

Súd: Okresný súd Zvolen  
Spisová značka: 12C/49/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6723202866  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 04. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Kovalčíková  
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2024:6723202866.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v spore vedenom pred sudkyňou JUDr. Janou Kovalčíkovou, v právnej veci žalobcu: Farma BALKO s.r.o., so sídlom Cesta na Kráľovej 9195/86, 960 01 Zvolen, IČO: 46 631 330, zastúpený: JUDr. Ľubomír Ivan, advokát, so sídlom Námestie SNP 41, 960 01 Zvolen, IČO: 42 197 821, proti žalovanému: Vtáky Slovenska & Birds Slovakia, spol. s r.o., so sídlom Zaježová 560, 962 63 Pliešovce, IČO: 36 018 511, zastúpený: Advokátska kancelária UHAL' s.r.o., so sídlom Štefana Moyzeša 9877/43, 960 01 Zvolen, IČO: 47 236 655, o nahradenie prejavu vôle žalovaného, uzatvorenie kúpnej zmluvy, taktó

### rozhodol:

I. Žalobu v celom rozsahu **z a m i e t a**.

II. Súd **p r i z n á v a** žalovanému právo na náhradu trov konania proti žalobcovi v rozsahu 100 percent, ktoré v lehote 3 dní vyčíslí osobitným uznesením.

### odôvodnenie:

1. Žalobca elektronickou žalobou zo dňa 08.07.2023 žiadal vyhlásiť rozsudok:

Súd nahrádza vyhlásenie vôle žalovaného spoločnosti Vtáky Slovenska & Birds Slovakia, spol. s r.o., so sídlom Zaježová 560, 962 63 Pliešovce, IČO: 36 018 511, že ako predávajúci uzatvára so spoločnosťou Farma BALKO s.r.o. so sídlom Cesta na Kráľovej 9195/86, 960 01 Zvolen, IČO: 46 631 330 ako kupujúcim podľa ust. § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení kúpnu zmluvu na základe ktorej žalovaný prevádza do vlastníctva žalobcu spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/8 na nehnuteľnosti vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen, nachádzajúcej sa v katastrálnom území A. B., obci A. B., okrese Zvolen, zapísanej na liste vlastníctva č. XX, a to na pozemku - parcele registra "E" pare. č. XXXX o výmere 9873 m<sup>2</sup>, trvalý trávny porast, za kúpnu cenu vo výške \_EUR (žiadal doplniť po vykonanom dokazovaní), ktorú je žalobca povinný zaplatiť žalovanému do najneskôr v deň nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia, všetko v zmysle kúpnej zmluvy, ktorá tvorí súčasť tohto rozhodnutia a jej znenie je nasledovne:

Kúpna zmluva

uzatvorená podľa ust. § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení medzi zmluvnými stranami:

1. Vtáky Slovenska & Birds Slovakia, spol. s r.o.  
so sídlom Zaježová 560, 962 63 Pliešovce  
IČO: 36 018 511

ďalej len „predávajúci“

2. Farma BALKO s.r.o.  
so sídlom Cesta na Kráľovej 9195/86, 960 01 Zvolen  
IČO: 46 631 330  
konajúca Štefanom Balkom, konateľom

ďalej len „kupujúci“

takto:

#### Článok I

##### Všeobecné ustanovenia

1. Predávajúci je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/8 na nehnuteľnosti vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen, nachádzajúcej sa v katastrálnom území A. B., obci A. B., okrese Zvolen, zapísanej na liste vlastníctva č. XX, a to na pozemku - parcele registra "E" pare. č. XXXX o výmere 9873 m<sup>2</sup>, trvalý trávny porast (ďalej len „Predmet prevodu“).

#### Článok II

##### Predmet zmluvy

1. Predávajúci touto zmluvou zo svojho vlastníctva predáva kupujúcemu do jeho vlastníctva Predmet prevodu a kupujúci Predmet prevodu do svojho vlastníctva kupuje za celkovú kúpnu cenu vo výške \_\_,- EUR (žiadame doplniť po vykonanom dokazovaní), slovom (\_\_ euro) (žiadame doplniť po vykonanom dokazovaní), pričom v zmysle dohody účastníkov tejto zmluvy kupujúci zaplatí kúpnu cenu predávajúcemu najneskôr v deň uzatvorenia tejto zmluvy.

#### Článok III

##### Stav Predmetu prevodu a Pozemku

1. Kupujúci podrobne pozná technický stav prevádzaného Predmetu prevodu a uvedených pozemkov a v tomto stave Predmet prevodu kupuje, pričom si nevymieňuje voči predávajúcemu žiadne osobitné vlastnosti Predmetu prevodu. Kupujúci preberá Predmet prevodu v stave v akom stojí a leží.

#### Článok IV

##### Ťarchy

1. Predávajúci vyhlasuje, že na Predmete prevodu neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva ani iné ťarchy či práva tretích osôb okrem práv kupujúceho vyplývajúcich mu z uzatvorených nájomných zmlúv. Predávajúci vyhlasuje, že je oprávnený s Predmetom prevodu nakladať.

#### Článok V

##### Iné ustanovenia

1. Zmluvné strany žiadajú, aby na jej základe bol na katastrálnom odbore Okresného úradu Zvolen vykonaný vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho, pričom zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za vklad do katastra nehnuteľností znáša kupujúci.

2. Daňové povinnosti hradia zmluvné strany v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

#### Článok VI

##### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva bola vyhotovená podľa slobodnej, vážnej, určitej a zrozumiteľnej vôle zmluvných strán, ani jeden z nich ju neuzavrel v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená.

2. Zmluvné strany si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

3. Zmluvu je možné meniť alebo zrušovať len písomne.

4. Táto zmluva bola vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých jedno si ponechá predávajúci, jedno kupujúci a dva sú určené na účely vykonania vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich na katastrálnom odbore Okresného úradu Zvolen.

Vo Zvolene, dňa - . - .202\_

Predávajúci:      Kupujúci:

1.      2.

Vtáky Slovenska & Birds Slovakia, spol. s r.o.

Farma BALKO s.r. o.

Žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100%.

Titulom, že na základe Zmluvy žalovaný do svojho vlastníctva nadobudol okrem iného spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/8 na nehnuteľnosti vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen, nachádzajúcej sa v katastrálnom území A. B., obci A. B., okrese Zvolen, zapísanej na LV č. XX, a to na pozemku - parcele registra "E" pare. č. XXXX o výmere 9873 m<sup>2</sup>, trvalý trávny porast (ďalej len „Pozemok"). Vklad vlastníckeho práva k uvedenému spoluvlastníckemu podielu na pozemku bol katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen povolený v konaniach pod sp. zn. V XXX/XXXX.

Spoločnosť žalobcu je nájomcom tohto podielu o veľkosti 1/8 v zmysle Nájomnej zmluvy z 01.01.2019 uzatvorenej s C. D. ako pôvodným vlastníkom podielu. V zmysle ust. článku VIII uvedenej nájomných zmlúv bolo pôvodným vlastníkom ako prenajímateľom v prospech spoločnosti žalobcu zriadené predkupné právo, podľa ktorého sa prenajímateľ zaviazal, že v prípade predaja predmetu nájmu alebo iného scudzenia čo i len jeho časti, ponúkne predmet nájmu, alebo jeho časť najprv nájomcovi, a to za rovnakých podmienok, za akých je pripravený predmet nájmu alebo jeho časť ponúknuť tretej osobe. V prípade predaja spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/8 na pozemku žalovanému, bola uvedená dohoda o predkupnom práve zo strany pôvodného vlastníka porušená. Uvedená ponuka na predaj musí byť urobená za rovnakých podmienok za akých nadobúdateľ vec kúpil. Oprávnený z predkupného práva má možnosť domáhať sa neplatnosti zmluvy, alebo sa domáhať ponúknutia spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/8 na pozemku na predaj za rovnakých podmienok, za akých ich tento nadobudol. Žalobca listom zo dňa 06.09.2022 vyzval žalovaného na ponúknutie spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/8 na pozemku, za rovnakých podmienok ako nadobudol C. D.. Žalobca požiadal najmä o oznámenie výšky kúpnej ceny tohto podielu a lehoty jej splatnosti. Žalovaný na výzvu nereagoval. Súčasťou žaloby je výzva na ponúknutie pozemkov na predaj adresovaná žalovanému zo dňa 06.09.2022, doručovaná doporučeným listom, LV č. XX pre k.ú. A. B., ďalej Zmluva o nájme nehnuteľností medzi C. D. a žalobcom zo dňa 01.01.2019 s prílohou kde je špecifikovaný pozemok na LV č. XX.

2. Okresný súd Zvolen uznesením č.k. 12C/49/2023-31 zo dňa 02.08.2023, právoplatným 18.08.2023 vyzval žalovaného, aby sa vyjadril k žalobe, v lehote 15 dní, v dvoch vyhotoveniach. Zároveň mu doručil aj poučenie o procesných právach a povinnostiach strán sporu.

3. Žalovaný v elektronickom podaní zo dňa 16.08.2023 zaslal súdu vyjadrenie, v ktorom žiadal žalobu v celom rozsahu zamietnuť. Tvrdil, že Zmluva o nájme je neurčitá, nezrozumiteľná a Dohoda o predkupnom práve je absolútne neplatným právny úkonom. Zmluva o nájme a teda aj Dohoda o zriadení predkupného práva nebola predmetom vkladového konania. Predkupné právo bolo dohodnuté len ako záväzkovo-právny obligačný vzťah, ktorý nemá vecno-právnu povahu. Kúpna zmluva medzi prenajímateľom (vlastníkom nehnuteľnosti, u ktorej sa prenajaté nehnuteľnosti nachádzajú) a treťou osobou nie je neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Nedodržanie takéhoto záväzku prenajímateľom by malo nájomcovi zakladať nárok na náhradu škody. Žalobca nie je oprávnený domáhať sa nahradenia prejavu vôle. V prospech žalobcu nikdy nevzniklo k spoluvlastníckemu podielu vecné predkupné právo. Žalobca nikdy nebol oprávneným z vecného predkupného práva k spoluvlastníckemu podielu k pozemku. Prevodom spoluvlastníckeho podielu pozemku na žalovaného zaniklo aj prípadné obligačné predkupné právo dojednané medzi žalobcom a predchádzajúcim vlastníkom. Vzhľadom na neurčitosť a nezrozumiteľnosť právneho úkonu toto žalovaný popiera.

4. Súd uznesením č.k. 12C/49/2023-49 zo dňa 24.08.2023, právoplatným 11.09.2023 vyzval žalobcu, aby sa vyjadril k vyjadreniu žalovaného zo dňa 16.08.2023.

5. Žalobca v elektronickom podaní zo dňa 01.10.2023 nesúhlasil s vyjadreniami žalovaného. Uviedol, že pozemky je možné zamerať. Predkupné právo dojednané len obligačne nemá žiadny vplyv na právny vzťah medzi bývalým vlastníkom spoluvlastníckeho podielu a žalovaným. Považoval to za nekorektné. Dojednané predkupné právo má účinky aj voči tretej osobe a tiež vzniklo ako vecné právo. Je to právo požadovať vec od nadobúdateľa buď jej ponúknutím na predaj, alebo zostane predkupné právo zachované. Poukazoval na iné konanie a rozhodnutie na Okresnom súde Zvolen, č.k. 15C/31/2021-60 zo dňa 18.01.2022.

6. Právny zástupca žalovaného elektronickým podaním zo dňa 17.10.2023 poukázal na to, že zmluva o nájme nie je v katastri nehnuteľností ako nájomná zmluva evidovaná. Poukázal na to, že žalobca a predchádzajúci vlastník dojednali obligačné predkupné právo na neurčitý predmet zmluvy o nájme a takéto dojednané obligačné právo nemá žiadne účinky voči tretím osobám. Žalobca netvrdil, že má k podielu zriadené vecné predkupné právo, ktoré vniká vkladom do katastra nehnuteľností. Zaniklo obligačné predkupné právo. Nakoľko vecné predkupné právo k spoluvlastníckemu podielu nikdy nevzniklo nemohlo byť ani porušené. Žalobca nie je oprávnený z vecného predkupného práva k spoluvlastníckemu podielu k pozemku, toto neexistuje. Žalobca sa nemôže len z obligačného predkupného práva domáhať voči tretím osobám nárokov vyplývajúcich z § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Opakovane žiadal žalobu zamietnuť.

7. Na pojednávaní dňa 23.02.2022 právny zástupca žalobcu trval na podanej žalobe, právny zástupca žalovaného so žalovaným žiadali žalobu zamietnuť.

8. Súd si vyžiadal spis Okresného úradu vo Zvolene, katastrálny odbor E./XXXX. Tento bol súdu doručený 29.02.2024.

9. Právny zástupca žalobcu elektronickým podaním zo dňa 17.03.2024 upresnil žalobu, tak, že: Súd nahrádza vyhlásenie vôle žalovaného spoločnosti Vtáky Slovenska & Birds Slovakia, spol. s r.o., so sídlom Zaježová 560, 962 63 Pliešovce, IČO: 36 018 511, že ako predávajúci uzatvára so spoločnosťou Farma BALKO s.r.o. so sídlom Cesta na Kráľovej 9195/86, 960 01 Zvolen, IČO: 46 631 330 ako kupujúcim podľa ust. § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení kúpnu zmluvu na základe ktorej žalovaný prevádza do vlastníctva žalobcu spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/8 na nehnuteľnosti vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen, nachádzajúcej sa v katastrálnom území A. B., obci A. B., okrese Zvolen, zapísanej na liste vlastníctva č. XX, a to na pozemku - parcele registra "E" pare. č. XXXX o výmere 9873 m<sup>3</sup>, trvalý trávny porast, za kúpnu cenu vo výške 1.235,- EUR, ktorú je žalobca povinný zaplatiť žalovanému do najneskôr v deň nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia, všetko v zmysle kúpnej zmluvy, ktorá tvorí súčasť tohto rozhodnutia a jej znenie je nasledovné:

Kúpna zmluva

uzatvorená podľa ust. § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení medzi zmluvnými stranami:

1. Vtáky Slovenska & Birds Slovakia, spol. s r.o.  
so sídlom Zaježová 560, 962 63 Pliešovce  
IČO: 36 018 511

ďalej len „predávajúci“

2. Farma BALKO s.r.o.  
so sídlom Cesta na Kráľovej 9195/86, 960 01 Zvolen  
IČO: 46 631 330  
konajúca Štefanom Balkom, konateľom

ďalej len „kupujúci“

takto:

## Článok I

### Všeobecné ustanovenia

1. Predávajúci je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/8 na nehnuteľnosti vedenej katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen, nachádzajúcej sa v katastrálnom území A. B., obci A. B., okrese Zvolen, zapísanej na liste vlastníctva č. XX, a to na pozemku - parcele registra "E" pare. č. XXXX o výmere 9873 m<sup>2</sup>, trvalý trávny porast (ďalej len „Predmet prevodu“).

## Článok II

### Predmet zmluvy

1. Predávajúci touto zmluvou zo svojho vlastníctva predáva kupujúcemu do jeho vlastníctva Predmet prevodu a kupujúci Predmet prevodu do svojho vlastníctva kupuje za celkovú kúpnu cenu vo výške 1.235,- EUR (slovom tisícdvestotridsaťpäť euro) pričom v zmysle dohody účastníkov tejto zmluvy kupujúci zaplatí kúpnu cenu predávajúcemu najneskôr v deň uzatvorenia tejto zmluvy.

## Článok III

### Stav Predmetu prevodu a Pozemku

1. Kupujúci podrobne pozná technický stav prevádzaného Predmetu prevodu a uvedených pozemkov a v tomto stave Predmet prevodu kupuje, pričom si nevymieňuje voči predávajúcemu žiadne osobitné vlastnosti Predmetu prevodu. Kupujúci preberá Predmet prevodu v stave v akom stojí a leží.

## Článok IV

### Ťarchy

1. Predávajúci vyhlasuje, že na Predmete prevodu neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva ani iné ťarchy či práva tretích osôb okrem práv kupujúceho vyplývajúcich mu z uzatvorených nájomných zmlúv. Predávajúci vyhlasuje, že je oprávnený s Predmetom prevodu nakladať.

## Článok V

### Iné ustanovenia

1. Zmluvné strany žiadajú, aby na jej základe bol na katastrálnom odbore Okresného úradu Zvolen vykonaný vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho, pričom zmluvné strany sa dohodli, že správny poplatok za vklad do katastra nehnuteľností znáša kupujúci.
2. Daňové povinnosti hradia zmluvné strany v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

## Článok VI

### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva bola vyhotovená podľa slobodnej, vážnej, určitej a zrozumiteľnej vôle zmluvných strán, ani jeden z nich ju neuzavrel v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená.
2. Zmluvné strany si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
3. Zmluvu je možné meniť alebo zrušovať len písomne.
4. Táto zmluva bola vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých jedno si ponechá predávajúci, jedno kupujúci a dva sú určené na účely vykonania vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich na katastrálnom odbore Okresného úradu Zvolen.

Vo Zvolene, dňa . - . 202\_

Predávajúci:      Kupujúci:

1. 2.

Vtáky Slovenska & Birds Slovakia, spol. s r.o.

Farma BALKO s.r.o.

Toto upresnenie bolo právnomu zástupcovi žalovaného doručené.

10. Na pojednávaní dňa 19.03.2024 súd pripustil zmenu petitu žaloby v uvedenom elektronickom podaní zo dňa 17.03.2024.

Právny zástupca žalobcu trval na zmenenom petite.

Právny zástupca žalovaného žiadal žalobu zamietnuť.

Žalovaný v súvislosti s vecou vedenou na Okresnom súde Zvolen, č.k. 15C/31/2021 uvádzal nesúvisiace veci v súvislosti s týmto konaním, že vec sa správoplatnila z dôvodu, že nemal prístup do F.. Nemalo to vplyv na rozhodnutie v tejto veci.

11. Súd na základe predložených listinných dokladov zistil nasledujúci skutkový stav:

12. Súd oboznámil pripojený originál katastrálneho spisu Okresného úradu Zvolen, katastrálny odbor E./XXXX kde je účastníkom konania Vtáky Slovenska & Birds Slovakia, spol. s r.o., druh zmluvy – kúpna zmluva, došlo dňa 22.02.2022. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností z 26.01.2022, doručené Okresnému úradu Zvolen, katastrálny odbor 24.02.2022, predmetom zmluvy je parcela KN E XXXX, druh pozemku – trvalé trávne porasty o výmere 9873 m<sup>2</sup>, LV č. XX pre k.ú. A. B., obec A. B.. Predávajúci je spoluvlastníkom predmetu zmluvy v podiele 1/8 k celku, čo predstavuje 1234,125 m<sup>2</sup>, špecifikovanej nehnuteľnosti 24.01.2022 uzavreli kúpnu zmluvu. Kúpna cena nehnuteľností bola vyplatená spôsobom stanoveným kúpnu zmluvou.

Kúpnu zmluvu medzi predávajúcim C. D., nar. XX.XX.XXXX a Vtáky Slovenska & Birds Slovakia, spol. s r.o., IČO: 36 018 511 ako kupujúcim. Predmetom zmluvy je parcela KN E XXXX, druh pozemku – trvalé trávne porasty o výmere 9873 m<sup>2</sup> na LV XX pre k.ú. A. B. v 1/8. Kúpna cena bola 1.235,- Eur. Zmluvné strany sa osobitne dohodli na udelení plnomocenstva kupujúcemu zo strany predávajúceho podľa zmluvy nasledovne: predávajúci podľa tejto zmluvy ako splnomocniteľ týmto podpisom tejto kúpnej zmluvy splnomocňuje kupujúceho ako splnomocnenca na vykonanie v jeho mene ako predávajúceho všetkých právnych úkonov písomných, potrebných na odstránenie prípadných nedostatkov kúpnej zmluvy alebo návrh na vklad KN. Podpísané 24.01.2022.

Článok 3 ods. 1, predávajúci prehlasuje, že ku dňu podpisu zmluvy neviazu na predmete zmluvy žiadne ťarchy, bremená, záložné práva alebo záväzky.

Overený podpis C. D. - overený dňa 21.02.2022.

Dodatok 1 k tejto zmluve medzi tým istým predávajúcim a tým istým kupujúcim zo dňa 22.02.2022, doplnené rodné číslo predávajúceho.

Dodatok 2, ten istý predávajúci, ten istý kupujúci zo dňa 28.04.2022, upravené obchodné meno kupujúceho v súlade s tvarom uvedeným v Obchodnom registri SR Vtáky Slovenska & Birds Slovakia, spol. s r.o, úradne osvedčený podpis.

Rozhodnutie Okresného úradu Zvolen, katastrálny odbor z 24.03.2022, právoplatné 21.04.2022 o tom, že bolo prerušené katastrálne konanie na odstránenie vytýkaných nedostatkov.

Rozhodnutie Okresného úradu Zvolen, katastrálny odbor, č. vkladu E./XXXX z 19.07.2022, že je povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti v k.ú. A. B., pozemok E KN, parcela XXXX – trvalý trávny porast o výmere 9873 m<sup>2</sup> v prospech Vtáky Slovenska & Birds Slovakia, spol. s r.o., IČO: 36 018 511 v podiele 1/8 na základe Kúpnej zmluvy v znení Dodatkov 1 a 2 uzatvorenej medzi účastníkmi. Vklad bol povolený 19.07.2022. Právne účinky vkladu nastávajú 19.07.2022.

Na zvýraznenie súd oboznámil LV č. XX pre k.ú. A. B. zo 06.09.2022 kde nehnuteľnosť – parcela registra E XXXX o výmere 9873 m<sup>2</sup> – trvalý trávny porast, v časti B, je na vlastníka G. D., nar. XX.XX.XXXX v 1/8, H. I., bez dátumu narodenia v 1, Banskobystrický samosprávny kraj v 1 a Vtáky Slovenska & Birds Slovakia, spol. s r.o. v 1/8. V časti C – bez tiarch.

Výzvu na ponúknutie pozemkov na predaj zo 06.09.2022 z č.I 4.

Zmluvu o nájme nehnuteľností medzi C. D., nar. XX.XX.XXXX ako prenajímateľom a nájomcom J. I. D. na nehnuteľnosť v prílohe špecifikovanú. LV č. XX – parcela XXXX – trvalý trávny porast o výmere 9873 m<sup>2</sup> v 1/8, výmera činí 1234 m<sup>2</sup>.

Výpovede právneho zástupcu žalobcu, žalovaného, právneho zástupcu žalovaného z pojednávania 23.02.2024, výpoved' právneho zástupcu žalobcu, žalovaného, právneho zástupcu žalovaného z pojednávania zo dňa 19.03.2024.

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

14. Podľa § 602 ods. 1 Občianskeho zákonníka, kto predá vec s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel predáť, má predkupné právo.

15. Podľa § 602 ods. 2 Občianskeho zákonníka, také právo možno dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom.

16. Podľa § 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka, 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.

17. Podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

18. Súd má za to, že žalobcov právny názor ohľadom ním dojednaného obligačného predkupného práva je nesprávny a v rozpore s if 603 ods. 2 a 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej aj „Občiansky zákonník“), so záväznou judikatúrou Najvyššieho Súdu Slovenskej republiky a zároveň aj s odbornou literatúrou.

V zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka je možné predkupné právo zriadiť ako:

- obligačné predkupné právo,
- vecné predkupné právo.

Obligačné predkupné právo vzniká na základe dojednania zmluvných strán a zaväzuje výlučne zmluvné strany, ktoré takéto obligačné predkupné právo dojednali. V prípade porušenia obligačného predkupného práva sa oprávnený z predkupného práva môže voči povinnému z predkupného práva domáhať nárokov náhrady škody alebo zmluvnej pokuty alebo iných práv, ak tieto boli medzi zmluvnými stranami dojednané.

Vecné predkupné právo vzniká (záväzkovo-právne účinky) na základe zmluvy (dohody) o zriadení vecného predkupného práva a zriaďuje sa až vkladom do katastra nehnuteľností (vecno-právne účinky). Vecné predkupné právo tak až po jeho zápise do katastra nehnuteľností vkladom pôsobí voči všetkým osobám a v prípade jeho porušenia sa oprávnený z predkupného práva môže domáhať aj práv podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, a to aj voči tretím osobám. Žalobca a predchádzajúci vlastník si medzi sebou dojednali obligačné predkupné právo, a to na neurčitý predmet zmluvy o nájme zo dňa 11.01.2019. Príloha k zmluve kde je uvedený LV č. XX bez k.ú., parcelné číslo XXXX – trvalý trávny porast v 1/8 o výmere 1234 bez m<sup>2</sup> nie je žalobcom a predchádzajúcim vlastníkom podpísaná, chýba v nej dátum. Aj z číslovania strán vyplýva, že k zmluve bola len následne doložená. Takto dojednané obligačné predkupné právo nemá žiadne účinky voči tretím osobám a to aj v prípade, ak by bol predmet nájmu určený určitým spôsobom, čo vyplýva z rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky publikovaných v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky (viď R 3/2016, R 30/2000) ako aj rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky publikovanom v Zbierke pod (viď R 143/2011). Podľa komentára k § 603 Občianskeho zákonníka: „V prípade porušenia záväzkového (osobného/ predkupného práva oprávnený môže Uplatniť práva ten voči zaviazanému z dohody o predkupnom práve, nie voči tretej osobe, ktorá sa stala vlastníkom veci Nezáleží na tom, či o tejto výhrade vedela alebo nie. (viď. J., 1.: Občiansky zákonník. 4. zväzok (Záväzkové právo - zmluvy). Veľký komentár. 2. aktualizované a rozšírené vydanie. Bratislava: L'urokódex 2015, strana 95). Súd poukazuje aj na komentáre k ustanoveniu § 603 Občianskeho zákonníka, a to:

- KRAJČO J., Občiansky zákonník pre prax (komentár) Judikatúra BS SR, NS ČR, ESD, ESLP, III. (§ 588 - § 880) Bratislava: EUROUNION 2015 (str. 2688 – 2689).

- K. G., Dulak A., Bajánková J., Fečík M., Sedlačko F., Tomašovič M. a kol. Občiansky zákonník II. § 451 -- 880. 2. vydanie. Komentár. Praha: C. H. Beck. 2019, strana 2265.

Súd má za to, že žalobca v tomto konaní nepreukázal a ani netvrdí, že k spoluvlastníckemu podielu k pozemku má zriadené vecné predkupné právo, ktoré vzniká vkladom do katastra nehnuteľností. Do konania nepredložil žiadne rozhodnutie o vklade tohto predkupného práva do katastra nehnuteľnosti. Z jeho tvrdení zároveň vyplýva, že s predchádzajúcim vlastníkom spoluvlastníkom mal dojednané len obligačné predkupné právo (a aj to neplatne, keďže predmet zmluvy o nájme bol neurčitý). V § 603 ods. 1 OZ, podľa ktorého predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť vec na predaj. Podľa názoru súdu záväzkovo-právny vzťah existuje len medzi stranami zmluvy (viď text: „predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu...“). Ustanovenie § 603 ods. 1 OZ sa vzťahuje na obligačné predkupné právo, zatiaľ čo ustanovenia § 603 ods. 2 a 3 OZ len na vecné predkupné právo, čo potvrdzuje judikatúra. Vecné predkupné právo sa viaže na konkrétny spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti, a teda zmenou vlastníka spoluvlastníckeho podielu nezaničí, ale ostáva k tomuto podielu zapísané. To, že vecné predkupné právo ostáva zachované aj po jeho porušení vyplýva priamo § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka „Ak sa predkupné právo porušilo. ... ostane predkupné právo zachované“. Ak by vecné predkupné právo k spoluvlastníckemu podielu k pozemku existovalo pred prevodom vlastníctva, kataster by ho v zmysle § 8 ods. 1 písm. b) bod 2. katastrálneho zákona evidoval v časti „C - ľarcha“ bez ohľadu na zmenu vlastníka k tomuto podielu, teda aj po prevode vlastníctva. Argumentácia žalobcu v jeho vyjadrení zo dňa 1.10.2023 je teda nesprávna keď tvrdí, že z LV XX, ktorý predložil do konania spolu so žalobou, nemôže vyplývať predkupné právo, keďže tento LV je z obdobia tri mesiace po zápise spoločnosti žalovaného ako vlastníka spoluvlastníckeho podielu. Neexistencia ľarchy na súčasnom LV potvrdzuje neexistenciu vecného predkupného práva. Keďže žalobca do konania nepredložil ani iné LV (napríklad datované pred prevodom), je zrejme, že vecné bremeno na LV zapísané nikdy nebolo. Všetko vyššie uvedené len potvrdzuje, že žalobca nemá k spoluvlastníckemu podielu zriadené vecné predkupné právo. Zároveň v zmysle judikatúry Najvyššieho súdu Slovenskej republiky R 3/2016 žalobcovi zmenou vlastníka k spoluvlastníckemu podielu k pozemku zaniklo obligačné predkupné právo dojednané v zmysle zmluvy o nájme (ktoré však nikdy nevzniklo, keďže predmet zmluvy o nájme bol neurčitý). Vzhľadom k tomu, že vecné predkupné právo k spoluvlastníckemu podielu k pozemku nikdy nevzniklo, nemohlo byť ani porušené. Žalobca nie je oprávneným z vecného predkupného práva k spoluvlastníckemu podielu k pozemku, keďže toto neexistuje, a teda nemá právo domáhať sa voči spoločnosti žalovaného akýchkoľvek nárokov z jeho porušenia podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Žalobca teda nemá právo na to, aby sa v tomto konaní domáhal nahradenia prejavu vôle na kúpnej zmluve.

Súd z týchto dôvodov žalobu zamietol v celom rozsahu.

18.1. K vyjadreniu žalobcu, súd poznamenáva, že žalobca túto dobromyseľnosť alebo nejakú vedomosť o tom, že bolo uzatvorené nejaké predkupné právo, ktoré je neurčité a neplatné a nemá vecno-právne účinky, uvádzal na základe určitých fikcií doručenia, ktoré bolo preukázané. Žalovaný nebol oboznámený s obsahom zmlúv. Predávajúci, teda C. D. v kúpnej zmluve, na základe ktorej žalovaný nadobudol 1/8 k predmetnému pozemku vyhlásil, že táto nie je akokoľvek zaťažená, čiže žalovaný mohol, aj keby sa predpokladalo, že by mal nejakú vedomosť o tom kedykoľvek mohol predávajúci s oprávneným z predkupného práva, teda so žalobcom, uzatvoriť inú zmluvu. Nemožno prijať argumentáciu žalobcu v tom, že je nejaká iná vec v tom zmysle, že žalovaný mal nejakú vedomosť alebo nemal vedomosť o tom či na predmete toho pozemku, teda spoluvlastníckeho podielu k pozemku viazne nejaké predkupné právo. Podľa komentára od vydavateľstva C H Beck, vyplýva, že v prípade porušenia predkupného práva, ktoré bolo dojednané len ako obligačné právo sa predávajúci môže domáhať svojho práva len voči povinnému z predkupného práva, s ktorým dojednal predkupné priame právo voči tretej osobe, práve z dôvodu obligačného charakteru predkupného práva oprávnenej osobe nevzniká. Voči povinnej osobe sa môže domáhať predovšetkým plnenia zo samotnej dohody o predkupnom práve a v prípade ak mu to v dôsledku porušenia povinnosti vznikla škoda a sú splnené ostatné predpoklady vzniku zodpovednosti za škodu má právo domáhať sa jej náhrady, čiže môže sa domáhať len predchádzajúceho vlastníka, teda s kým, ktoré toto obligačné alebo predkupné právo dojednal. Podľa komentára JUDr. Feketeho, treba upozorniť na to, že ustanovenie § 603 ods. 3 sa vzťahuje iba na vecné predkupné právo, nie na obligačné záväzkové predkupné právo, a teda v prípade porušenia záväzkového osobného predkupného práva oprávnený môže uplatniť práva len voči zaviazanému z dohody o predkupnom práve, nie voči tretej osobe, ktorá sa stala vlastníkom veci, nezáleží na tom, či o tejto výhrade vedela, alebo nie. Oprávnený sa môže na súde domáhať voči zaviazanému, buď žalobou na primárne plnenie z dohody o predkupnom práve, alebo žalobou o náhradu škody. Zároveň poukázal na súdnu prax v jednom prípade, ktorá riešila predkupné právo nájomcu vo vzťahu k nebytovému priestoru, keď bolo predkupné právo s prenajímateľom dohodnuté len ako záväzkový právny vzťah. Podľa názoru súdu

kúpna zmluva medzi prenajímateľom, teda vlastníkom nehnuteľností, ktoré sa prenajaté nehnuteľnosti nachádzajú a treťou osobou nie je neplatná podľa § 37, podľa takéhoto dojednaní, neodporuje ustanoveniu § 51 a takéto dojednanie zaväzuje len zmluvné strany a nezaväzuje tretie osoby. Taktiež porušenie tohto záväzku má právne dôsledky len medzi zmluvnými stranami. Nedodržanie takéhoto záväzku prenajímateľa by nájomcovi mohlo zakladať len nárok na náhradu škody. Z judikatúry je tu rozhodnutie R 30/2000, ktoré jasne a priamo v právnej vete hovorí, že nedodržania záväzku, teda obligačného predkupného práva prenajímateľom môže zakladať len nárok na náhradu škody podľa § 420. Z odôvodnenia tohto rozhodnutia vyplýva, že práve táto zmluva zaväzuje len jej účastníkov, teda nemôže zaväzovať tretie osoby. Ak zmluvné predkupné právo teda zaväzuje len osoby, s ktorými je uzavretá, nemôže sa žalobca domáhať voči tretím osobám, teda voči žalovanému. Podľa rozhodnutia Krajského súdu v Trnave zo dňa 26.05.2021, z odôvodnenia rozsudku, pokiaľ pre vznik predkupného práva osobnej povahy postačuje platne uzatvorená zmluva, z ktorej takéto práva a povinnosti jej stranám vyplývajú, tak podmienkou vzniku predkupného práva vecnoprávnej povahy zmluvou, v prípade, ak ide o predkupné právo k nehnuteľnosti, je kumulatívne naplnenie dvoch podmienok, a to aby zmluva bola uzatvorená písomne a predkupné právo bolo vložené do katastra nehnuteľností. Neobstoja preto námietky žalobcu, že pokiaľ aj predkupné právo vyplývajúce z nájomnej zmluvy nebolo vložené do katastra nehnuteľností, vzniklo ako vecnoprávne (s účinkami aj na právnych nástupcov pôvodných vlastníkov) a to dobrým mravom odporujúcim správaním sa žalovaného, ako nadobúdateľa týchto nehnuteľností. Akékoľvek konanie inej fyzickej osoby odlišnej od zmluvných strán nemôže totiž nahradiť vôľu zmluvných strán založiť predkupné právo vecnoprávnej povahy, nemôže nahradiť prejav tejto vôle na zápis predkupného práva do katastra nehnuteľností a nemôže nahradiť rozhodnutie príslušného štátneho orgánu o vklade predkupného práva do katastra nehnuteľností. Pokiaľ potom vecnoprávne predkupné právo k sporným nehnuteľnostiam nevzniklo, teda rovnako ako v tomto prípade, osoba oprávnená z obligačného predkupného práva si nemohla úspešne uplatniť nároky z predkupného práva – konkrétne uloženie povinnosti splniť povinnosť ponúknuť vec na kúpu súdom voči tretej osobe (žalovanému), resp. ak si takéto nároky aj uplatnila, nemohla byť v spore o ich priznanie úspešná. Pokiaľ súd prvej inštancie nároky žalobcu uplatnené v tomto konaní posúdil v zmysle vyššie uvedených zákonných ustanovení a tieto vyložil vo svojej podstate v súlade s argumentáciou práve uvedenou odvolacím súdom, jeho právne posúdenie veci bolo potrebné považovať za správne a odvoláciu námietku žalobcu tvrdiacu opak, za plne nedôvodnú. Zároveň v tejto súvislosti potom bola irelevantnou pre rozhodnutie v tejto veci aj námietka žalobcu, že pokiaľ by si bol žalovaný vedomý existencie obligačného predkupného práva viazuceho na sporných nehnuteľnostiach v prospech žalobcu a napriek tomu by predmetné nehnuteľnosti prípadne kúpil, konanie žalovaného nemožno považovať za právnu ochranu. Podľa záverov NS uvedených vo vyššie citovanom rozhodnutí R 30/2000, ak zaviazaná strana scudzí vec tretej osobe nerešpektujúc osobné predkupné právo, oprávnená osoba sa potom nemôže domáhať od tretej osoby prenechania veci. Tretia osoba sa stáva vlastníkom veci bez ohľadu na to či bola, alebo nebola dobromyseľná, ale môže sa od povinnej domáhať náhrady škody podľa všeobecných ustanovení zodpovednosti o škode. Rovnako rozhodol aj NS keď dovolanie žalobcu odmietol a v rozhodnutí poukázal na to ako odôvodnil 1Cdo/76/2017, v odôvodnení vlastne uviedol ako odvolací súd odôvodnil potvrdenie rozsudku, ktorým bola žaloba zamietnutá, a teda keď súd prvej inštancie sa správne vysporiadal so zákonnými podmienkami vzniku predkupného práva k nehnuteľnosti a s poukazom na ustálený skutkový stav aj správne vo veci rozhodol, pokiaľ žalobu zamietol. Ani počas odvolacieho konania nevyšli najavo žiadne také nové skutočnosti, ktoré by odôvodňovali iné rozhodnutie. Z obsahu žaloby, ako aj z ustáleného skutkového stavu mal za nesporné, že žalobca svoj nárok uplatnil ako oprávnená osoba z titulu porušenia predkupného práva k nehnuteľnosti. Za tejto situácie bol správny postup súdu prvej inštancie, ktorý sa vysporiadal s otázkou, či žalovanému v konaní vznikol záväzok, z ktorého žalobca vo vzťahu k nemu nárok uplatňuje. Vychádzal z § 602 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého porušenie predkupného práva má právne dôsledky vyplývajúce z jeho zmluvného dojednaní, alebo vyplývajúce z predpokladov uvedených v zákone. V prípade zmluvného dojednaní predkupného práva bolo možné považovať za jeho porušenie iba stav, ak povinná osoba neuskutoční ponuku v súlade so zmluvným dojednaním. V prípade, ak sa predkupné právo týka nehnuteľností, bolo z hľadiska zodpovedného subjektu podstatné, či toto predkupné právo bolo zapísané ako vklad do katastra nehnuteľností, alebo nie. Pokiaľ sa tak nestalo, predstavovalo iba osobný záväzok tej osoby, ktorá sa zmluvne k predkupnému právu zaviazala. Iba v prípade zápisu takéhoto práva formou vkladu do katastra nehnuteľností by nadobudlo toto právo tzv. vecno-právnu povahu tým, že by pôsobilo aj vo vzťahu ku kupujúcemu, ktorý bol v prípade scudzenia nehnuteľnosti zapísaný do katastra nehnuteľností ako nový vlastník, ako aj vo vzťahu k jeho právny nástupcom. Sporné predkupné právo nemalo vecno-právny charakter, preto nemohlo zaväzovať žalovaného, keďže tento nebol účastníkom

zmluvy o zriadení predkupného práva. Žaloba žalobcu je nedôvodná a súd ju zamietol, a to aj z dôvodu, že žalovaný nie je ani pasívne legitimovaným v tomto spore, keďže nebol účastníkom zmluvného vzťahu.

19. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

20. Žalovaný bol úspešný, žalobca neúspešný, žalovanému vzniklo právo na náhradu trov konania, súd mu ich priznal v rozsahu 100 percent.

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

22. Podľa § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

23. O výške trov konania po právoplatnosti rozhodnutia rozhodne osobitným uznesením vyšší súdny úradník.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v potrebnom počte vyhotovení. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podanie 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.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

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

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 - Exekučný poriadok); ak ide o rozhodnutie, ktorým bola upravená starostlivosť o maloletého, styk s maloletým alebo iná ako peňažná povinnosť vo vzťahu k maloletému, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 370 ods. 1, § 376 ods. 1 CSP).