. P. zo dňa 14.12.2021, v ktorom sa A. vyjadril, že nakladá s podielmi nezistených vlastníkov v rozsahu stanovenom zákone, zo žiadneho právneho predpisu mu nevyplýva oprávnenie nadobúdať nehnuteľnosti do vlastníctva nezisteného vlastníka na základe uplatnenia predkupného práva, A. nemôže uplatňovať nároky vzniknuté porušením predkupného práva za nezisteného vlastníka a nemôže dať súhlas tretej osobe na uplatňovanie týchto nárokov, tieto oprávnenia patria iba vlastníkom, resp. jeho právnomu nástupcovi - z uvedeného vyjadrenia podľa názoru súdu nevyplýva, že by A. ako správca, ktorý koná za nezistených vlastníkov, sa výslovne vzdal svojho nároku, že ho výslovne nechce, resp. že udelil súhlas, nemožno z tohto vyvodzovať nejakú konkludentnú dohodu o odkúpení podielov žalobkyňou. A. výslovne uviedol, že nemôže dať súhlas tretej osobe na uplatňovanie týchto nárokov, preto nemožno ani aplikovať rozhodnutie, na ktoré poukazovala žalobkyňa v podaní zo dňa 20.12.2021 (rozhodnutie KS Prešov sp. zn. 21Co/96/2014 zo dňa 21.04.2015, uznesenie ÚS SR sp. zn. II. ÚS 52/2016 zo dňa 21.01.2016 - tieto v danom spore nemožno aplikovať, pretože A. tam vystupoval za podielového spoluvlastníka - Slovenskú republiku (nie za neznámych vlastníkov), výslovne sa A. tam vyjadril, že nemá záujem odkúpiť spoluvlastnícky podiel žalovaného).

41. Preto má žalobkyňa s poukazom na uvedené skutočnosti, cit. rozhodnutie NS SR sp. zn. 2Cdo/91/2008 nárok iba na pomernú časť podielu, podľa veľkosti jej podielu vo vzťahu k podielom ostatných podielových spoluvlastníkov (aj neznámych spoluvlastníkov) - teda spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4572/61760 v predmetných nehnuteľnostiach, a preto súd žalobnému návrhu žalobkyne zo dňa 08.03.2022, opravenému podaním zo dňa 31.01.2024 v spojení s jeho doplnením zo dňa 07.04.2025 (v zmysle záväzného právneho názoru odvolacieho súdu vysloveného v uznesení č. k. 7Co/83/2024-305 zo dňa 15.01.2025), o pripustení ktorého súd prvej inštancie rozhodol Uznesením č.k. 42C/14/2022-327 zo dňa 08.04.2025 vyhovel, čo sa týka navrhovaného žalobného petitu.

42. Vo vzťahu k spoluvlastníckemu podielu na špecifikovaných pozemkoch súd dospel k záveru, že žalobkyňa má nárok na vykúpenie podielu vo výške 4572/61760 vzhľadom k jej podielu 36/320 v čase podania žalobného návrhu dňa 08.03.2022 (výpis LV č.XXXX – č.l. 14 spisu), predmetom prevodu bol spoluvlastnícky podiel 127/320, podielovými spoluvlastníkmi o veľkosti uvedeného spoluvlastníckeho podielu boli: A/ P. Q. - X/XXX, R./ D. N. - 14/320, C/ L. U. - 6/320, D/ L. L. - X/XXX, B. G. (254/320), E/ rozdelený na K. XXXX/XXXX (napadnutá časť v tomto konaní) - 127/320, F/ rozdelený na V XXXX/XXXX (napadnutá časť v konaní 45C/82/2021) - 127/320, G/ B. A. - 36/320, spoluvlastnícke podiely všetkých tvoria 320/320. Vzhľadom k tomu, že predmetom prevodu bol spoluvlastnícky podiel 127/320, bolo potrebné vypočítať vzájomný pomer, v ktorom môžu vykúpiť prevádzaných 127/320 ostatní spoluvlastníci (okrem F). Ostatní podieloví spoluvlastníci (okrem F - žalovanej) spolu vlastní: A/ vlastní 4/320 a B/ vlastní 14/320, C/ vlastní 6/320, D/ vlastní 6/320, E/ vlastní 127/320, G/ vlastní 36/320, a teda bolo potrebné vypočítať vzájomný pomer, v ktorom môžu vykúpiť prevádzaných 127/320 vlastníkom F/. Nakoľko A/, B/, C/, D/, E/, G/ vlastní spolu 193 dielov z 320 (4/320 + 14/320 + 6/320 + 6/320 + 127/320 + 36/320) vzájomný pomer vychádza z menovateľa 193, pričom zo 193 dielov neprevádzaného

majetku vlastní A/ 4/193 dielov, B/ 14/193 dielov, C/ 6/193 dielov, D/ 6/193 dielov, E/ 127/193 dielov, G/ 36/193 dielov. A/ teda má právo vykúpiť 4/193 z prevádzaných 127/320, t.j. 508/61760 z celku, B/ teda má právo vykúpiť 14/193 z prevádzaných 127/320, t.j. 1778/61760 z celku, C/ teda má právo vykúpiť 6/193 z prevádzaných 127/320, t.j. 762/61760 z celku, D/ teda má právo vykúpiť 6/193 z prevádzaných 127/320, t.j. 761/61760 z celku, E/ teda má právo vykúpiť 127/193 z prevádzaných 127/320, t. j. 16129/61760 z celku, G/ (žalobkyňa) teda má právo vykúpiť 36/193 z prevádzaných 127/320, t.j. 4572/61760 z celku. Po sčítaní podielov, spolu teda môžu vykúpiť 508/61760 + 1778/61760 + 762/61760 + 761/61760 + 16129/61760 + 4572/61760 = 24511/61760 = 127/320.

43. Čo sa týka kúpnej ceny, aj tá bola (k danému požadovanému spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 4572/61760) vypočítaná správne. V kúpnej zmluve zo dňa 13.03.2019 bola uvedená kúpna cena spolu 15.000,-EUR za všetky prevedené spoluvlastnícke podiely 127/320 v predmetných nehnuteľnostiach, z čoho vychádza 6,56 EUR za 1m², za požadovaný spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4572/61760 v predmetných nehnuteľnostiach predstavuje kúpna cena spolu sumu 1.191,76 EUR, teda kúpna cena za rovnakých podmienok (6,56 EUR za m²) ako v kúpnej zmluve zo dňa 13.03.2019. Kúpnu zmluvou boli spoluvlastnícke podiely v nehnuteľnostiach o veľkosti 127/320 prevedené za cenu 15.000,- EUR k nasledovným nehnuteľnostiam: KNE XXX orná pôda o výmere 766 m², podiel 127/320 = 304 m², KNE XXX orná pôda o výmere 822 m², podiel 127/320 = 326,20 m², KNE XXX orná pôda o výmere 595 m², podiel 127/320 = 236,10 m², KNE XXX orná pôda o výmere 271 m², podiel 127/320 = 107,60 m², KNE XXX záhrada o výmere 709 m², podiel 127/320 = 281,40 m², KNE XXXX orná pôda o výmere 1699 m², podiel 127/320 = 674,30 m², KNE XXXX orná pôda o výmere 900 m², podiel 127/320 = 357,20 m², celkom bola za kúpnu cenu 15.000,- EUR prevedená výmera 2.286,80 m². Cena eur/m² preto predstavuje podiely sumy 15.000/2.286,80 = 6,56 eur/m². Cena žiadaných podielov je nasledovná: KNE XXX orná pôda o výmere 766 m², podiel 4572/61760 = 56,71 m² x 6,56 = 372,02 EUR, KNE XXX orná pôda o výmere 822 m², podiel 4572/61760 = 60,85 m² x 6,56 = 399,18 EUR, KNE XXX orná pôda o výmere 595 m², podiel 4572/61760 = 44,05 m² x 6,56 = 288,97 EUR, KNE XXX orná pôda o výmere 271 m², podiel 4572/61760 = 20,06 m² x 6,56 = 131,59 EUR, cena celkom vo výške 1.191,76 EUR. Vzhľadom k uvedenému mal právny predchodca žalobkyne (podiel pod písm. F/), právo vykúpiť spoluvlastnícky podiel XXXX/XXXXX. Pokiaľ ide o okamih splatnosti kúpnej ceny - kúpna cena bude predávajúcej zaplatená v hotovosti v deň právoplatnosti rozsudku, ktorým sa nahrádza prejav vôle žalovanej (čl. IV. kúpnej zmluvy). Kúpna zmluva sa považuje za uzavretú právoplatnosťou rozsudku, preto takýto spôsob zaplataenia kúpnej zmluvy súd považoval za možný, správny zodpovedajúci danej žalobe. Pokiaľ žalovaná namietala, že kúpna cena bola dohodnutá jednou sumou, že pozemky neboli rovnakej kvality, že umiestnenie pozemkov bolo zohľadnené v pôvodnej kúpnej cene, uvedené tvrdenia žalovanej súd považoval za irelevantné, za nepreukázané. Z kúpnej zmluvy zo dňa 13.03.2019 nevplyva, že išlo o pozemky rôznej kvality, že sa zohľadňovalo nejaké umiestnenie pozemkov pri dojednaní kúpnej ceny. Kúpna cena bola určená jednou sumou za všetky pozemky (za prevod spoluvlastníckych podielov v pozemkoch).

44. Pokiaľ ide o námietku premlčania nároku žalobkyne vznesenú zo strany žalovanej podaním doručeným okresnému súdu dňa 27.05.2025 tak k uvedenému súd uvádza nasledovné:

45. Základným účelom inštitútu premlčania je pôsobiť na subjekty občiansko-právnych vzťahov, aby v primeraných dobách uplatnili svoje práva (nároky) a zároveň zabrániť tomu, aby povinné osoby neboli po časovo neprimeranej dobe nútené plniť si svoje povinnosti. Inštitút premlčania tým zabraňuje dlhodobému trvaniu práv a im zodpovedajúcim povinnostiam. Ak uplynula zákonom ustanovená premlčacia doba a oprávnená osoba v nej určeným spôsobom na príslušnom orgáne svoje právo nevykonala, vzniká povinnej osobe oprávnenie vzniesť námietku premlčania a tak spôsobiť stav, že sa oprávnená osoba nemôže s úspechom domáhať na súde svojho práva. Dôvodné vznesené námietky premlčania v občiansko-súdnom konaní má totiž za následok, že súd nemôže oprávnenej osobe právo (nárok) priznať (§ 10 ods. 1veta tretia OZ). Pritom zásada hospodárnosti konania musí viesť konajúci súd k tomu, aby prednostne posúdil v konaní vznesenú námietku premlčania, vzhľadom na to, že v prípade jej oprávnenosti takýto postup vedie k rýchlemu vydaniu rozhodnutia vo veci samej bez potreby vykonávania ďalších dôkazov.

46. Podľa judikatúry Ústavného súdu uplatnenie námietky premlčania je vo všeobecnosti potrebné považovať za výkon práva v súlade s dobrými mravmi. Na druhej strane však nie je vylúčené, aby vznesenie námietky premlčania žalovaným mohlo byť považované za konanie, ktoré je v rozpore s

dobrymi mravmi, pretože výkon žiadneho práva nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. O takýto prípad však môže ísť iba výnimočne. V rozpore s dobrými mravmi však môže byť len taký výkon práva účastníkov v občianskom súdnom konaní, ktoré je výrazom zneužitia tohto práva na úkor druhého účastníka konania, pričom vo vzťahu k vznesenej námietke premlčania môže o takýto prípad ísť len vtedy, ak druhý účastník konania márne uplynutie premlčacej doby nezavinil a voči nemu by za tejto situácie priznanie účinkov premlčania bolo neprimerane tvrdým postihom. Pre posúdenie tejto primeranosti je potrebné vychádzať z konkrétnych okolností prípadu, najmä vziať do úvahy charakter uplatneného práva, jeho rozsah a dôvody, pre ktoré právo nebolo uplatnené pred uplynutím premlčacej doby.

47. Oprávnený z predkupného práva sa môže dovolať relatívnej neplatnosti právneho úkonu prevodcu vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe (§ 101 OZ). Trojročná premlčacia doba na uplatnenie práva podielového spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené, domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu ponúkol spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti, začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, ku ktorému vznikli účinky vkladu práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy, ktorou sa porušilo predkupné právo (Rc 71/2011). Ak zákonné predkupné právo podielového spoluvlastníka bolo porušené, môže sa žalobou domáhať, aby súd uložil nadobúdateľovi podielu na veci povinnosť uzavrieť so žalobcom zmluvu o prevode podielu za rovnakých podmienok, za ktorých žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel.

48. Vklad kúpnej zmluvy medzi predávajúcim K. F. a žalovanou ako kupujúcou zo dňa 13.03.2019, od ktorej žalobkyňa odvodzuje porušenie predkupného práva, bol povolený I. J. F. pod č. K. XXXX/XXXX dňa 25.04.2019. Žalobkyňa mohla nárok z porušenia predkupného práva uplatniť po prvýkrát 26.04.2019. Žalobkyňa Výzvou zo dňa 03.03.2022 o uzavretie kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva, ktorú žalovaná prevzala dňa 07.03.2022, vyzvala žalovanú na uzavretie kúpnej zmluvy, predmetom ktorej sú vyššie uvedené sporné nehnuteľnosti v prislúchajúcom podiele 4572/52160 – ín z celkovej výmery 2454 m² za kúpnu cenu 6,56 EUR/m². Žalovaná na predmetnú výzvu nereagovala. Žalobkyňa preto dňa 08.03.2022 podala na tunajšom súde žalobu o nahradenie prejavu vôle podaním zo dňa 08.03.2022, ktorým si uplatnila nárok na nahradenie prejavu vôle žalovanej na pozemkoch parcela E KN XXX, XXX, XXX, XXX k.ú. E., obec Žilina v spoluvlastníckom podiele vo výške 4572/52160, v ktorom bola zahrnutá aj pomerná časť pripadajúca na podiel neznámych spoluvlastníkov. Podľa § 140 ods. 3 CSP, za zmenu žaloby sa nepovažuje úkon žalobcu, ktorým mení uplatnený nárok, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu. Opravou petitu žaloby zo dňa 31.01.2024 v spojení s jej doplnením zo dňa 07.04.2025 v znení odstránenia jej vád v zmysle záväzného právneho názoru odvolacieho súdu vysloveného v uznesení č. k. XXX/XX/XXXX-XXX zo dňa 15.01.2025 sa žalobkyňa domáha vykúpenia menšieho podielu, to znamená, že sa domáha vykúpenia podielu iba v pomernej časti pripadajúcej na žalobkyňu, t. j. v spoluvlastníckom podiele vo výške 4572/61760- ín. Podstatnou skutočnosťou je, že táto časť pripadajúca na podiely žalobkyne už bola predmetom samotnej žaloby zo dňa 08.03.2022, ktorá bola podaná včas pred uplynutím premlčacej doby. Zmenený petit preto nemožno považovať za nový predmet konania, keďže podiel pripadajúci pomerne na žalobkyňu, bol žiadaný i v pôvodnom petite a úpravou petitu došlo vo svojej podstate iba k vypusteniu časti nároku, ktorý bol uplatnený v samotnej žalobe. Navyše od podania žaloby na súde premlčacia doba spočívala. Podľa § 112 veta prvá OZ, ak veriteľ v premlčacej dobe uplatní právo na súde alebo u iného príslušného orgánu a v začatom konaní riadne pokračuje, premlčacia doba od tohto uplatnenia po dobu konania neplynie. Predpokladom spočívania premlčacej doby podľa § 112 OZ nie je len uplatnenie práva na súde alebo u iného príslušného orgánu, ale aj to, že veriteľ v začatom konaní riadne pokračuje. V začatom konaní riadne pokračuje (§ 112 OZ) aj ten účastník súdneho konania, ktorý súčinnosť so súdom v konaní sám nevyvíja, svojimi úkonmi však nebráni priebehu konania a jeho skončeniu rozhodnutím súdu vo veci (R XX/XXXX). Žalobkyňa žalobu na nahradenie prejavu vôle podala včas a v začatom konaní riadne pokračovala, a preto je námietka premlčania vznesená zo strany žalovanej vecne nedôvodná.

49. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti súd žalobe žalobkyne vyhovel, a rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozsudku.

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

51. Podľa § 262 ods. 1 a 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 do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

52. Podľa § 396 ods. 3 CSP, ak odvolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci.

53. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol na základe ustanovenia § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 a § 396 ods. 3 CSP tak, že žalobkyni priznal voči žalovanej nárok na náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania v rozsahu 100 %, nakoľko táto bola v konaní plne úspešná. O výške náhrady účelne vynaložených trov konania bude podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodnuté do 60 dní po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

Poučenie:

42C/14/2022

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Žilina.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 1 CSP odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 2 CSP podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva.

Podľa ustanovenia § 125 ods. 3 CSP odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom 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. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa ustanovenia § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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).

Podľa ustanovenia § 365 ods. 1 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.

Podľa ustanovenia § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa ustanovenia § 366 CSP 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 dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.