



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Topoľčany samosudcom Mariánom Mokošom v právnej veci žalobcu: **Poľnohospodárske družstvo „Radošinka“** so sídlom Nitrianska 512/108, 956 07 Veľké Ripňany, IČO: 00 205 851, zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Slávik a partneri, s.r.o., so sídlom Nám. M. R. Štefánika 3, 955 01 Topoľčany, IČO: 36 861 375, proti žalovanej: **Slovenská republika v správe Slovenská správa ciest**, Miletičova 19, 826 19 Bratislava, IČO: 00 003 328, o uplatnenie práva z porušenia predkupného práva, takto

r o z h o d o l :

- I. Súd **nahrádza prejav vôle** žalovanej ako predávajúcej na kúpnej zmluve o prevode spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach v nasledovnom znení:

„Kúpna zmluva“

uzavretá podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka dnešného dňa medzi:

predávajúcim: Slovenská republika, zastúpená správcom: Slovenská správa ciest, Miletičova 19, 826 19 Bratislava, IČO: 00 003 328

a

kupujúcim: Poľnohospodárske družstvo „Radošinka“
so sídlom Nitrianska 512/108, 956 07 Veľké Ripňany,
IČO: 00 205 851,
za ktoré koná predseda predstavenstva Ing. Štefan Korec a
podpredseda predstavenstva Ing. Peter Ondrášek

za týchto podmienok:

I. Úvodné ustanovenia:

1./ Predávajúci je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v KN Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor pre obec: Topoľčany, katastrálne územie Topoľčany na LV č. 4959, ako parcela registra „C“: parc.č. 4836/33 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1276 m² v podiele 8/12-in, ktorý nadobudla na základe štyroch kúpnych zmlúv a to:

a/ na základe kúpnej zmluvy zo dňa 28.10.2019 uzavretej s predávajúcou Máriou Valuchovou, vklad vlastníctva bol povolený Okresným úradom, odborom katastrálnym Topoľčany pod V 3681/2019, prevádzaný podiel 1/12-ina

b/ na základe kúpnej zmluvy zo dňa 28.10.2019 uzavretej s predávajúcou Evou Dvončovou, vklad vlastníctva bol povolený Okresným úradom, odbor katastrálny Topoľčany pod V 3682/2019 prevádzaný podiel 1/12-ina

c/ na základe kúpnej zmluvy zo dňa 28.10.2019, uzavretej s predávajúcou Annou Patrovičovou, vklad vlastníctva bol povolený Okresným úradom, odbor katastrálny Topoľčany pod V 3683/2019 prevádzaný podiel 5/12-in

d/ na základe kúpnej zmluvy zo dňa 15.11.2019, uzavretej s predávajúcim Danielom Jakubíkom, vklad vlastníctva bol povolený Okresným úradom, odbor katastrálny Topoľčany pod V 58/2020 prevádzaný podiel 1/12-ina.

2./ Pri týchto prevodoch nebolo rešpektované predkupné právo terajšieho kupujúceho, ktorý už v dobe prevodu bol podielovým spoluvlastníkom uvedenej nehnuteľnosti. Touto kúpnu zmluvou sa realizuje právo kupujúceho, ktoré mu vyplýva z porušenia jeho predkupného práva podľa § 140, § 603 odsek 3, § 492 Občianskeho zákonníka.

II.

Predmet zmluvy

1./ Predávajúca odpredáva kupujúcemu spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti zapísanej v KN Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor pre obec Topoľčany, katastrálne územie Topoľčany na LV. č. 4959, ako parcela registra „C“: parc.č. 4836/33 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1276 m² a to 8/12-in vzhľadom k celku.

2./ Kupujúci prevádzaný spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1/ tohto článku zmluvy od predávajúceho kupuje a nadobúda do svojho vlastníctva.

3./ Predmetom prevodu na základe tejto zmluvy je iba pozemok.

III.

Kúpna cena

1./ Účastníci sa dohodli na kúpnej cene v celkovej výške 16 919,76 eur (slovom šesťnásťtisíc deväťstodevätnásť euro sedemdesiatšesť centov).

2./ Kúpnu cenu je kupujúci povinný predávajúcemu vyplatiť v celosti najneskôr do 60 dní odo dňa nadobudnutia platnosti tejto kúpnej zmluvy. Návrh na vklad vlastníctva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností bude podaný až po zaplatení celej kúpnej ceny.

IV.

1./ Predávajúci zodpovedá za nespornosť svojho vlastníckeho práva a za to, že prevádzané nehnuteľnosti nie sú zaťažené žiadnymi ťarchami, okrem vecného bremena zapísaného na LV č. 4959, kat.úz. Topoľčany, ako povinnosť vlastníka nehnuteľnosti CKN parc.č. 4836/33 strpieť a právo spoločnosti Axalnet Core s.r.o. Topoľčany, IČO: 44780788 ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutých nehnuteľnostiach podľa § 66 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v rozsahu vyznačenom GP č. 236/2013 – 674/13 a zmenenom GP č. 75/2015.

2./ Za spornosť vlastníckeho práva sa nepovažujú skutočnosti, uvedené v článku I. tejto kúpnej zmluvy. Kupujúcemu je stav nehnuteľnosti známy, podľa tohto stavu ju prijíma.

3./ Zmluvné strany sa dohodli a prehlasujú, že:

- touto zmluvou sa naplňajú práva kupujúceho, ktoré mu vznikli porušením jeho predkupného práva
- kupujúcemu bude nadobúdaný spoluvlastnícky podiel slúžiť pre potrebu jeho podnikania.

4./ Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si navzájom všetku potrebnú súčinnosť a urobiť všetky úkony potrebné k tomu, aby táto zmluva nadobudla účinnosť a bol podľa nej povolený vklad vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností.

V.

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

VI.

1./ Účastníci berú na vedomie, že táto zmluva je platná, akonáhle sa zhodli na jej obsahu a podpísali jej písomné vyhotovenie.

2./ Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa zák. č. 211/2000 Z.z.

3./ Vecnoprávne účinky zmluva nadobúda a k prevodu vlastníctva dôjde až vkladom do katastra nehnuteľností.

VII.

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

V Bratislave, dňa.....

vo Veľkých Ripňanoch, dňa.....

Slovenská republika
v správe Slovenská správa ciest

Pol'nohospodárske družstvo „Radošinka“
Ing. Štefan Korec, predseda predstavenstva

predávajúci

*Ing. Peter Ondrášek, podpredseda predstavenstva
kupujúci*

- II. Súd **priznáva** žalobcovi náhradu trov konania proti žalovanému v plnej výške, o ktorej rozhodne tunajší súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

O d ô v o d n e n i e

1./ Žalobca sa podanou žalobou domáhal svojho práva z porušenia predkupného práva s tým, že spolu so žalovanou sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 4959 v kat.úz. Topoľčany ako parc.č. 4836/33 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1276 m², pričom žalobca vlastní podiel vo výške 1/3 a žalovaná vo výške 8/12-in a tento spoluvlastnícky podiel žalovaná nadobudla kúpnyimi zmluvami V3681/2019, V3682/2019 a V3683/2019 uzavretými dňa 28.10.2019 s predávajúcimi Máriou Valuchovou ohľadne podielu 1/12-ina, Evou Dvončovou ohľadne podielu 1/12-ina a Annou Patrovičovou ohľadne podielu 5/12-in ako aj na základe kúpnej zmluvy V58/2020 uzavretej dňa 15.11.2019 s predávajúcim Danielom Jakubíkom ohľadne podielu 1/12-ina. Týmito kúpnyimi zmluvami bolo porušené zákonné predkupné právo žalobcu ako spoluvlastníka predmetnej nehnuteľnosti, keďže o uvedených prevodoch nebol informovaný a dozvedel sa o nich až dodatočne, keďže pôvodní spoluvlastníci nežiadali jeho súhlas s prevodom. Z toho dôvodu došlo k porušeniu zákonného predkupného práva a preto žalobca oslovil správcu majetku žalovanej listom zo dňa 12.08.2020 a požiadal ho, aby mu podiel žalovanej na predmetnej nehnuteľnosti ponúkol na predaj za rovnakých podmienok ako ho nadobudol. Správca majetku žalovanej listom zo dňa 09.09.2020 požadovaný prevod odmietol realizovať. Z toho dôvodu žiadal žalobca, aby súd nahradil prejav vôle žalovanej ako predávajúcej na kúpnej zmluve o prevode spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti v takom znení, ako je uvedená vo výrokovej časti tohto rozsudku.

2./ Žalovaná žiadala žalobu zamietnuť, pričom poukazovala na to, že žaloba nie je prípustná podľa § 137 CSP a mala za to, že žalobca mohol využiť žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 137 písm. d/ CSP, pretože takáto možnosť vyplýva z § 40a Občianskeho zákonníka alebo určovaciu žalobu v zmysle § 137 písm. c/ CSP, kde je však potrebné preukázať naliehavý právny záujem. Taktiež namietala nedostatok pasívnej vecnej legitimácie z dôvodu, že je potrebné skúmať platnosť právneho úkonu, ktorým došlo k porušeniu predkupného práva ako prejudiciálnu otázku a preto žaloba má smerovať voči všetkým účastníkom konania, keďže povinnosť z predkupného práva patrila v tom čase predávajúcim a teda im patrí aj obrana voči takémuto tvrdeniu žalobcu. Podľa jej názoru žalobca v tomto konaní požaduje, aby sa rozhodlo o určení, či tu právo je alebo nie je a teda je zaťažovaný preukázať naliehavý právny záujem, ktorý však v predmetnej veci nie je daný ani žalobcom preukázaný. Na záver namietala, že dochádza k zneužitiu práva zo strany žalobcu, keď jeho úmyslom je spôsobiť ujmu žalovanej za účelom dosiahnutia zisku následným odpredajom nehnuteľnosti žalovanej za vyššiu cenu.

3./ Žalobca vo svojej následnej replike namietal nesprávne skutkové tvrdenia žalovanej s tým, že jej právne tvrdenia považuje taktiež za nesprávne, nakoľko poukaz na ustanovenia § 137 písm. c/ a d/ CSP nie je dôvodný, keďže nežaluje o určenie, či tu právo je alebo nie je a ani nežaluje o určenie právnej skutočnosti. Žaluje o nahradenie prejavu vôle

súdnymi rozhodnutím kde vyhovujúci rozsudok má konštitutívny účinok a ide o iný typ žaloby, ktorý sa v ustanovení § 137 CSP neuvádza, je však prípustný. Poukázal na súdnu prax, podľa ktorej spoluvlastník dotknutý porušením jeho predkupného práva môže napadnúť právny úkon ako neplatný alebo požadovať od nového spoluvlastníka, aby mu svoj podiel odpredal za rovnakých podmienok prípadne nekonať nič a potom mu zostane predkupné právo zachované voči novému spoluvlastníkovi. Povinnosť nového spoluvlastníka, ktorý svoj podiel nadobudol porušením predkupného práva je ustálená výkladom súdnej praxe a zároveň vyplýva z ustanovenia § 603 OZ, ktorý cez ustanovenie § 853 ods. 1 OZ sa má na takýto prípad použiť. Pasívna legitímácia žalovaného vyplýva teda z hmotného práva, keďže podľa § 603 ods. 3 OZ sa oprávnený môže od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj. Jednoznačne je teda žalovaná pasívne legitimovaná pre takýto typ žaloby. Pokiaľ ide o ochranu práv žalobcu ako spoluvlastníka nehnuteľnosti, tak nepovažuje za svoju povinnosť, aby pri všetkých nehnuteľnostiach, na ktorých vlastní spoluvlastnícky podiel priebežne sledoval, či niektorý ich spoluvlastník neporuší svoju povinnosť ponuky a neprevedie svoj podiel v rozpore s ustanovením § 140 OZ. Poukázal na svoj list zo dňa 12.08.2020 adresovaný žalovanej, v ktorom sa domáhal svojich práv z porušenia jeho predkupného práva ako aj zamietavú odpoveď žalovanej listom zo dňa 09.09.2020. Poprel tvrdenie žalovanej o zneužití práva z jeho strany, pretože pôda je pre neho výrobným prostriedkom a má eminentný záujem na jej vlastníctve, keďže je od nej vo svojom podnikaní závislý. I keď v tomto prípade nejde o poľnohospodársku pôdu, ale o pôdu zastavanú, tak tento stav nie je pre neho limitujúci alebo prekážkou, keďže viackrát sa mu už stalo, že dosiahli zámenu takéhoto pozemku za poľnohospodársku pôdu so zohľadnením primeranej výmery pôdy a jej ceny.

4./ Na repliku žalobcu reagovala žalovaná duplikou, v ktorej zopakovala svoj názor, že žalobca mohol využiť žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 137 písm. d/ CSP a trvala na tom, že žalobca mal vedomosť o kúpe predmetnej nehnuteľnosti, pretože z jej strany mu bol zaslaný sprievodný list zo dňa 21.10.2019 spolu s návrhom kúpnej zmluvy, keď zaslala návrh kúpnej zmluvy všetkým vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Žalobca teda vedel, že ďalší podieloví spoluvlastníci, z iniciatívy ktorých sa realizovalo odkúpenie predmetných nehnuteľností, zamýšľajú svoje spoluvlastnícke podiely predať žalovanej, s čím súhlasil a teda je zrejmé, že medzi žalobcom a ďalšími spoluvlastníkmi došlo k dohode o tom, že predkupné právo sa neuplatní, inak by sám žalobca ponúkol ostatným spoluvlastníkom odkúpenie predmetných podielov do svojho vlastníctva. S ohľadom na uvedené mala žalovaná za to, že predkupné právo žalobcu nebolo porušené, resp. že si toto predkupné právo na základe dohody s ostatnými spoluvlastníkmi neuplatnil a teda mu zaniklo.

5./ Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s predloženými dokladmi, pričom zistil, že sporové strany sú podielovými spoluvlastníkmi na nehnuteľnosti v kat.úz. Topoľčany zapísanej na LV č. 4959 ako parc.č. 4836/33 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1276 m² s tým, že žalobca je spoluvlastníkom v podiele 1/3-ina a žalovaná v podiele 8/12-in. Listom zo dňa 21.10.2019 (č.l. 76) žalovaná oslovila žalobcu s návrhom kúpnej zmluvy na majetkovoprávne usporiadanie pozemkovej nehnuteľnosti pod cestou I/64 v kat.úz. Topoľčany s tým, že mu zasiela návrh kúpnej zmluvy v 4-och vyhotoveniach a požiadala ho, aby jej 3 vyhotovenia zmluvy po podpísaní a overení podpisov zaslal obratom späť a taktiež jej oznámil bankové spojenie a číslo účtu za účelom poukázania kúpnej ceny podľa čl. 4 kúpnej zmluvy. Uvedená výzva bola doručená žalobcovi dňa 28.10.2019 a jej prílohou bola kúpna zmluva ohľadne prevodu spoluvlastníckeho podielu žalobcu vo výške 1/3-ina na parc.č. 4836/33 zapísanej na LV č. 4959 v kat.úz. Topoľčany za kúpnu cenu 8 459,88 eura. Žalobca však na návrh žalovanej na uzavretie kúpnej zmluvy nereagoval.

6./ Kúpnu zmluvou č. 2636/6153/2019 uzavretou s predávajúcou Máriou Valuchovou podpísanou dňa 28.10.2019 nadobudla žalovaná od predávajúcej spoluvlastnícky podiel na parcele č. 4836/33 zapísanej na LV č. 4959 v kat.úz. Topoľčany v podiele 1/12-ina za kúpnu cenu 2 114,97 eura, pričom na základe tejto kúpnej zmluvy bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti rozhodnutím Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor pod č. V3681/2019 dňa 11.11.2019. V rovnaký deň t.j. 28.10.2019 uzavrela žalovaná kúpne zmluvy s ďalšími spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti a to Evou Dvončovou, od ktorej nadobudla tiež spoluvlastnícky podiel vo výške 1/12-ina za kúpnu cenu 2 114,97 eura a taktiež s Annou Patrovičovou, od ktorej nadobudla spoluvlastnícky podiel vo výške 5/12-in za kúpnu cenu 10 574,85 eura. Ku vkladu vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy uzavretej s Evou Dvončovou došlo tiež dňa 11.11.2019 na základe rozhodnutia Okresného úradu Topoľčany katastrálny odbor č. V3682/2019 a rovnako tak aj na základe kúpnej zmluvy uzavretej s Annou Patrovičovou rozhodnutím č. V3683/2019. Ďalšou kúpnu zmluvou uzavretou s predávajúcim Danielom Jakubíkom žalovaná nadobudla spoluvlastnícky podiel na predmetnej nehnuteľnosti vo výške 1/12-ina za kúpnu cenu 2 114,97 eura, pričom predávajúci uvedenú kúpnu zmluvu podpísal dňa 15.11.2019 na území Spolkovej republiky Nemecko, čoho dokladom je pripojené overenie podpisu a vklad vlastníckeho práva na základe tejto kúpnej zmluvy bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Topoľčany katastrálny odbor dňa 29.01.2020 pod č. V58/2020.

7./ Listom zo dňa 12.08.2020 adresovaným žalovanej si žalobca uplatnil právo z porušenia predkupného práva k spoluvlastníckym podielom na parcele č. 4836/33 v kat.úz. Topoľčany s poukazom na vyššie uvedené kúpne zmluvy s tým, že má záujem o uvedenú nehnuteľnosť v rozsahu týmito kúpnyimi zmluvami prevádzaných spoluvlastníckych podielov t.j. celkovo o podiel 8/12-in a s poukazom na § 140, § 603 ods. 3 v spojení s § 492 OZ žiadal, aby mu žalovaná tieto spoluvlastnícke podiely ponúkla na predaj za rovnakých podmienok ako ich nadobudla. Uvedená výzva bola doručená žalovanej dňa 17.08.2020 a žalovaná na výzvu reagovala odpoveďou zo dňa 09.09.2020 s tým, že žalobcovi spoluvlastnícke podiely na parcele č. 4836/33 neodpredá, keďže tieto odkúpila od ostatných spoluvlastníkov v rámci majetkovoprávneho usporiadania cesty I/64. Konanie žalobcu označila za zneužitie predkupného práva s tým, že sa prieči dobrým mravom a verejnému záujmu, keďže žalobca realizáciou predkupného práva sleduje nepoctivý zámer, ktorým je navýšenie kúpnej ceny vo svoj prospech.

Podľa § 136 ods.1 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.

Podľa ods.2 spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

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

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.

Podľa § 853 ods.1 OZ občianskoprávne vzťahy, pokiaľ nie sú osobitne upravené ani týmto ani iným zákonom, sa spravujú ustanoveniami tohto zákona, ktoré upravujú vzťahy obsahom aj účelom im najbližšie.

Podľa § 40a veta prvá Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods.1, § 479, 589, § 701 ods.1 a § 741b ods.2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá.

Podľa § 603 ods. 1 OZ, predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj.

Podľa ods. 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.

Podľa ods. 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.

8./ Na základe vykonaného dokazovania dospel súd k záveru, že žaloba žalobcu na nahradenie prejavu vôle žalovanej s uzavretím kúpnej zmluvy je podaná dôvodne a preto jej vyhovel. Podľa § 140 veta prvá OZ, majú spoluvlastníci zákonné predkupné právo v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu okrem prípadu ak ide o prevod blízkej osobe a toto predkupné právo má vecno-právny charakter. Ak niektorí zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na niekoho iného, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom. Z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 OZ aplikovať uplatnením analógie legis - § 853 ods. 1 OZ všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do 8 časti druhej hlavy druhého oddielu OZ (§ 602 až § 606 OZ). Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva, má pri porušení povinnosti zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva na výber, či sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu, či sa bude domáhať voči nadobúdateľovi, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka a ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa (predtým § 161 ods. 3 OSP) alebo sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí (rozsudky Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4Cdo/48/2009 a 3Cdo/122/2009). Uplatnenie predkupného práva je možné aj pri bezodplatnom prevode spoluvlastníckeho podielu na základe darovacej zmluvy (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 1Cdo/102/2005 a uznesenie Ústavného súdu SR sp.zn. II.ÚS186/2012).

9./ V zmysle § 140 OZ predkupné právo vzniká priamo zo zákona a predpokladom jeho vzniku je existencia spoluvlastníctva určitej veci bez ohľadu na to, na základe akého právneho dôvodu spoluvlastníctvo vzniklo. Ďalším nevyhnutným predpokladom je záujem spoluvlastníka previesť svoj spoluvlastnícky podiel na osobu, ktorá nie je pre spoluvlastníka blízkou osobou v zmysle § 116 OZ. Spoluvlastníkovi, ktorý chce svoj podiel previesť na osobu inú ako osobu jemu blízku, vzniká povinnosť ponúknuť podiel najprv ostatným spoluvlastníkom. Podľa § 605 OZ musí ponuka urobená v rámci predkupného práva obsahovať všetky podmienky, za ktorých spoluvlastník ponúka svoj podiel na predaj, čo

znamená oznámenie nielen podstatných náležitostí kúpnej zmluvy, ale aj všetkých ostatných podmienok, za ktorých má dôjsť k prevodu.

10./ Práva a povinnosti z právneho vzťahu z predkupného práva vznikajú okamihom, keď jeden zo spoluvlastníkov (povinná osoba) chce svoj podiel scudziť a previesť ho na inú než blízku osobu. Tento spoluvlastník je povinný ponúknuť svoj podiel na veci na kúpu ostatným spoluvlastníkom ako oprávneným osobám. V ponuke, ktorá pri prevode nehnuteľnosti musí byť písomná, by prevodca mal oprávnenému navrhnúť uzavretie zmluvy za určitých podmienok, s uvedením ceny spoluvlastníckeho podielu a času, do ktorej má byť návrh prijatý. Prijatím návrhu oprávnený prejaví svoju vôľu zmluvu uzavrieť, čo sa samozrejme musí týkať aj kúpnej ceny spoluvlastníckeho podielu, ktorou by mala byť všeobecná cena, za ktorú by sa spoluvlastnícky podiel mohol predat' bez toho, aby bol kupujúci alebo predávajúci k tomu nútený. Ak oprávnená osoba podmienkam ponuky nevyhoví, jej predkupné právo zanikne. Predkupné právo má majetkovú povahu, takže sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe, ktorá začína plynúť odo dňa, keď oprávnený mohol svoje predkupné právo vykonať po prvý raz. K porušeniu povinnosti zo zákonného predkupného právneho vzťahu dochádza najmä v týchto prípadoch: ponuka voči ostatným spoluvlastníkom nebola vôbec urobená; ponuka bola síce urobená, ale za podstatne vyššiu cenu, než za ktorú bol spoluvlastnícky podiel nakoniec predaný; podiel bol na nového nadobúdateľa prevedený za podmienok výhodnejších oproti ponuke; podiel bol prevedený skôr, než uplynula dohodnutá alebo v zákone uvedená doba na predaj.

11./ Ak povinná osoba z predkupného práva neponúkne vec oprávnenej osobe ku kúpe, hoci to bolo jej zákonnou alebo zmluvnou povinnosťou, a vec predá tretej osobe, nemá to za následok neplatnosť kúpnej zmluvy uzavretej medzi povinnou osobou a treťou osobou len pre to, že nebolo rešpektované predkupné právo. Aj v prípade nerešpektovania predkupného práva však nie je možné vylúčiť neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 OZ, nie však z dôvodu porušenia predkupného práva, ale z dôvodu, že právny úkon sa prieči dobrým mravom, prípadne že sa ním obchádza zákon (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 22.09.2010 sp.zn. 4Cdo/56/2009).

12./ Z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka aplikovať všeobecnú úpravu o predkupnom práve (§ 602 - § 606). Ponuka urobená v rámci predkupného práva nie je klasickým návrhom na uzavretie zmluvy vychádzajúcim zo všeobecnej občianskoprávnej zásady zmluvnej voľnosti, v ktorom môže navrhovateľ svojím prejavom vôle vymedziť lehotu pre prijatie návrhu. Ponuka povinného, dokedy má byť predaj zavŕšený, musí rešpektovať aj ustanovenie § 605 OZ. Ak spoluvlastník nevyčká uplynutie zákonnej dvojmesačnej lehoty a prevedie ponúkaný spoluvlastnícky podiel, porušuje predkupné právo ostatných spoluvlastníkov (uznesenie NS SR z 23.05.2012 sp.zn. 6Cdo/115/2011).

13./ Vychádzajúc z vykonaného dokazovania mal súd za to, že porušenie predkupného práva žalobcu k spoluvlastníckym podielom ostatných spoluvlastníkov ohľadne parcely č. 4836/33 v kat.úz. Topoľčany zapísané na LV č. 4959 bolo jednoznačne preukázané. Žalobca je podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v podiele 1/3-ina a tento spoluvlastnícky podiel nadobudol kúpnu zmluvou V1472/07, pričom ďalšími podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti boli Daniel Jakubík v podiele 1/12-ina, Anna Patrovičová v podiele 5/12-in, Mária Valuchová v podiele 1/12-ina a Eva Dvončová v podiele 1/12-ina. Ostatní spoluvlastníci však nerešpektovali predkupné právo žalobcu pri prevode svojich spoluvlastníckych podielov na žalovanú, pretože najskôr neoslovili žalobcu s ponukou na predaj svojich spoluvlastníckych podielov, ale reagovali na návrh žalovanej na odkúpenie

spoluvlastníckych podielov adresovaný všetkým spoluvlastníkom listom zo dňa 21.10.2019, ktorého prílohou boli jednotlivé kúpne zmluvy a tieto kúpne zmluvy podpísali všetci spoluvlastníci okrem žalobcu, ktorý na ponuku žalovanej neodpovedal. V dôsledku vyššie citovaných kúpnych zmlúv boli prevedené spoluvlastnícke podiely Daniela Jakubíka a Anny Patrovičovej, Evy Dvončovej a Márie Valuchovej na žalovanú a to v rozsahu 8/12-in. Žalobca po zistení uvedenej skutočnosti oslovil žalovanú s uplatnením si svojho práva z porušenia predkupného práva a vyzval ju, aby mu ponúkla na kúpu spoluvlastnícke podiely na predmetnej nehnuteľnosti v rozsahu 8/12-in za rovnakých podmienok ako ich nadobudla, čo však žalovaná odmietla.

14./ Podľa zákonnej úpravy (§ 140 OZ v spojení s § 853 ods. 1 OZ a § 603 ods. 3 OZ) ako aj súčasnej rozhodovacej praxe súdov v prípade porušenia povinnosti z predkupného práva zo strany povinného spoluvlastníka má oprávnený spoluvlastník možnosť buď dovolať sa tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a OZ alebo sa domáhať od nadobúdateľa, aby mu spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu podľa § 603 ods. 3 OZ za rovnakých podmienok, za ktorých kúpil podiel od povinnej osoby alebo poslednou možnosťou je, že si predkupné právo ponechá voči budúcemu nadobúdateľovi podielu. Žalobca si zvolil možnosť domáhať sa od žalovanej, aby mu spoluvlastnícke podiely nadobudnuté od predchádzajúcich spoluvlastníkov ponúkla na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých tieto podiely kúpila, pričom žalovaná na uplatnenie práva žalobcu z porušenia predkupného práva reagovala negatívne. Z toho dôvodu sa žalobca podanou žalobou domáhal nahradenia prejavu vôle žalovanej s uzavretím kúpnej zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu na predmetnej nehnuteľnosti v takom znení, ako je uvedené vo výrokovej časti rozsudku. Žalovaná žalobu uplatnenú žalobcom považovala za neprípustnú s poukazom na ustanovenia § 137 písm. c/ a d/ CSP, avšak tento jej názor je nesprávny, pretože žalobca si neuplatnil svoje právo podľa § 137 písm. c/ alebo d/ CSP, ale žaloval o nahradenie prejavu vôle súdnym rozhodnutím. V takomto prípade ide o iný typ žaloby, ako sú demonštratívne uvedené v § 137 CSP, keďže iná súkromnoprávna žaloba, teda v § 137 neuvedená, je prípustná ale iba za predpokladu, že osobitný petit vyplýva z hmotného práva. Inými slovami, hmotné právo musí založiť oprávnenie súdu rozhodnúť tak, že výrok rozhodnutia nezní ani na splnenie povinnosti, ani na deklaratórne určenie (ne) existencie práva, či právnej skutočnosti. Na identifikáciu, či ide o tzv. inú, v § 137 nepomenovanú súkromnoprávnu žalobu je rozlišovacím kritériom žalobný návrh (petit neuvedený v § 137) a zároveň aj právny dôvod tvrdeného práva. Častým znakom týchto žalôb je to, že vyhovujúci rozsudok vydaný na ich základe má konštitutívne účinky. Z ustanovenia § 603 ods. 3 OZ vyplýva, že pri porušení predkupného práva sa oprávnený môže okrem iného domáhať od nadobúdateľa, aby mu spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti ponúkol na predaj a pokiaľ túto jeho žiadosť nadobúdateľ nerešpektuje, tak oprávnený nemá inú možnosť, len domáhať sa nahradenia prejavu vôle nadobúdateľa súdnym rozhodnutím.

15./ V prejednávanej veci žalobca nesporne preukázal, že došlo k porušeniu jeho predkupného práva deklarovaného ustanovením § 140 veta prvá OZ. V dôsledku tohto porušenia postupoval podľa § 603 ods. 3 OZ tak, že sa od žalovanej domáhal, aby mu spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti, ktorý nadobudla porušením predkupného práva ponúkla na predaj (výzva zo dňa 12.08.2020) a keďže žalovaná výzvu nerešpektovala, tak podanú žalobu na nahradenie prejavu vôle súdnym rozhodnutím je potrebné považovať za dôvodnú. Žalobca si uplatnil prevod spoluvlastníckeho podielu žalovanej kúpnu zmluvou za rovnakých podmienok, za ktorých žalovaná kúpila spoluvlastnícke podiely od predchádzajúcich spoluvlastníkov nehnuteľnosti ako osôb povinných z výkonu predkupného práva voči žalobcovi ako oprávnenému a preto súd žalobe b celom rozsahu vyhovel.

16./ Žalovaná vo svojej duplike namietala zánik predkupného práva žalobcu a tvrdila, že žalobca mal vedomosť o zamýšľanom predaji spoluvlastníckych podielov ostatných spoluvlastníkov, s týmto súhlasil a teda je zrejmé, že medzi ním a ďalšími spoluvlastníkmi došlo k dohode o tom, že si predkupné právo neuplatní. Na uvedené tvrdenie však žalovaná neprodukovala žiaden dôkaz a teda neuniesla dôkazné bremeno tvrdenia o zániku predkupného práva žalobcu a ani žiadnym spôsobom nepreukázala, že podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti si splnili ponukovú povinnosť voči žalobcovi ako spoluvlastníkovi ešte predtým, ako uzavreli kúpne zmluvy so žalovanou. Práve naopak, z predložených dokladov jednoznačne vyplýva, že všetky kúpne zmluvy boli podpísané žalovanou dňa 21.10.2019 (kúpne zmluvy V3681/2019, V3682/2019, V3683/2019, V58/2020 a aj kúpna zmluva zaslaná žalobcovi na podpis listom zo dňa 21.10.2019), pričom tieto kúpne zmluvy boli podpísané ostatnými oslovenými spoluvlastníkmi (prvé tri kúpne zmluvy dňa 28.10.2019 a kúpna zmluva V58/2020 dňa 15.11.2019, keďže predávajúci ju podpísal v Spolkovej republike Nemecko) okrem žalobcu a teda žalobca nemohol mať vedomosť o predaji spoluvlastníckych podielov ostatnými spoluvlastníkmi, nakoľko tento postup žalovanej nevyplýva ani z obsahu listu žalovanej zo dňa 21.10.2019 a keďže spoluvlastníci mu svoje podiely neponúkli na predaj, došlo k porušeniu jeho predkupného práva. Žalobca si po zistení tejto skutočnosti zákonným spôsobom uplatnil svoje právo z porušenia predkupného opráva a výsledkom negatívneho postoja žalovaného bola podaná žaloba.

17./ O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi, ktorý mal vo veci plný úspech priznal náhradu trov konania v plnej výške s tým, že o výške náhrady trov konania podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodne súdny úradník samostatným uznesením po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku **možno** podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia na Okresný súd Topoľčany.
Podľa §-u 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutie smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

v Topoľčanoch, dňa 10.03.2023

Marián M o k o š
Samosudca