



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Spišská Nová Ves, sudkyňou JUDr. Blaženou Fedorkovou, v spore žalobcu **Ing. Vladimíra Ledeckého**, nar. 30.7.1982, bytom Buglovce 26, proti žalovanému **Obec Buglovce**, IČO 00328987, Buglovce 56, 053 04 Spišské Podhradie, o **nahradenie prejavu vôle s prísl.**, takto

r o z h o d o l:

I. Súd **n a h r á d z a** vyhlásenie vôle žalovaného ako predávajúceho na kúpnej zmluve v nasledovnom znení:

I. Kúpna zmluva

Uzatvorená podľa § 588 a násl. Občianskeho zákonníka, v platnom znení a po prehlásení zmluvných strán, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že sú spôsobilí na právne úkony

II. Zmluvné strany

Predávajúci:

Obec Buglovce, zastúpená starostom obce, IČO: 00328987, DIČ: 2020717611

Kupujúci:

Ing. Vladimír Ledecký, rod. Ledecký, nar. 30. 07. 1982, r.č. 8207309385, bytom Buglovce 26, 05304, SR

III. Predmet prevodu

Predávajúca Obec Buglovce je podielovou spoluvlastníčkou v podiele 2/72-in na nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 359 v k.ú. Buglovce, obec Buglovce, okres

Levoča a to parcely registra KN "E" evidované na mape určeného operátu parc. č. 473 orná pôda o výmere 18 131 m² a tento spoluvlastnícky podiel predáva kupujúcemu. Predávajúca Obec Buglovce je podielovou spoluvlastníčkou v podiele 16/72-in na nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 360 v k.ú. Buglovce, obec Buglovce, okres Levoča a to parcely registra KN "E" evidované na mape určeného operátu parc. č. 338 trvalé trávne porasty o výmere 4 521 m² a tento spoluvlastnícky podiel predáva kupujúcemu.

IV. Kúpna cena

Na základe dohody zmluvných strán predávajúca predáva a kupujúci kupuje pozemky uvedené v článku III. tejto zmluvy za cenu 300 € (slovom tristo eur). Kúpna cena bude vyplatená do rúk predávajúcej pri podpise tejto zmluvy.

V. Ostatné dohodnuté skutočnosti

Predávajúca prehlasuje, že na prevádzaných pozemkoch neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, záložné právo ani iné právne povinnosti.

Kupujúci prehlasuje, že mu je stav prevádzaných pozemkov dobre známy a že ho kupuje v takom stave v akom sa v prírode nachádza v deň podpísania tejto zmluvy.

VI. Záverečné ustanovenia

Zmluvné strany vyhlasujú, že berú na vedomie, že vlastnícke právo k prevádzaným pozemkom prejde na kupujúceho vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na Správe katastra Levoča. Právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia Správy katastra Levoča o jeho povolení. Rozhodnutie, ktorým sa vklad povoľuje Správa katastra Levoča vyznačí v zmluve. Rozhodnutie o povolení vkladu nadobúda právoplatnosť dňom jeho povolenia.

Zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.

Zmluvné strany prehlasujú, že si kúpnu zmluvu prečítali a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.

Predávajúca:

Kupujúci:

II. Žalobca **má právo** na náhradu trov konania, vrátane trov konania vedeného pod sp.zn. 8C/22/2017 v plnom rozsahu, o ktorých výške súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

O d ô v o d n e n i e

1. Žalobca sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 23.03.2017 domáhal, aby súd vydal rozsudok, v ktorom by bol nahradený prejav vôle žalovaného a to tak, že žalovaný ako predávajúci so žalobcom ako kupujúcim uzavrie kúpnu zmluvu.

2. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca je od roku 2005 podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti evidovanej na LV č. 360 a 359 pre obec a k.ú. Buglovce, a to parcely reg. E č. 338 trvalé trávne porasty o výmere 4521 m², a to v podiele 9/72 a parcely reg. E č. 473 orná pôda o výmere 18131 m², a to v podiele 9/72. Žalovaný je taktiež podielovým spoluvlastníkom uvedenej nehnuteľnosti. Na základe kúpnej zmluvy V 503/2015 zo dňa 17.4.2009 nadobudol žalovaný od Melánie Ledeckej, nar. 26.4.1966 podielové spoluvlastníctvo k parcele reg. E č. 338 trvalé trávne porasty o výmere 4521 m², a to v podiele 16/72 a podielové spoluvlastníctvo k parcele reg. E č. 473 orná pôda o výmere 18131 m², a to v podiele 2/72. Predávajúca Melánia Ledecká z vyššie uvedenej kúpnej zmluvy porušila predkupné právo žalobcu a ďalších podielových spoluvlastníkov, nakoľko neponúkla svoj spoluvlastnícky podiel prv im. Ako predávajúca spoluvlastníčka mala ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel všetkým podielovým spoluvlastníkom, ktorý by sa na výkone predkupného práva buď dohodli alebo by nastúpila zákonná fikcia podľa § 140 OZ, druhá veta. Ku dňu porušenia predkupného práva žalobcu bol tento podielovým spoluvlastníkom v podiele 9/72 k obom označeným nehnuteľnostiam. Dňa 01.06.2016 sa však dohodol s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi na uvedených nehnuteľnostiach tak, že bude vykonávať aj ich práva z porušenia predkupného práva. Žalobca touto žalobou teda uplatňuje svoje práva z porušenia predkupného práva a žiada súd v súlade s ustanovením §603 ods. 3 Občianskeho zákonníka o nahradenie prejavu vôle nadobúdateľa (žalovaného) k predaju nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu. Žalobca pred podaním tejto žaloby vyzval žalovaného k splneniu nároku podľa tejto žaloby, žalovaný však nijako nereagoval.

3. Rozsudkom tunajšieho súdu č.k. 8C/22/2017-67 zo dňa 13.11.2017 súd žalobu zamietol a žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania.

4. Voči uvedenému rozsudku podal odvolanie žalobca, na základe ktorého Krajský súd v Košiciach rozsudkom sp.zn. 1Co/238/2018 zo dňa 26.06.2019 odvolaním napadnutý rozsudok potvrdil a žalovanému priznal nárok na plnú náhradu trov odvolacieho konania.

5. Voči rozsudku odvolacieho súdu podal dovolanie žalobca, na základe ktorého Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením sp.zn. 7Cdo/269/2019 rozsudok Krajského súdu v Košiciach zo dňa 26.06.2019, sp.zn. 1Co/238/2018 zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

6. Krajský súd v Košiciach uznesením sp. zn. 5Co/156/2022 zo dňa 30.06.2022 zrušil rozsudok tunajšieho súdu zo dňa 13.11.2017 č.k. 8C/22/2017-67 a vec vrátil na ďalšie konanie.

7. Na Okresnom súde Spišská Nová Ves bola vec zapísaná pod novú spisovú značku 11C/83/2022.

8. Krajský súd v Košiciach uložil tunajšiemu súdu v ďalšom konaní opätovne rozhodnúť o žalobcom uplatnenom nároku, a to v intenciách právneho názoru vysloveného v uznesení Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 31. mája 2022 sp. zn. 7Cdo/269/2019 a v uznesení Krajského súdu v Košiciach sp.zn. 5Co/156/2022. Rozhodnutie následne odôvodniť v súlade s ustanovením §220 ods. 2 CSP a ustálenými zásadami súdnej praxe tak, aby z odôvodnenia rozhodnutia bol nepochybný dôvod vzniku nároku žalobcu voči žalovanej,

ako aj právne závery, ktoré súd vyvodil zo zisteného skutkového stavu, obsahom ktorého budú jasné a zrozumiteľné odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky, vrátane námietok žalobcu a žalovanej v priebehu sporu.

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

10. Z listinných dôkazov predložených žalobcom súd mal preukázané, že kúpnu zmluvou zo dňa 17.04.2009 Melánia Ledecká ako predávajúca previedla na žalovaného ako kupujúceho svoj spoluvlastnícky podiel 2/72-in na nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 225 v k.ú. Buglovce, obec Buglovce, okres Levoča a to parcely registra KN "E" evidovanej na mape určeného operátu parc. č. 473 orná pôda o výmere 18 131 m² a podiel 16/72-in na nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 282 v k. ú. Buglovce, obec Buglovce, okres Levoča a to parcely registra KN "E" evidovanej na mape určeného operátu parc. č. 338 trvalé trávne porasty o výmere 4 521 m² všetko za kúpnu cenu 300,- eur (slovom tristo eur).

11. Z rozhodnutia Okresného úradu Levoča, katastrálny odbor zo dňa 29.06.2015 mal súd preukázané, že na návrh žalovaného bola pod číslom V503/15 v jeho prospech na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi ním a p. Melániou Ledeckou povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v k.ú. Buglovce LV č. 225 pozemok registra E KN parcelné číslo č. 473 orná pôda o výmere 18 131 m² v podiele 2/72 a k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva č. 282 pozemok registra E KN parcelné číslo 338 trvalé trávne porasty o výmere 4 521 m² v podiele 16/72. Vklad povolený dňa 29.06.2015.

12. Z listov vlastníctva č. 359 a č. 360, obec Buglovce, k.ú. Buglovce mal súd preukázané, že žalovaný je na týchto LV zapísaný ako podielový spoluvlastník v podiele 2/72-in parcely registra KN "E" evidovanej na mape určeného operátu parc. č. 473 orná pôda o výmere 18 131 m² a tiež ako podielový spoluvlastník v podiele 16/72-in parcely registra KN "E" evidovanej na mape určeného operátu parc. č. 338 trvalé trávne porasty o výmere 4 521 m².

13. Žalobca bol pred uzavretím kúpnej zmluvy medzi žalovaným a p. Ledeckou podielovým spoluvlastníkom na nehnuteľnostiach evidovaných na LV č. 360 a 359, k. ú. a obec Buglovce v podiele 9/72 k obom nehnuteľnostiam.

14. Z dohôd o uplatnení nárokov z porušenia predkupného práva uzavretých medzi žalobcom, Ing. Jozefom Lednickým, Máriou Baranovou a Martou Gallovičovou zo dňa 01.06.2016 súd mal preukázané, že oprávnení z predkupného práva súhlasili s tým, aby žalobca sa bude domáhať nárokov z porušenia predkupného práva v celom rozsahu.

15. Žalobca dňa 30.08.2016 vyzval žalovaného, aby mu ponúkol svoj spoluvlastnícky podiel na predaj za rovnakých podmienok ako tento podiel porušením predkupného práva pôvodnou spoluvlastníčkou p. Ledeckou nadobudol.

16. V konaní bola zo strany žalovaného vznesená námietka premlčania. Nepoprel, že bolo porušené predkupné právo žalobcu, avšak odmietol tvrdenie, aby toto právo porušil žalovaný. Predkupné právo bolo porušené zo strany Melánie Ledeckej, ktorá uzavrela kúpnu

zmluvu so žalovaným. Čo sa týka porušenia predkupného práva, poukázal na to, že žalobca mohol využiť 3 možnosti: Prvou z nich bolo súdnou cestou domáhať sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy. Druhá možnosť je domáhať sa voči tretej osobe, aby mu bol predaný spoluvlastnícky podiel alebo tretia možnosť ponechať si predkupné právo. Trval na tom, že nárok žalobcu, ktorý si ho uplatňoval a ktorého sa domáha v tomto súdnom konaní je už premlčaný. Do pozornosti dáva verejný záujem, nakoľko na sporných pozemkoch je potrebné vybudovať prístupovú cestu a vybudovať studňu, ktoré sú nevyhnutné k výstavbe vodojemu a ide o verejnoprospešné stavby.

17. V podanom odvolaní a dovolaní žalobca namietal nesprávne posúdenie začiatku plynutia premlčacej doby.

18. 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.

19. 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.

20. Podľa § 229 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku, právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahrádzujú tento prejav.

21. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

22. Podľa § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovolá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

23. Podľa § 101 Občianskeho zákonníka pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

24. Súd posúdil námietku premlčania v zmysle pokynov Najvyššieho súdu a Krajského súdu v Košiciach.

25. Najvyšší súd v uznesení sp.zn. 7Cdo/269/2019 zo dňa 31.05.2022 v bode 26 odôvodnenia uviedol, že pri zmluvnom prevode nehnuteľnosti sa vlastníctvo nadobúda vkladom do katastra nehnuteľnosti, resp. právoplatným rozhodnutím o povolení vkladu. Vlastnícke právo k nehnuteľnosti preto nevzniká podpisom zmluvy, ale až na základe

následného zápisu práva do katastra nehnuteľností. Aj keď právo spoluvlastníka bolo porušené už uzavretím predmetnej kúpnej zmluvy, avšak oprávnenie domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na predaj v zmysle § 603 ods. 3 OZ mu vzniká až momentom, keď nadobúdateľ nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti, keďže až týmto momentom je s predmetnou nehnuteľnosťou oprávnený nakladať (§ 123 OZ). Nadobúdateľ sa uzavretím samotnej zmluvy nestáva spoluvlastníkom nehnuteľnosti, a preto nemôže byť ani držiteľom práv vyplývajúcich z §123 Občianskeho zákonníka.

26. Z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4Cdo/37/2007, tiež vyplýva, že právo (nárok) môže byť vykonané resp. uplatnené po prvý raz v deň, kedy nárok dosiahol vo svojom vývoji najvyššie procesné štádium, ktorým je právo (nárok) podať žalobu na súde (tzv. actio nata). Z vyššie uvedeného vyplýva, že žalobcovi toto právo vzniklo až zápisom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, a nie dňom uzatvorenia kúpnej zmluvy.

27. Rovnaký právny záver zaujal aj Krajský súd v Košiciach v uznesení sp. zn. 5Co/156/2022 zo dňa 30.06.2022 v bode 18 odôvodnenia. V bode 20 svojho odôvodnenia konštatoval, že z obsahu súdneho spisu a napadnutého rozsudku vyplýva, že k uzavretiu kúpnej zmluvy, ktorou malo dôjsť k porušeniu predkupného práva žalobcu došlo dňa 17.04.2009, vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalovanej na základe predmetnej kúpnej zmluvy bol povolený dňa 29.06.2015, kedy nastali právne účinky zápisu vlastníckeho práva žalovanej ku kúpnej zmluve, a preto záver súdu prvej inštancie, že žalobca podal žalobu na súd dňa po márnom uplynutí trojročnej premlčacej lehoty, pokiaľ súd pritom vychádzal z úsudku, že premlčacia doba začala plynúť dňom uzavretia kúpnej zmluvy, je nesprávny.

28. Na základe vyššie uvedených právnych záverov súdnych autorít, súd konštatuje, že premlčacia doba začala plynúť až zápisom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností dňa 29.06.2015, kedy bol povolený vklad kúpnej zmluvy. Žaloba bola podaná na súd dňa 23.03.2017, teda v rámci plynutia trojročnej premlčacej lehoty. Uplatnený nárok žalobcu nie je premlčaný.

29. V preskúmvanej veci nebolo zo skutkového hľadiska sporné, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy medzi podielovým spoluvlastníkom pani Melániou Ledeckou a žalovaným, táto podielová spoluvlastníčka neponúkla na prevod spoluvlastnícky podiel, ktorý bol predmetom kúpnej zmluvy ostatným spoluvlastníkom, teda žalobcovi, čím došlo k porušeniu jeho predkupného práva v zmysle § 140 OZ. Z uvedeného dôvodu následne žalobca ako podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, mal na výber, akým spôsobom sa bude domáhať ochrany vlastníckeho práva, pričom zvolil možnosť, v rámci ktorej žiada žalovaného, aby mu ponúkol spoluvlastnícky podiel na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ho kúpil žalovaný od pôvodného spoluvlastníka. Žalobca predložil dohodu s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi, že nároky z porušeného predkupného práva k nehnuteľnosti bude uplatňovať žalobca. Z predložených dohôd a informatívneho výpisu listov vlastníctva č. 359 a č. 360 je zrejmé, že tieto dohody podpísali podieloví spoluvlastníci uvedení v listoch vlastníctva.

30. V prejednávanej veci sa žalobca domáhal voči žalovanému, aby mu napadnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ho kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka.

31. Porušenie predkupného práva nerozporoval ani samotný žalovaný. Tvrdil, že predkupné právo nebolo porušené ním, ale pôvodným podielovým spoluvlastníkom. K tomuto súd uvádza, že §603 ods. 3 Občianskeho zákonníka v prípade porušenia predkupného práva dáva oprávnenému možnosť iba od nadobúdateľa buď domáhať sa, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované. Oprávnenému túto možnosť nedáva voči tomu z podielových spoluvlastníkov, ktorý porušil predkupné právo, nakoľko už mu neprislúcha vlastnícke právo.

32. K argumentácii žalovaného, že uvedené pozemky sú nevyhnutné k výstavbe prístupovej cesty, studne a s tým súvisiaceho vodojemu, ktoré sú zahrnuté v zozname verejnoprospešných stavieb, súd uvádza, že nie je v súlade s právnym poriadkom, aby obec pozemky na takéto účely získala porušením práv jednotlivcov, je potrebné k tomuto využiť prostriedky dovoľené právnym poriadkom tak, aby nedochádzalo k porušovaniu práv žiadnej zo zúčastnených strán.

33. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, súd má za to, že došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu k pozemkom zapísaným na LV č. 359, k. ú. Buglovce, obec Buglovce, okres Levoča, ako parcela registra E evidovaná na mape určeného operátu, parcela č. 473, orná pôda o výmere 18.131 m² o podiele 2/72 a k pozemkom zapísaným na LV č. 360, k. ú. Buglovce, obec Buglovce, okres Levoča, ako parcela registra E evidovaná na mape určeného operátu, parcela č. 338, trvalé trávne porasty o výmere 4.521 m² o podiele 16/72, ktorú skutočnosť žalovaný ani nerozporoval, preto súd rozhodol v zmysle žalobného petitu a žalobe ako skutkovo a právne dôvodnej vyhovel.

34. Podľa § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

36. Podľa § 262 ods. 1,2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

37. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Vzhľadom na to, že súd žalobe v celom rozsahu vyhovel, žalobca bol úspešný v celom rozsahu, a preto má proti neúspešnému žalovanému nárok na plnú náhradu trov konania. Plná náhrada trov konania mu prislúcha aj v konaní vedenom pod sp. zn. 8C/22/2017, vrátane trov odvolacieho a dovolacieho konania, vzhľadom k jeho úspechu aj v tomto konaní. V prejednávanej veci súd nevzhladol ani dôvody hodné osobitného zreteľa v zmysle § 257 CSP, pre ktoré by súd nepriznal úspešnému žalobcovi náhradu trov konania. O výške náhrady trov konania rozhodne súdny úradník samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku v súlade s § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je možné podať odvolanie , nakoľko strany sporu sa jeho práva na pojednávaní vzdali.

V Spišskej Novej Vsi dňa 22. septembra 2022

JUDr. Blažena Fedorková
sudca

Za správnosť vyhotovenia: Ingrid Marczyová