

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: TO-6C/15/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4622200620  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 12. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Ľuboš Chrenko  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2023:4622200620.10

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudcom Ľubošom Chrenkom v právnej veci žalobkyne: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, XXX XX C., zastúpená: Mgr. René Nguyen, advokát so sídlom Moyzesova 471/1, 958 01 Partizánske, IČO: 50 152 289, proti žalovaným: v 1/ rade D. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XX, XXX XX F., v 2/ rade G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. J. XXXX/XX, XXX XX K., v 3/ rade L. L. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. N. XX/XX, XXX XX K., žalované v 1/ až 3/ rade zastúpené Advokátska kancelária JUDr. Slávik a partneri, s.r.o., so sídlom Nám. M. R. Štefánika 3, 955 01 Topoľčany, IČO: 36 861 375, o určenie vlastníctva, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Súd priznáva žalovaným v 1/ až v 3/rade voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie a odvolacieho konania v plnej výške. O výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa podanou žalobou na tunajšom súde dňa 22.03.2022 voči žalovaným v 1/ až v 3/ rade domáhala určenia, že kúpna zmluva zo dňa 25.11.2021, zavkladovaná Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor pod V4041/2021-116/2021, uzatvorená medzi žalovanou v 3/rade ako predávajúcou a žalovanými v 1/ a v 2/rade ako kupujúcimi, v časti predmetom ktorej bol odplatný prevod spoluvlastníckych podielov k pozemku parcely registra „E“, parc. č. XXX, o výmere 1320 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, nachádzajúci sa v okrese Topoľčany, v obci C., v katastrálnom území C., evidované na liste vlastníctva č. XXX, vedené Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor, je neplatná.

1.1. Žalobu podala z dôvodu, že žalobkyňa je ku dňu podania tejto žaloby podielovou spoluvlastníčkou nasledovnej nehnuteľnosti a to pozemku parcely registra „E“, parc. č. XXX, o výmere 1320 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda, nachádzajúci sa v okrese Topoľčany, v obci C., v katastrálnom území C., evidované na liste vlastníctva č. XXX, vedené Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor (ďalej len „nehnuteľnosť“), o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2. Žalobkyňa nadobudla svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti v dedičskom konaní, zapísanom na príslušnom liste vlastníctva ako: Osvedčenie 2D 184/00-Z 878/01-9/01.

1.2. Žalovaná v 3/rade bola ku dňu 20.12.2021 podielovou spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti pod poradovým číslom 4 v spoluvlastníckom podiele 1. Žalovaná v 1/rade a žalovaná v 2/rade ku dňu 20.12.2021 neboli podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti. V rozpore s ustanovením § 140 OZ, obídenním zákonného predkupného práva, sa žalovaná v 1/rade a žalovaná v 2/rade stali spoluvlastníkmi nehnuteľnosti pod poradovým číslom 5 a 6, každá o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1, a to na základe

Kúpnej zmluvy zo dňa 26.11.2021 (správne 25.11.2021), zavkladovanej Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor pod V4041/2021-116/2021.

1.3. Žalobkyni neboli prevádzané spoluvlastnícke podiely žalovanou v 3/rade ponúknuté a teda žalobkyňa nemohla využiť svoje predkupné právo. Kúpna zmluva zo dňa 25.11.2021 sa považuje za platnú, pokiaľ žalobkyňa ako oprávnený spoluvlastník v lehote 3 rokov nevznesie námietku neplatnosti. Ak sa však neplatnosť namietne, Kúpna zmluva sa považuje za neplatnú od samotného začiatku. Forma ani spôsob uplatnenia námietky pritom nie je prepísaný. Dôležité je, že námietku podáva dotknutý spoluvlastník, ktorý túto neplatnosť nespôsobil. Dovoľať sa neplatnosti je možné tak ústne ako aj písomne, pričom sa odporúča písomná forma. Nakoľko námietku neplatnosti je možné vzniknúť aj v súdnom konaní v rámci žaloby, žalobkyňa sa touto žalobou dovoľáva neplatnosti Kúpnej zmluvy zo dňa 25.11.2021, zavkladovanej Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor pod V4041/2021-116/2021.

2. Žalované v 1/ až v 3/rade vo svojom písomnom vyjadrení k žalobe, listom právneho zástupcu zo dňa 06.05.2022 uviedli, že so žalobou nesúhlasia, považujú ju hmotnoprávne a aj procesnoprávne za nedôvodnú, navrhujú ju zamietnuť a zaviazajú žalobkyňu na náhradu trov konania.

2.1. Považujú za potrebné opísať skutkový stav od samotného počiatku, keďže to môže mať pre posudzovanie tejto veci význam. Takže:

a/ Pôvodný spoluvlastnícky stav k 23.09.2019 na sporovej nehnuteľnosti bol taký, že spoluvlastnícky podiel 1-ina vlastnila žalovaná v 1/rade I. E. a podiel 1-inu vlastnila žalovaná v 2/rade G. H..

b/ Obe tieto spoluvlastníčky tieto svoje podiely previedli na žalovanú v 3/rade L. L. M. na základe kúpnej zmluvy z 23.09.2019 a vklad vlastníctva na ňu bol povolený Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor pod V 3221/19.

c/ Listom z 10.11.2021 žalobkyňa si voči žalovanej v 3/rade L. L. M. uplatnila svoje práva z porušeného predkupného práva. V tomto smere žalobkyňa aj podala žalobu na tunajší súd a vec je vedená pod sp.zn. 5C/15/2022.

d/ Žalovaná v 3/rade L. L. M. kúpnu zmluvou z 24.11.2021 (správne 25.11.2021) previedla svoj spoluvlastnícky podiel na sporovej nehnuteľnosti späť na obe pôvodné spoluvlastníčky – žalované v 1/ a v 2/ rade I. E. a G. H., t.j. na každú podiel 1-inu, za rovnakých podmienok, ako tieto podiely nadobudla. Vklad bol povolený pod V 4041/2021.

e/ Následne listami zo 16.02.2022 žalobkyňa si voči žalovaným v 1/ a 2/ rade I. E. a G. H. uplatnila svoje práva z porušeného predkupného práva. V tomto smere žalobkyňa aj podala túto žalobu na tunajší súd.

3. Žalované ďalej vo svojom vyjadrení uviedli, že skutočnosti, opisované vyššie a táto časová postupnosť sa udiali z dôvodu pochybenia, ktoré sa stalo pri prvej kúpnej zmluve. Pravdou totiž je to, že pri prvej kúpnej zmluve z 23.9.2019 žalovaná v 3/rade L. L. M. odkupovala od viacerých predávajúcich viacero nehnuteľností v katastroch obcí C. a O.. Takto aj od žalovaných v 1/ a v 2/rade I. E. a G. H., ktoré boli v tejto zmluve predávajúcimi v druhom a štvrtom rade, odkúpila ich podiely na rôznych nehnuteľnostiach v k.ú. C.. Obe žalované v 3/rade však hneď na začiatku informovali, že jej síce predajú nehnuteľnosti v k.ú. C., ovšem svoje podiely na sporovej nehnuteľnosti predaj nechcú, tu sú totiž v rámci rodiny už dlhé roky, ešte za života matky G. H., ktorá bola sestrou I. E., dohodnuté tak, že I. E. svoj podiel na sporovej nehnuteľnosti prevedie na G. H. a táto si ho ponechá na užívanie. Stalo sa iba to, že síce takto dohodnuté v rodine boli, ovšem usporiadanie stále odkladali. Žalované v 1/ a 2/ rade I. E. a G. H. potvrdzujú pravdivosť uvedených tvrdení. Mali vôľu predaj žalovanej v 3/rade iné nehnuteľnosti, túto sporovú nehnuteľnosť však nie, tú si chceli ponechať z dôvodu vyššie uvedenej dohody v rodine. Ten, kto zmluvu vyhotovoval, však zrejme túto informáciu nemal alebo ju opomenul a zahrnul do zmluvy všetky pozemky, ktoré našiel, okrem iného aj túto sporovú nehnuteľnosť. V tejto súvislosti poukazujú na samotnú kúpnu zmluvu z 23.9.2019 (V 3221/2019), ktorú predkladajú; nachádza sa v nej viacero opráv, na ktoré pochybenia sa prišlo, šlo o chyby v číslach parcel a ich výmere, na túto chybu sa neprišlo, keďže formálne bolo všetko v poriadku.

3.1. Prišlo sa na to až v súvislosti s výzvou žalobkyne z 10.11.2021, ktorou si voči žalovanej v 3/rade uplatnila práva z porušeného predkupného práva. Vtedy žalovaná v 3/rade kontaktovala žalované v 1/ a v 2/rade I. E. a G. H. a vtedy vysvitlo, že došlo k tejto chybe a predali, čo predaj nechceli. Preto bola medzi nimi uzavretá kúpna zmluva z 24.11.2021 (25.11.2021), ktorou sporovú nehnuteľnosť za tých istých podmienok navrátila žalovaná v 3/rade pôvodným spoluvlastníckam. Tento dôvod sa v kúpnej zmluve aj uvádza v bode I.

4. V písomnom vyjadrení žalované v 1/ a v 2/rade zároveň uvádzajú, že po tejto skúsenosti následne, ešte pred podaním týchto žalôb (5C/15/2022 a 6C/15/2022) dňa 05.01.2022 uzavreli medzi sebou kúpnu zmluvu, ktorou žalovaná v 1/ rade I. E. previedla svoj spoluvlastnícky podiel na žalovanú v 2/ rade a tým zrealizovali neformálnu dohodu, ktorú spomínajú vyššie a ktorá bola už dávno v rodine dohodnutá. Vklad vlastníctva bol vykonaný Okresným úradom Topoľčany, odbor katastrálny pod V 1413/2022, takže teraz sú na LV č. XXX k.ú. C. vedené ako spoluvlastníčky žalobkyňa v podiele 1-ica a žalovaná 2/ v podiele 1-ica.

4.1. Žalované v 1/ a v 2/rade ďalej uvádzajú, že ďalším dôvodom, pre ktorý dôvodnosť žaloby popierajú, je to, že obe sa dôvodne cítia byť v postavení navzájom blízkych osôb, preto si žalobkyňa nemôže voči nim uplatňovať práva s ňou tvrdeného porušenia predkupného práva. Matka žalovanej v 2/rade G. H. – bola B. O., M. J., nar.XX.XX.XXXX, bola sestrou žalovanej v 1/rade I. E.. Matka zomrela XX.XX.XXXX. Žalovaná v 2/rade je neter žalovanej v 1/rade I. E.. Medzi matkou a I. E. ako medzi sestrami vždy pretrvával za života matky veľmi úzky vzťah; pravidelne sa navštevovali, mali sa radi a tento vzťah sa preniesol aj ostatných v rodine, vrátane jej. Pravidelne tetu I. E. navštevuje, najmä teraz, keď je vo vyššom veku, keď niečo potrebuje, tak jej obstará alebo vybaví, či už s lekárom, liekmi alebo čokoľvek iné. Žalovaná v 2/rade uvádza, že formálne býva v K., avšak byt na P. J. prenajíma a býva v C. č. XXX v bývalom dome svojej svokry, ktorý zdedil jej manžel B. H. a má ho zapísaný na LV č.XXX k.ú. C.. Súlovce sú susedná obec vedľa Oponíc. Každý deň chodí do práce v Topoľčanoch, takže prechádza cez Oponice a niekoľkokrát v týždni sa u I. E. zastaví, či je v poriadku a či nič nepotrebuje. Dôvodne sa preto ona voči jej tete I. E. cíti byť blízkou osobou a opačne ona voči nej, keďže v dôsledku tohto blízkeho a roky budovaného vzťahu by každá pocítovali ujmu, ktorú druhá utrpí, ako svoju vlastnú.

5. Žalované v písomnom vyjadrení ďalej uvádzajú, že pokiaľ ide o právny stav veci, musia sa v tejto súvislosti vyporiadať aj s právnym režimom u kúpnej zmluvy z 23.09.2019, aj keď ju žalobkyňa v žalobe neuvádza, keďže žalobou napádaná zmluva s touto zmluvou z 23.09.2019 súvisia, tento súvis opisali vyššie: a/ sú toho názoru, že kúpna zmluva z 23.09.2019, v časti, ktorou žalované 1/ a 2/ I. E. a G. H. odpredávali sporovú nehnuteľnosť žalovanej v 3/rade, je absolútne neplatná pre nedostatok vôle na strane pôvodných vlastníčok túto nehnuteľnosť odpredať a pre nesúlad vôle s jej prejavom. V tejto súvislosti poukazujú najmä na ustanovenia § 34 a § 37 obč. zák. Túto absolútnu neplatnosť síce reparovali nie celkom správnym spôsobom, avšak tak či tak bol dosiahnutý správny výsledok, t.j. sporová nehnuteľnosť bola v prevádzaných podieloch zapísaná späť na pôvodné spoluvlastníčky, ktorým tieto podiely stále podľa hmotného práva patrili. Potom sú však toho názoru, že túto zmluvu z 24.11.2021 (25.11.2021) nemožno napadnúť žalobou pre porušenie predkupného práva, keďže sa ňou iba uvádzal do súladu zapísaný vlastnícky stav so skutočným vlastníckym stavom.

5.1. b/ Podporným argumentom ich obrany je argument blízkej osoby, ako ho uvádzajú vyššie vo svojom vyjadrení. Z týchto dôvodov, na základe ust. § 116 a § 140 obč.zák. nemožno si uplatniť práva z porušenia predkupného práva u napádaného prevodu, pretože žalobkyňa žiadne takéto práva nemá.

5.2. c/ Z týchto istých dôvodov (uvedených pod a/ a b/) žaloba neobstojí ani procesne. Žalobkyňa nie je k takejto žalobe aktívne legitimovaná a oni nie sú v takejto žalobe pasívne legitimovaní. Procesná aktívna a pasívna legitimácia má svoj základ v hmotnom práve. Aktívnu procesnú legitimáciu má ten subjekt, ktorého práva podľa hmotného práva boli dotknuté a pasívnu procesnú legitimáciu má ten subjekt, ktorému hmotnoprávne svedčia nejaké povinnosti. V tomto prípade ide o naviazanosť na § 140 obč.zák a pri argumente pod b/ aj na § 116 obč.zák. kde šlo o absolútne neplatný prevod, nemožno hovoriť ani o porušení predkupného práva týmto prevodom, vrátane prevodu, reparujúceho formálnoprávne dôsledky absolútne neplatného prevodu; rovnako kde ide o blízky vzťah osôb, nejestvuje predkupné právo.

6. Listom právneho zástupcu žalobkyne zo dňa 02.01.2023, došlo k zmene žaloby v znení: súd určuje, že žalovaná 3/ L. L. M., M. M., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom: F. N. XX/XX, XXX XX K., SR je spoluvlastníkom nehnuteľnosti, a to pozemku parcely registra „E“, parc. č. XXX, druh pozemku: Orná pôda o výmere 1320 m<sup>2</sup>, zapísanom na LV č. XXX, vedenom Okresným úradom Topoľčany, odbor katastrálny nachádzajúci sa v F. C., v katastrálnom území C., o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1-ica.

6.1. Žalobkyňa odôvodnila svoj návrh na zmenu žaloby nasledovne: určovacia žaloba na určenie či tu právo je alebo nie je podľa § 137 písm. c) CSP je jediným spôsobom uplatnenia nároku z porušenia

zákonného predkupného práva spoluvlastníka, aby nebolo ustanovenie § 40a vo vzťahu k § 140 obsolútnou právnou normou. Vychádzajúc zo znenia ust. § 137 písm. d) CSP s prihliadnutím na obsah osobitnej časti dôvodovej správy k tomuto ustanoveniu je možné vyvodiť, že CSP zásadne nepripúšťa určovacie žaloby o určenie právnej skutočnosti s výnimkou žalôb o určenie právnej skutočnosti za podmienky, že to vyplýva z osobitného právneho predpisu. Za takýto právny predpis, právnou normou, však nemožno považovať ust. § 40a Občianskeho zákonníka ( tento záver je prezentovaný aj v rozhodnutiach krajských súdov: rozhodnutie Krajského súdu v Žiline sp. zn. 8Co/4/2017 alebo Rozsudok Krajského súdu v Trenčíne 5Co/388/2017).V zmysle rozhodnutia Krajského súdu v Trenčíne zo dňa 22.11.2017 sp. zn. 5Co/127/2017: Ak vyslovením neplatnosti sa má riešiť len predbežná otázka vo vzťahu k otázke, či tu právo je alebo nie je, naliehavý právny záujem je daný na samotnom určení práva. Inak povedané tam, kde možno žalovať na určenie vlastníckeho práva, nemožno spravidla žalovať o určenie neplatnosti zmluvy. Samotné určenie neplatnosti zmluvy často nevyjasňuje právne postavenie účastníkov.

6.2. K naliehavému právnemu záujmu žalobkyňa uviedla, že z dôvodu, že otázka platnosti napádanej zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva môže byť posudzovaná ako predbežná vo vzťahu k určení vlastníckeho práva je na mieste hovoriť o existencii naliehavého právneho záujmu vo vzťahu žalobcu ako podielového spoluvlastníka k jasnému a zreteľnému určeniu, kto je vlastníkom spoluvlastníckych podielov k spornej nehnuteľnosti. Naliehavosť právneho záujmu vyplýva aj zo samotného znenia ustanovenia § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z., v zmysle ktorého nie je katastrálnemu odboru umožnené vykonať zmenu v evidencii vlastníctva záznamom na základe rozhodnutia o určení právnej skutočnosti ak právo k spornej nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou na strane podielových spoluvlastníkov a títo sa stali podielovými spoluvlastníkmi ešte pred právoplatnosťou samotného rozsudku o určení právnej skutočnosti, ktorým sa mala zmena v katastri nehnuteľností vykonať.

7. Žalované v 1/ až v 3/rade vo svojom písomnom vyjadrení, listom právneho zástupcu zo dňa 06.02.2023, k zmene žaloby uviedli, že táto zmena žaloby vyplýva z prezentovaného názoru, týkajúceho sa procesnej stránky veci, či v takomto prípade treba žalovať podľa § 137 písm. c/ CSP (t.j. či v našom prípade žalovať o určenie vlastníckeho práva toho, kto v žalobou napadnutej zmluve prevádzal svoje vlastníctvo) alebo podľa § 137 písm. d/ CSP žalovať o určenie právnej skutočnosti (t.j. v tomto prípade o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorá sa napáda). Žalobkyňa sa priklonila k procesnému riešeniu takému, že je namiesto žalovať a petit stavať podľa § 137 písm. c/ CSP.

7.1. Nepovažujú v tomto prípade za nevyhnutné podrobne sa vyjadrovať k obom procesnoprávnym názorom a ich rozoberať de lege lata, pretože ich stanovisko v tomto spore je zásadne také, že niet dôvodu neplatnosti napádanej zmluvy/zmlúv, ani absolútnej, ani relatívnej, takže celá žaloba je bez právneho základu. Zaoberajú sa preto touto otázkou len v rozsahu nevyhnutnom pre tento spor: k argumentácii, obsiahnutej v odôvodnení k bodu 1 zmeny žaloby (ods. 14.1. rozsudku), je to otázka výkladu ustanovení § 40a, § 140 obč.zák., § 34 ods.2/ zák.č.162/1995 Z.z. a § 137 písm. c/ a d/ CSP a ich vzájomného vzťahu. Sú toho názoru, že v súčasnej dobe v súdnej praxi tento výklad nie je ustálený a žalobou prezentovaný výklad je iba jedným z viacerých výkladov. Sú im známe žalobou prezentované judikáty. Treba však na tomto mieste poukázať aj na iné judikáty posledných rokov, napríklad:

7.1.1. Rozsudok Krajského súdu v Nitre zo dňa 13.6.2019 sp.zn. 8Co/255/2018, najmä na body 14. až 18. jeho odôvodnenia, kde je prezentovaný presne opačný výklad ustanovení § 40a, § 140 obč.zák., § 34 ods.2/ zák.č.162/1995 Z.z. a § 137 písm. c/ a d/ CSP a ich vzájomného vzťahu; krajský súd prichádza k záveru o prípustnosti žaloby o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d/ CSP. Na konto tejto argumentácie krajského súdu zároveň uvádza, že tento jeho rozsudok prešiel aj preskúmaním Najvyšším súdom SR v dovolacom konaní, v ktorom svojím uznesením zo dňa 27.5.2021 sp.zn. 8Cdo/203/2020 Najvyšší súd SR dovolanie proti tomuto rozsudku odmietol.

7.1.2. Rozsudok Okresného súdu Trebišov zo dňa 8.12.2020 sp.zn. 14C/28/2017, ktorý bol vydaný už po predchádzajúcom zrušujúcom uznesení Krajského súdu Košice sp.zn. 3Co/107/2019 zo dňa 30.6.2020, v ktorom bol prezentovaný zhodný právny názor, ako je uvedeným vyššie.

7.1.3. Nakoniec, avšak nie v poslednom rade, poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 24.6.2021 sp.zn. 1VObd/1/2021, ktoré bolo aj publikované v Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk pod č. 57/2021. Ide dokonca o rozhodnutie veľkého senátu obchodnoprávneho kolégia NS. Tento síce v

merite sa zaoberal konaním vo veciach obchodného registra, musel však v tej súvislosti riešiť aj otázku platnosti/neplatnosti zmluvy a otázku procesného domoženia sa vyslovenia tejto neplatnosti. Preto sa musel zaoberať aj výkladom ustanovenia § 137 písm. c/ a d/ CSP a jeho závery sú uvedené v 35.2. a 35.3. odôvodnenia uznesenia. Sú zhodné, ako uvádzajú vyššie.

7.1.4. Vyššieuvedenou argumentáciou chcú len dokladovať, že otázka procesného postupu a výkladu § 137 písm. c/ a d/ CSP nie je zatiaľ jednoznačne doriešená ani v súdnej praxi. Musia zároveň pre objektivnosť uviesť, že aj Krajský súd v Nitre vykazuje rozdielnosť v riešení tejto právnej otázky, keďže napríklad senát 5Co vo svojom uznesení zo dňa 8.6.2022 sp.zn. 5Co/68/2021 vyslovil opačný právny názor.

7.2. K naliehavému právnenému záujmu žalobkyne žalované uvádzajú, že oponujú prezentovanému záveru žaloby, že „z dôvodu, že otázka platnosti napádanej zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva môže byť posudzovaná ako predbežná vo vzťahu k určeniu vlastníckeho práva, je namieste hovoriť o existencii naliehavého právneho záujmu vo vzťahu žalobcu ako podielového spoluvlastníka k jasnému a zreteľnému určeniu, kto je vlastníkom spoluvlastníckych podielov k spornej nehnuteľnosti.“ Sú toho názoru, že posudzovanie určitej otázky v súdnom spore ako otázky predbežnej nezakladá, ani nesvedčí o existencii naliehavého právneho záujmu žalobcu na takom určení, akého sa domáha. Naliehavý právny záujem musí vyplývať z iných skutočností a to, že určitá otázka sa v konaní rieši ako otázka predbežná, nemá s naliehavým právnym záujmom nič spoločné.

7.3. Ako už bolo v tomto konaní zistené, žalované 1/ a 2/ uzavreli dňa 05.01.2022 kúpnu zmluvu, ktorou žalovaná 1/ previedla na žalovanú 2/ svoj spoluvlastnícky podiel na sporovej nehnuteľnosti. Vklad vlastníctva bol povolený Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor pod V 1413/2022. Svedčí tomu aj aktuálny list vlastníctva č.XXX na EKN parc.č.XXX k.ú. C.. Žalobkyňa sa domáha určenia neplatnosti zmluvy zo dňa 25.11.2021 (V 4041/2021), pričom sa tejto neplatnosti začala domáhať až žalobou, ktorú podala 22.3.2022, t.j. 2,5 mesiaca po uzavretí tretej zmluvy. Sú toho názoru, že otázku platnosti/neplatnosti tretej zmluvy (zo dňa 5.1.2022, V 1413/2022) nemožno vyriešiť inak (či už táto otázka bude riešená *expressis verbis* alebo ako otázka predbežná), než tak, že táto tretia zmluva je platná, a to bez ohľadu na to, či žalobkyňa sa dovoľáva neplatnosti druhej zmluvy (zo dňa 24.11.2021, V 4041/2021) po práve alebo nie. Argumentom pre toto ich tvrdenie je skutočnosť, že ak aj hypoteticky pripustíme, že by sa žalobkyňa dovoľávala neplatnosti druhej zmluvy pre porušenie predkupného práva dôvodne, potom účinky tohto dovolania sa nastávajú až týmto dovolaním sa. Pokiaľ takýto vlastník (tu žalovaná 1/) nadobudol svoj podiel zmluvou, ktorej relatívna neplatnosť sa napáda, avšak previedol tento svoj podiel ešte pred týmto napadnutím na tretiu osobu (tu žalovanú 2/), potom disponoval s týmto podielom ako vlastník a jeho dispozícia mala právne účinky prevodu vlastníctva. V tomto smere poukazujú aj na rozsudok Najvyššieho súdu SR z 20.12.2011 sp.zn. 6Cdo/221/2010.

8. Rozsudkom Okresného súdu Topoľčany zo dňa 19.04.2023 č.k. 6C/15/2022-174 súd žalobu zamietol.

8.1. V odôvodnení rozsudku, v bode 28.7. sa uvádza, že v prejednávanej veci žalované tvrdili, že ku kúpnej zmluve, uzavretej dňa 23.09.2019 došlo k omylu, keď nebolo vôľou žalovaných v 1/ a v 2/rade odpredať žalovanej v 3/rade svoj spoluvlastnícky podiel k predmetnej nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v kat. úz. C., zapísanej na LV č. XXX. Súd sa stotožnil s tvrdením žalobkyne, resp. právneho zástupcu, že ide o účelové tvrdenie o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy, čo súvisí s tým, že uvedená zmluva bola uzavretá dňa 23.09.2019 a žalované ako vo veci tvrdia zistili uvedený údajný omyl až na základe výzvy žalobkyne, adresovanej žalovanej v 3/rade listom zo dňa 10.11.2021.

8.2. Z odseku 30. rozsudku okresného súdu ďalej vyplýva, že žalobkyňa sa dovoľala relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, uzavretej dňa 25.11.2021 až v žalobe, podanej na tunajšom súde dňa 22.03.2022 a následne doručenej žalovaným v 1/ až v 3/rade tak ako je to uvedené vyššie, pričom na právny úkon treba prihliadať ako na platný do dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Žalované v 1/ a v 2/rade sa tak spätne stali na základe uvedenej kúpnej zmluvy podielovými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti každá v 1-ine, a tak nič nebránilo žalovanej v 1/rade previesť svoj spoluvlastnícky podiel na žalovanú v 2/rade, na základe kúpnej zmluvy, uzavretej dňa 05.01.2022, teda ešte pred dovolaním sa relatívnej neplatnosti predchádzajúcej kúpnej zmluvy, t.j. zmluvy uzavretej dňa 25.11.2021. Iba v prípade, že by bola žaloba žalovaným doručená pred uzavretím tejto tretej zmluvy uzavretej 05.01.2022, nastali by účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnej

zmluvy z 25.11.2021 a táto by sa stala neplatnou od začiatku, teda od jej uzavretia a keby bola uzavretá tretia kúpna zmluva po účinnom dovolaní sa žalobkyňou, nemohlo by dôjsť k platnému uzavretiu tretej zmluvy, čo sa však v danom prípade nestalo.

8.3. Ku kúpnej zmluve, uzavretej dňa 05.01.2022 súd dodáva, že bola uzavretá, ako to vyplýva z výpovede žalovanej v 2/rade medzi ňou a žalovanou v 1/rade, ako medzi blízkymi osobami (podľa § 116 OZ), čo vlastne nebolo vo veci ani žalobkyňou namietané.

9. Proti rozsudku uvedeného vyššie podala odvolanie žalobkyňa. Uznesením Krajského súdu v Nitre zo dňa 09.08.2023 sp. zn. 25Co/71/2023-240 odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

10. Z odôvodnenia uznesenia krajského súdu vyplýva vyslovený právny názor, podľa ktorého žalobkyňa sa pôvodne podanou žalobou domáhala neplatnosti kúpnej zmluvy. Žalobu zdôvodnila porušením predkupného práva a dovoľávala sa neplatnosti právneho úkonu, kúpnej zmluvy. Dovoľávať sa neplatnosti voči účastníkom právneho úkonu možno urobiť aj námietkou alebo návrhom na začatie súdneho konania, žalobou o neplatnosť právneho úkonu, v tomto prípade má účinky až od okamihu, keď dôjde stranám sporu. Neprítomným účastníkom treba dovoliť sa neplatnosti právneho úkonu doručiť. Súd otázku neplatnosti právneho úkonu rieši ako predbežnú otázku iba v odôvodnení rozhodnutia. Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 OZ), má pri porušení predkupného práva na výber, či a) sa bude domáhať určenie relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu (§ 40a OZ), b), sa bude domáhať voči nadobúdateľovi, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, c) sa uspokojí s tým, že mu zostáva zachované predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Aký prípadný prostriedok ochrany oprávnený spoluvlastník pri porušení predkupného práva použije, závisí predovšetkým od toho, aký hmotnoprávny nárok sa rozhodne uplatniť. Zámer, ktorý oprávnený spoluvlastník chce dosiahnuť, je spravidla zrejmy už z toho, aký hmotnoprávny úkon pri porušení predkupného práva využije. Ak povinná osoba uplatnený dôvod relatívnej neplatnosti popiera, prípadne povinné osoby odmietajú upraviť svoje vzájomné práva, vzniká tu medzi účastníkmi občianskoprávných vzťahov spornosť ohľadne neplatnosti právneho úkonu. Z hľadiska naliehavého právneho záujmu je potom podstatné predovšetkým to, či oprávnený spoluvlastník procesným prostriedkom môže dosiahnuť odstránenie tejto spornosti. Ak účelom tohto špecifického oprávnenia úkonom dotknutej osoby je reparácia porušenia povinnosti, potom z pohľadu naliehavého právneho záujmu je v prípade, ak predmetom kúpnej zmluvy je nehnuteľnosť a na jej základe už bol povolený vklad vlastníckeho práva nadobúdateľa podstatné aj to, či výrok vyhovujúceho rozsudku môže byť podkladom pre zápis do katastra nehnuteľností, ktorým sa obnoví pôvodný vlastnícky vzťah.

10.1. V priebehu konania žalobkyňa zmenila žalobný petit a domáhala sa určenia, že žalovaná v 3. rade je podielovou spoluvlastníčkou sporných nehnuteľností. Súd prvej inštancie pripustil zmenu žaloby. Napriek jej pripusteniu jeho rozhodnutie obsahuje dôvody porušenia predkupného práva. Akoby si neuvedomil, že predmetom konania je určenie vlastníckeho práva v prospech žalovanej v 3. rade. Vôbec sa nezaoberal daným určovacím petitom, či žalobkyňa preukázala naliehavý právny záujem na danom určení a akým titulom sa domáhala určenia vlastníckeho práva. Javí sa, že súd prvej inštancie porušenie predkupného práva skúmal ako predbežnú otázku. Podľa názoru odvolacieho súdu nie je možné skúmať v konaní o určenie vlastníckeho práva ako predbežnú otázku porušenia predkupného práva a s ním súvisiace následky, pretože zákon presne špecifikuje, čoho sa opomenutý spoluvlastník pri porušení predkupného práva môže domáhať. Z uvedených dôvodov sa odvolací súd nezaoberal dôvodmi odvolania žalobkyne týkajúcich sa porušenia predkupného práva a nesprávneho právneho posúdenia súdom prvej inštancie v tejto časti.

10.2. Z akých dôvodov súd prvej inštancie žalobu zamietol, nemožno z obsahu rozhodnutia zistiť. Vôbec sa nevyporiadaval s naliehavým právnym záujmom na danom určení, vecnou pasívnou legitimáciou všetkých žalovaných, namietajúcich ich nedostatok počas celého konania. V bode 22.4. konštatoval, že došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy medzi žalovanou v 1. rade a žalovanou v 2. rade v roku 2022. Kupujúcou bola žalovaná v 2. rade, ktorá je v súčasnosti zapísaná ako podielová spoluvlastníčka v podiely 1. Preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, v ktorom si vyrieši základnú otázku naliehavého právneho záujmu na danom určení, nadobúdací titul a pasívnu vecnú legitimáciu žalovaných. Vo svojom novom rozhodnutí rozhodne o náhrade trov odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

11. Vo veci súd vytýčil termín pojednávania na deň 22.11.2023, ktorého sa nezúčastnili strany sporu, preto súd pojednával v ich neprítomnosti.

11.1. Právny zástupca žalobkyne vo veci uviedol, že v prvom rade sa chce vyjadriť k naliehavému právnemu záujmu vo veci, ktorý majú za to, že je u žalobcu daný a to z nasledovných dôvodov: poukazujú na judikát KS v Žiline sp. zn. 10Co/86/2020 a takisto na judikát KS v Trenčíne sp. zn. 19Co/135/2019, ktorý pripúšťa v prípade porušenia predkupného práva aj žaloby na určenie, či tu právo je, alebo nie je, pričom otázka platnosti, resp. neplatnosti prevodnej zmluvy sa v týchto konaniach skúma ako predbežná. Poukazujú aj na rozsudok NS SR sp. zn. 6Cdo/542/2015, ktorý ešte reagoval na pôvodnú úpravu Občianskeho súdneho poriadku a ktorý takisto vyjadril názor a síce žaloba o určenie právnej skutočnosti je daný naliehavý právny záujem a vždy sa skúma platnosť tejto prevodnej zmluvy. Z neprekonaných záverov prevzali tieto argumenty aj spomínané krajské súde, ale už za času aplikácie CSP. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení je daný aj z toho dôvodu, že novelou katastrálneho zákona z roku 2019 došlo k prijatiu ust. § 36a, ktorý reagoval na pôvodnú úpravu § 34. § 36a rieši situáciu súladných údajov katastra nehnuteľností a zápisov súdnych rozhodnutí záznamom, rieši konkrétne situáciu, ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu a v takýchto prípadoch v zmysle § 36a ods. 3 je síce možné vykonanie záznamu, ale len ak v dôsledku ďalšej právnej zmeny nie je zapísané pre osobu zapísanú v katastri. V danom prípade došlo prevodnou zmluvou zo dňa 05.01.2022, ktorej návrh na vklad bol podaný dňa 29.04.2022, k zmene práv zapísaných osôb v katastri nehnuteľnosti, a to k zápisu žalovanej v 2/rade resp. povolenie vkladu jej vlastníckeho práva. Z uvedeného dôvodu by v tomto prípade žaloba na určenie právnej skutočnosti neriešila situáciu, nakoľko by kataster nemohol záznamom zapísať stav pred vyrieknutím neplatnosti prevodnej zmluvy a odkázal by účastníkov konania na podanie žaloby na súd o určenie vlastníckeho práva.

11.2. Ďalším dôvodom pre ktorý má žalobkyňa naliehavý právny záujem je samotné jednanie žalovaných, pre zjednodušenie, žalobkyňa sa v inom súdnom konaní vedenom na tunajšom súde, domáha od žalovanej v 3/rade nahradenia prejavu vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu. Žalovaná v 3/rade nadobudla spoluvlastnícke podiely, ktoré sú predmetom toho súdneho konania, na základe úkonu, ktorým bolo porušené predkupné právo žalobkyne. Žalobkyňa sa domohla nadobudnutia týchto spoluvlastníckych podielov za cenu, ako ich žalovaná v 3/rade nadobudla, mimosúdnou cestou. Logicky žalované v 1/ a v 2/rade nemali záujem odpredať žalobkyňi za takúto cenu spoluvlastnícke podiely, ale len žalovanej v 3/rade. A keď sa teda žalobkyňa domohla nadobudnutia týchto podielov v zmysle zákonných ustanovení od žalovanej v 3/rade, tak žalovaná v 3/rade začala činiť v vzájomnej súčinnosti úkony so žalovanými v 1/ a v 2/rade, ktoré by zmarili uplatnenie práva žalobkyne. Za príklad uvádza aj v praxi, ak je nadobúdajúci spoluvlastník vyzvaný k nahradeniu prejavu vôle, tak môže previesť tento podiel na osobu blízku, bez toho, aby tým došlo k ďalšiemu porušeniu predkupného práva. Opomenutý spoluvlastník sa však už nikdy nedomôže legálnou cestou nadobudnutia tohto podielu za podmienok akých ho prevádzajúci spoluvlastník nadobudol. Majú za to, že takéto konanie nepožíva právnu ochranu a nemalo by vyvolávať právne účinky.

11.3. K ďalšiemu postupu žalovaných uvádza, že potom až čo sa žalobkyňa domáhala podanou žalobou o určenie neplatnosti právneho úkonu na tunajšom súde, vyslovenia neplatnosti prevodnej zmluvy medzi žalovanou v 3/rade ako predávajúcou a žalovanými v 1/ a v 2/rade ako kupujúcimi, a potom čo bola žaloba doručená žalovaným bol podaný zo strany žalovaných návrh na vklad, t.j. dňa 29.04.2022. Žalobný návrh bol preukázateľne doručený dňa 27.04.2022 fikciou doručenia žalovaným v 1/ a v 2/rade. Preto majú za to, že celý tento úkon prevodu bol vykonaný účelovo a len za účelom zabránenia úspechu žalobkyne v konaní vedenom na tunajšom súde, v ktorom sa domáha od žalovanej v 3/rade nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu za cenu ako ju nadobudla od žalovaných v 1/ a v 2/rade. To je vlastne podstatou celého tohto konania.

11.4. Ďalej uvádza, že žalobkyňa postupovala voči žalovanej v 3/rade správne. Bohužiaľ súčasné zákony a judikatúra obsahujú konkrétnu medzeru, a to v prípade aj keby sa domohla voči žalovanej v 3/rade nahradenia prejavu vôle súdnou cestou, žalovaná v 3/rade môže naďalej prevádzať tieto dotknuté nehnuteľnosti. Z uvedeného dôvodu majú za to, aby sa prípadne aj súd argumentačne vysporiadal so spôsobmi, ako možno takémuto obchádzaniu zákona zabrániť, prípadne položiť úvahu o vhodnosti vydania neodkladného opatrenia v týchto konaniach. Poukazuje na skutočnosť, že prevod vykonaný medzi žalovanou v 3/rade potom čo sa žalobkyňa domohla nahradenia prejavu vôle nebol vykonaný na

osoby blízke, teda na žalované v 1/ a v 2/rade a z tohto dôvodu sa žalobkyňa domáhala najprv určenia neplatnosti tohto právneho úkonu a až následne určenia vlastníckeho práva. Žalobkyňa činila kroky vo všetkých zákonných intenciách, resp. v tom, čo jej zákon umožňuje.

12. Právny zástupca žalovaných v 1/ až v 3/rade uviedol, že ich stanovisko je také, že žaloba je bez hmotnoprávneho základu, preto ani procesne neobstojí, na strane žaloby chýba nielen aktívna legitímácia, ale aj naliehavý právny záujem a naopak na strane žalovaných chýba pasívna legitímácia. Navyše sú toho názoru, že odvolací súd v zrušujúcom uznesení sp. zn. 25Co/71/2023 vyslovil svoj právny názor v bodoch 5., 6. a 7. odôvodnenia, ktorým je súd prvej inštancie viazaný. V prevažnej časti odkazuje na ich doterajšie prednesy, ktoré boli komplexné a reagovali na všetky tvrdenia žaloby, pričom na dnešnom pojednávaní žalujúca strana nepredniesla nič také, čo by už nebolo povedané. Predovšetkým argumentuje tým, že po skutkovej stránke treba prihliadnuť aj k tým úkonom, ktoré boli urobené pred napadnutou zmluvou a v tom aj k skutkovému a právnomu omylu účastníčiek prvej zmluvy, ktorý vysvetľovali v ich vyjadrení z 10.05.2022. Primárne preto tvrdia, že táto zmluva bola neplatná a druhou zmluvou, tou ktorá je napádaná v tomto spore, došlo len k uvedeniu veci na správnu mieru, teda účastníčky si formálne vrátili pozemok, ktorý bol predmetom prevodu v prvej zmluve, ale nemal byť. Právny záver z toho robí ten, že u napádanej druhej zmluvy nemohlo dôjsť k žiadnemu porušeniu predkupného práva a žalobkyni nevzniklo právo na žalobu. Z toho vyplýva aj nedostatok naliehavého právneho záujmu od chvíle, ako žalobkyňa svoju žalobu zmenila na určenie vlastníctva.

12.1. Pokiaľ ide o nedostatok naliehavého právneho záujmu poukazuje na existenciu tretej zmluvy zo 05.01.2022, u tejto považuje za medzi stranami nespоровé, že bola uzavretá medzi blízkymi osobami, nespоровosť zakladá na zhodnom prejave oboch sporových strán na pojednávaní dňa 22.03.2023 a aj táto skutočnosť bráni úspechu pri takejto stavbe žaloby. Oponuje tvrdeniu žalujúcej strany, že by tu malo byť nejaké obchádzanie zákona, zatiaľ ani toto tvrdenie nebolo podporené konkrétnym argumentom. Ak smeruje voči tomu, že bola uzavretá tretia zmluva potom musí namietnuť, že táto zmluva bola uzavretá za situácie, kedy žalované po tom ako napravili pochybenie prvej zmluvy zmluvou druhou, zrealizovali dávnu dohodu v rodine o prevode tejto nehnuteľnosti a tu funkciu plnila tretia zmluva. Nehrala v tom žiadnu úlohu výzva žalobkyne vzťahujúca sa k druhej zmluve, už z dôvodov, ktoré doteraz predniesol a navyše táto výzva z novembra 2021 smerovala k uplatneniu si takého práva pri údajnom porušení predkupného práva „predaj mi za čo si kúpil“. Nesmerovala k neplatnosti. Takáto výzva sa prvýkrát objavila až so žalobou v apríli 2022 nevidí tu preto žiadne obchádzanie zákona. Odkaz na judikát NS SR sp. zn. 6Cdo/542/2015 v tomto spore nie je na mieste. V tom konaní sa NS zaoberal prípadom, v ktorom bola žaloba podaná ešte za účinnosti OSP, pričom sa všeobecne ustálilo judikovanie také, že ak bola žaloba podaná za účinnosti OSP, treba aj procesne tie účinky, ktoré vznikli do účinnosti CSP rešpektovať. Navrhuje preto žalobu zamietnuť a uplatňuje náhradu trov konania.

13. Právny zástupca žalobkyne k vyjadreniu právneho zástupcu žalovaných v 1/ až v 3/rade uviedol, k námietke na judikát NS, sám odvolací súd v konaní sp. zn. 25Co/71/2023 v bode 5. citoval z judikátu NS sp. zn. 6Cdo/542/2015, konkrétne bodu 12, nakoľko tento judikát nereaguje len na procesnú stránku ale aj na osvojovanie si právnych záverov skúmania neplatnosti zmluvy ako otázky predbežnej a analogicky pre podporu svojej argumentácie použil tento judikát aj KS v Žiline a KS v Trenčíne. Jediné v čom sa líši názor odvolacieho súdu od názoru KS v Žiline a KS v Trenčíne je otázka, či je možné skúmať v konaní o určenie vlastníckeho práva ako predbežnú otázku porušenia predkupného práva a s ním súvisiace následky. Judikát NS takéto skúmanie nevyklučuje, ani nedal argument, ktorým by takéto skúmanie vylučoval a rovnako KS v Trenčíne a KS v Žiline skúmanie tejto predbežnej otázky podporuje a vyslovene svojim právnym názorom zaväzuje okresné súdy.

13.1. Čo sa týka pasívnej legitímácie žalovaných tak v čase podania žaloby boli na LV žalované v 1/ a v 2/rade, avšak nie žalovaná v 3/rade, tá bola prevádzajúca. Až počas súdneho konania došlo k povoleniu vkladu vlastníckeho práva len v prospech žalovanej v 2/rade. Majú za to, že žalovaná v 1/ rade nestratila pasívnu legitímáciu a ak by takáto domnienka vznikla, tak by bola jedinou, ktorá by túto pasívnu legitímáciu v konaní mohla stratiť, avšak vždy bude svedčať pasívna legitímácia žalovanej v 3/ rade ako spoluvlastníčke porušujúcej predkupné právo nadobúdateľom tohto podielu a osobám, ktoré sú v čase výroku meritórneho rozhodnutia nositeľmi hmotného práva vlastníckeho a zapísané na LV. Opačný záver je podľa nášho názoru právne neprijateľný.

13.2. Naďalej popierajú, že by prvá zmluva uzatvorená žalovanou v 1/ rade a žalovanou v 2/rade, ktorou previedli spoluvlastnícke podiely na žalovanú v 3/rade bola neplatná. Prvostupňový súd sa už k tejto otázke aj vyjadril vo svojom odôvodnení. Jeho záver nebol odvolacím súdom spochybnený a teda majú za to, že sa jedná o platnú zmluvu, ktorou bolo porušené predkupné právo žalobkyne.

13.3. Právny zástupca žalovaných v 1/ až v 3/rade k uvedenému dodal, že odvolací súd sa zapodielal' rozsudkom súdu prvej inštancie len v tom rozsahu, v ktorom to bolo v tej chvíli potrebné. Prevažovali dôvody procesné smerujúce k nedostatočnému zdôvodneniu rozsudku, smerujúce k posúdeniu naliehavého právneho záujmu a k možnosti skúmať určitú skutočnosť ako predbežnú otázku. Ďalej sa skutkovým stavom už nezaoberal. Nemožno preto z tohto uznesenia vyvodit' nejakú akceptáciu skutkového stavu ustáleného okresným súdom. Je toho názoru, že v poradí prvá zmluva má ten význam pri posudzovaní skutkového a právneho stavu, na aký poukazoval a v poradí tretia zmluva zakladá aj nedostatok naliehavého právneho záujmu na strane žaloby.

14. Právny zástupca žalobkyne vo svojej záverečnej reči uviedol, že odkazuje na podstatné čo už uvedené bolo a dopĺňa svoje vyjadrenie v záverečnej reči nasledovne. Podľa žalobkyne naliehavý právny záujem je aj ten, že podľa zásady nikto nemôže previesť na druhého viac práv, ako sám má previedla žalovaná v 2/rade na žalovanú v 1/rade prevodnou zmluvou zo dňa 05.01.2022 svoje spoluvlastnícke podiely. Prvostupňový súd, ako aj právny zástupca žalovaných, odkazoval na dobromyseľnosť tohto úkonu aj s poukazom na judikát NS sp. zn. 6Cdo/221/2010. Pričom tento judikát však reagoval na odlišnú situáciu, ako je riešená v tomto prípade. V judikáte je uvedený právny názor, v zmysle ktorého účastník relatívne neplatného právneho úkonu dovolaním sa relatívnej neplatnosti oprávnenou osobou, previedol svoje vlastnícke právo na tretiu osobu odlišnú od účastníkov relatívne neplatného právneho úkonu, jednal v dobrej viere a tento úkon netrpí absolútnou neplatnosťou. V prejednávanej veci však nedošlo na tretiu osobu odlišnú od účastníkov právneho úkonu a to je podstatné pre toto konanie, že všetkým trom osobám na strane žalovaných boli adresované mimosúdne výzvy na porušenie predkupného práva. Sama žalovaná v 3/rade potvrdila, že aj žalované vedeli o tom, že došlo k porušeniu predkupného práva a preto sa snažili činiť reparačné úkony. Podľa ich názoru v rozpore so zákonom. Na strane žalovanej v 2/rade, ktorá je teraz zapísaná na LV sa nejedná o dobromyseľnú osobu, ktorá by ako tretia osoba nevedomá neplatnosti právnych úkonov, alebo porušenia predkupného práva, nadobúdala tieto spoluvlastnícke podiely. Podľa názoru žalobkyne uvedený judikát práve má chrániť dobromyseľných nadobúdateľov a táto dobromyseľnosť musí byť v konaní skúmaná. Dobromyseľnosť však vylučuje, ak sú osoby činiace prevodné úkony, aj účastníkmi relatívne neplatného právneho úkonu a podľa názoru žalobcu aj nad rámec judikátu, úkonov pri ktorých vedeli, že porušujú zákonné predkupné právo.

14.1. Ako ďalší dôvod dôvodnosti žaloby uviedol, že vyrieši otázku, či je možné zákonnou cestou obchádzať nároky z porušenia predkupného práva v prípade uplatnenia nahradenia prejavu vôle jednoduchým prevodom na tretiu osobu a ešte v špecifickjšom prípade na osobu blízku. Z uvedených dôvodov žiadajú aby žalobe bolo v celom rozsahu vyhovené a aby boli žalované zaviazané k náhrade trov konania v rozsahu 100 %.

15. Právny zástupca žalovaných v 1/ až v 3/rade vo svojej záverečnej reči uviedol, že aby sa nezamotali do série replík a duplík, už sa obmedzí len na odkaz na doterajší prednes a na argument, že z posledne uvedeným tvrdením žalujúcej strany o možnosti voľby práva z údajného porušenia predkupného práva nesúhlasí odhliadnuc od toho, že tu tvrdia, že žiadne porušené predkupné právo nejestvuje.

16. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalovaných v 2 a v 3/rade, svedkov Q. B., R. F., S. G. S. E., oboznámením sa s obsahom výpisov z LV č. XXX, kúpnych zmlúv, výpisu z LV č. XXX, predžalobnej výzvy právneho zástupcu žalobkyne zo dňa 10.11.2021, zo dňa 16.02.2021, mailovej komunikácie, údajov z Matričnej knihy Obce C., zápisnice z 32. zasadnutia Obecného zastupiteľstva v C., obsahom spisov Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor sp. zn. V 3221/2019, V 4041/2021, V 1413/2022, spisu Okresného súdu Topoľčany sp. zn. 5C/15/2022, ostatných listinných dôkazov a zistil tento skutkový stav:

16.1. Žalobkyňa, ako to vyplýva z výpisu z LV č. XXX, je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v kat. úz. C., zapísanej na LV č. XXX ako parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu parc. č. XXX orná pôda o výmere 1320 m<sup>2</sup>, a to v podiele 1-ica. Z výpisu LV č. XXX s dátumom vyhotovenia 16.11.2021 vyplýva, že ako podielová spoluvlastníčka pod B4 bola vedená

žalovaná v 3/rade v podiele 1-ica, titul nadobudnutia V 3221/2019. Z výpisu LV č. XXX s dátumom vyhotovenia 18.03.2022 vyplýva, že ako podielové spoluvlastníčky boli vedené pod B 5 žalovaná v 2/rade v 1-ine a pod B 6 žalovaná v 1/rade, titul nadobudnutia kúpna zmluva V 4041/2021.

16.2. Zo spisu Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor, sp. zn. V 3221/2019 súd zistil, že rozhodnutím Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor, číslo vkladu V 3221/2019 zo dňa 30.10.2019 bol povolený vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy, uzavretej dňa 23.09.2019, okrem iného medzi predávajúcimi G. H., t.j. žalovanou v 2/rade ako predávajúcou pod číslom 2 a žalovanou v 1/rade uvedenou pod číslom 4 (celkový počet predávajúcich bolo 5) a kupujúcou L. L. M., t.j. žalovanou v 3/rade. Predmetom kúpnej zmluvy boli nehnuteľnosti uvedené v článku II. pod bodmi 1. až 17. a medzi nimi pod bodom 7. uvedené predávajúce v 2/ až v 4/rade, t.j. žalované v 1/ a v 2/rade, ako podielové spoluvlastníčky nehnuteľnosti v kat. úz. C., parc. reg. „E“ č. XXX orná pôda o výmere 1320 m<sup>2</sup>, zapísané na LV č. XXX. Predávajúce v podiele každá v 1-ine.

16.3. Zo spisu Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor, sp. zn. V 4041/2021 súd zistil, že rozhodnutím Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor, číslo vkladu B. XXXX/XXXX zo dňa 20.12.2021 bol povolený vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy, uzavretej dňa 25.11.2021 (tento dátum vyplýva zo zmluvy, ktorá sa nachádza v spise sp. zn. V 4041/2021), medzi predávajúcou L. L. M., t.j. žalobkyňou v 3/rade a kupujúcimi G. H., t.j. žalovanou v 2/rade a D. E., žalovanou v 1/rade. Predmetom kúpnej zmluvy bol odpredaj EKN parcely č. XXX orná pôda o výmere 1320 m<sup>2</sup> zapísaná na LV č. XXX. Z článku I. poslednej vety vyplýva, že predávajúce uvedenú parcelu predali omylom spolu s ostatnými parcelami a nikdy nemali v úmysle túto parcelu predať kupujúcej. Z článku II. uvedenej zmluvy, označeného ako predmet kúpnej zmluvy vyplýva, že účastníci zmluvy sa vzájomne dohodli, že predávajúca rešpektuje požiadavku terajších kupujúcich a touto zmluvou odpredáva EKN parcelu č. XXX orná pôda o výmere 1320 m<sup>2</sup> späť kupujúcim v 1/ a v 2/rade do ich podielového spoluvlastníctva, každej v podiele 1-ina.

16.4. Zo spisu Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor, sp. zn. V 1413/2022 súd zistil, že rozhodnutím Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor, číslo vkladu V 1413/2022 zo dňa 02.05.2022 bol povolený vklad vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy, uzavretej dňa 05.01.2022 medzi predávajúcou D. E., t.j. žalovanou v 1/rade a kupujúcou G. H., t.j. žalovanou v 2/rade. Predmetom kúpnej zmluvy bola nehnuteľnosť nachádzajúca sa v kat. úz. C., zapísaná na LV č. XXX, ako EKN parcela č. XXX orná pôda o výmere 1320 m<sup>2</sup>, spoluvlastnícky podiel predávajúcej 1-ina k celku.

16.5. Zo spisu Okresného súdu Topoľčany sp. zn. 5C/15/2022 vyplýva, že dňa 22.03.2022 podala žalobkyňa A. B. voči žalovanej L. M. žalobu o nahradenie prejavu vôle žalovanej uzavrieť kúpnu zmluvu so žalobkyňou s predmetom zmluvy parcela reg. „E“ prac. č. XXX o výmere 1320 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, nachádzajúca sa v Okrese Topoľčany, v F. C., v kat. úz. C., evidovaná na LV č. XXX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1-ica. Žaloba bola podaná titulom porušenia predkupného práva podľa ustanovenia § 140 OZ z dôvodu, že v lete 2021 sa žalobkyňa dozvedela, že pôvodné podielové spoluvlastníčky (žalované v 1/ a v 2/rade) previedli svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnosti každá o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1-ina na žalovanú. Následne žalobkyňa dopytom na Okresný úrad Topoľčany, katastrálny odbor, získala fotokópiu kúpnej zmluvy zo dňa 23.09.2019, vkladové konanie u tejto kúpnej zmluvy bolo vedené pod V 3222/2019. Pôvodné podielové spoluvlastníčky mali zákonnú povinnosť, predtým ako previedli svoje spoluvlastnícke podiely na žalovanú, zaslať písomnú ponukovú výzvu na odpredaj svojich spoluvlastníckych podielov na odpredaj žalobkyňi, k čomu nedošlo.

16.5.1. Zo spisu ďalej vyplýva, že žalobkyňa listom právneho zástupcu zo dňa 10.11.2021 adresovaného žalovanej L. L. M. zaslala predžalobnú výzvu, kde v bode 3. tejto výzvy je uvedené, že na základe kúpnej zmluvy zo dňa 23.09.2019 žalovaná od pôvodných podielových spoluvlastníkov, pani G. H. a pani D. E., odkúpila ich spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnosti, od každej o veľkosti 1-iny. V čase podpísania predmetnej kúpnej zmluvy bola žalobkyňa podielovou spoluvlastníčkou, preto predávajúce mali zákonnú povinnosť predtým, ako previedli svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnosti na žalovanú, zaslať žalobkyňi písomnú ponukovú výzvu na odpredaj pozemku za cenu, aká bola ponúknutá predávajúcim z jej strany. Ďalej v predžalobnej výzve je poukázané na ustanovenie § 603 ods. 3 OZ a § 606 OZ, a preto žalobkyňa žiada žalovanú, ako nadobúdateľa spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnosti, ktoré boli nadobudnuté za porušenia zákonného predkupného práva žalobkyne, ako spoluvlastníka, odpredať

spoluvlastnícky podiel žalovanou o veľkosti 1-ica žalobkyni, za kúpnu cenu, za akú bola nehnuteľnosť nadobudnutá od predávajúcich G. H. a D. E..

16.5.2. Uznesením Okresného súdu Topoľčany zo dňa 25.08.2022 sp. zn. 5C/15/2022-90 bolo konanie prerušené do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Topoľčany pod sp. zn. 6C/15/2022.

16.6. Z listov právneho zástupcu žalobkyne zo dňa 16.02.2022, adresovaných žalovaným v 1/ a v 2/ rade, označených ako predžalobná výzva vyplýva, že na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20.10.2021 kúpili spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1-ina k predmetnej nehnuteľnosti. V čase podpísania predmetnej kúpnej zmluvy bola podielovým spoluvlastníkom žalobkyňa, preto mala predávajúca, pani L. L. M. (žalovaná v 3/rade) zákonnú povinnosť, predtým, ako previedla svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti na nich, zaslať písomnú ponukovú výzvu na odpredaj pozemku žalobkyni, za cenu ako bola ponúknutá. V ďalšom v predžalobnej výzve je poukazované na ustanovenie § 603 ods. 3 a § 606 OZ a žalobkyňa týmto žalované v 1/ a v 2/rade žiada o odpredaj ich spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti o veľkosti 1-ina žalobkyni, za kúpnu cenu, za akú bola nehnuteľnosť nadobudnutá od pani L. L. M..

16.7. Z aktuálneho výpisu LV č. XXX pre kat. úz. C. vyplýva, že podielovými spoluvlastníkmi parcely reg. „E“ parc. č. XXX orná pôda o výmere 1320 m<sup>2</sup> sú pod B3 žalobkyňa v 1-ici a pod B5 žalovaná v 2/rade v 1-ici, u ktorej je ako titul nadobudnutia uvedená kúpna zmluva V 4041/2021 a kúpna zmluva V 1413/2022.

17. Podľa § 126 ods. 1 zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník (OZ), Vlastník má právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

18. Podľa § 132 ods. 1 OZ, Vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

19. Podľa § 137 písm. c), d) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“), Žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

20. Podľa § 40a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, 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.

21. Podľa § 140 OZ, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

22. Podľa § 603 od. 3 OZ, Ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

23. Podľa § 116 OZ, 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 pociťovala ako vlastnú ujmu.

24. Určovací žalobou podľa § 137 písm. c) CSP možno rozhodnúť najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je, alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. Jeho účelom je poskytnúť ochranu práva žalobcu skôr, než dôjde k porušeniu právneho vzťahu alebo práva. Naliehavý právny záujem sa teda viaže na konkrétny určovací petít – čoho sa žalobca v konaní domáha a súvisí s vyriešením otázky,

či s podanou žalobou, s daným určovacím petitom sa môže dosiahnuť odstránenie spornosti žalobcovho práva alebo neistoty v jeho právnom vzťahu. Určovací návrh nie je spravidla opodstatnený najmä vtedy, ak vyriešenie určitej otázky neznamená úplné vyriešenie obsahu spornosti daného právneho vzťahu alebo práva, alebo ak požadované určenie má povahu len predbežnej otázky k posúdeniu, či tu je alebo nie je právny vzťah alebo právo.

25. Z ustanovenia § 140 OZ vyplýva, že právo disponovať so spoluvlastníckym podielom prislúcha každému spoluvlastníkovi. Zmluvná voľnosť spoluvlastníka je však obmedzená, lebo svoj spoluvlastnícky podiel môže bez ďalšieho previesť iba na blízke osoby, ako sú uvedené v ustanovení § 116 a § 117 OZ. Blízkou osobou je podľa § 116 OZ 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 pociťovala ako vlastnú ujmu. Ak však spoluvlastník mieni svoj podiel previesť na iné než blízke osoby, prípadne aj na jedného zo spoluvlastníkov, musí najskôr svoj podiel ponúknuť ostatným spoluvlastníkom. Ide teda o povinnosť spoluvlastníka vyplývajúcu zo zákonného predkupného práva, ktorej korešponduje oprávnenie ostatných spoluvlastníkov na odkúpenie tohto spoluvlastníckeho podielu. Pokiaľ spoluvlastník túto ponukovú povinnosť nespĺní, môže sa oprávnený spoluvlastník podľa § 603 ods. 3 OZ voči nadobúdateľovi domáhať, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka, ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhovie 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. Ďalej sa môže domáhať toho, že sa uspokojí oprávnený spoluvlastník tým, že mu zostane predkupné právo voči nadobúdateľovi. Okrem uvedených možností, nakoľko porušenie predkupného práva nemá za následok absolútnu neplatnosť zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu a v prípade ak dôjde k porušeniu povinností zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva môže sa dovoliť relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu.

25.1. Jednotlivé nároky uvedené vyššie sa vzájomne vylučujú a oprávnený sa nemôže zároveň domáhať všetkých, alebo dvoch, z týchto nárokov (rozsudok NS SR sp. zn. 3Cdo 122/2009 z 22.09.2010).

25.2. Z rozhodovacej praxe súdov vyplýva, že v prípade účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu nemôže sa oprávnený spoluvlastník úspešne domáhať, aby mu nadobúdateľ vec ponúkol ku kúpe, pretože ju (nadobúdateľ) platne nenadobudol (NS ČR sp. zn. 22Cdo 831/2000). To znamená, že súbežné uplatnenie nároku podľa § 40a a § 603 ods. 3 OZ je z právnej povahy veci vylúčené (NS ČR sp. zn. 4Cdo 334/2009, zhodne rozsudok NS SR sp. zn. 5Cdo 211/2009).

25.3. Podľa stanoviska Najvyššieho súdu Slovenskej republiky v uznesení zo dňa 14.05.2014 pod sp. zn. 7Cdo 46/2013, 7Cdo 47/2013 všeobecné nároky vyplývajúce z porušenia predkupného práva uvedené v § 603 ods. 3 OZ ešte dopĺňa špeciálna úprava nároku vyplývajúceho z ustanovenia § 40a v spojení s § 140 OZ – možnosť domáhať sa neplatného právneho úkonu podľa § 40a OZ. Uvedené nároky (všeobecné a špeciálne) sa vzájomne vylučujú, čo znamená, že oprávnený sa musí rozhodnúť, ktorý z nich uplatňuje.

26. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že pôvodnými podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX boli žalobkyňa v 1-ici a žalované v 1/ a v 2/rade každá v 1/4-ine.

26.1. Dňa 23.09.2019 žalované v 1/ a v 2/rade uzatvorili so žalovanou v 3/rade kúpnu zmluvu, na základe ktorej jej odpredali spoluvlastnícke podiely k predmetnej nehnuteľnosti, ktorej zmluvy bol vklad povolený Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor dňa 30.10.2019 pod číslom V 3221/2019. K tejto zmluve súd uvádza, že zotrval na svojom stanovisku vyjadrenom v prvom rozsudku v odseku 28.7., na ktorý odkazuje v tejto súvislosti a v ktorom sa vyjadril, že túto kúpnu zmluvu nepovažuje za absolútne neplatnú.

26.1.1. Žalobkyňa listom právneho zástupcu zo dňa 10.11.2021 adresovaného žalovanej L. L. M. zaslala predžalobnú výzvu, kde ju žiada, ako nadobúdateľa spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnosti, nadobudnutej za porušenia zákonného predkupného práva žalobkyne, ako spoluvlastníka, odpredať

spoluvlastnícky podiel žalovanou o veľkosti 1-ica žalobkyňa, za kúpnu cenu, za akú bola nehnuteľnosť nadobudnutá od predávajúcich G. H. a D. E., t.j. žalovaných v 1/ a v 2/rade.

26.2. Dňa 25.11.2021 bola uzavretá kúpna zmluva na základe ktorej žalovaná v 3/rade, ako predávajúca, previedla späť svoj spoluvlastnícky podiel k predmetnej parcele č. 659 zapísanej na LV č. XXX na kupujúce, a to žalované v 1/ a v 2/rade. Vklad do katastra bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor, dňa 20.12.2021 pod číslom V 4041/2021.

26.3. Dňa 05.01.2022 uzatvorili žalované v 1/ a v 2/rade kúpnu zmluvu, predmetom kúpnej zmluvy bola nehnuteľnosť nachádzajúca sa v kat. úz. C. zapísaná na LV č. XXX, parc. č. XXX, na základe ktorej žalovaná v 1/rade, ako predávajúca, previedla svoj spoluvlastnícky podiel v 1-ine na kupujúcu žalovanú v 2/rade. Na základe čoho sa táto stala podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti v 1-ici. K tejto zmluve súd uvádza, že rovnako ako v prvom rozsudku ju považuje za zmluvu uzavretú medzi blízkymi príbuznými, t.j. žalovanou v 1/ a v 2/rade, ktoré sú vo vzťahu teta a neter a sú si navzájom natoľko blízke tak, aby ujmu, ktorú utrpela jedna z nich druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú, čo v konaní ani nebolo rozporované.

26.4. Listom právneho zástupcu žalobkyne zo dňa 16.02.2022 adresovaným žalovaným v 1/ a v 2/rade, označeným ako predžalobná výzva, boli žalované v 1/ a v 2/rade vyzvané v zmysle § 603 ods. 3 a § 606 k odpredaju ich spoluvlastníckeho podielu k predmetnej nehnuteľnosti o veľkosti 1-ina u každej za kúpnu cenu, za akú bola nehnuteľnosť nadobudnutá od pani L. L. M., t.j. žalovanej v 3/rade na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 25.11.2021.

26.5. Dňa 22.03.2022 podala žalobkyňa voči žalovanej v 3/rade žalobu o nahradenie prejavu vôle žalovanej uzavrieť kúpnu zmluvu so žalobkyňou s predmetom zmluvy parcela reg. „E“ prac. č. XXX o výmere 1320 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, nachádzajúca sa v Okrese Topoľčany, v F. C., v kat. úz. C., evidovaná na LV č. XXX o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1-ica. Žaloba bola podaná titulom porušenia predkupného práva podľa ustanovenia § 140 OZ. Vec vedená pod sp. zn. 5C/15/2022 (ods. 16.5. rozsudku).

26.6. Dňa 22.03.2022 podala žalobkyňa voči žalovaným v 1/ až v 3/rade prejednávanej žalobu, a to pôvodne na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej dňa 25.11.2021 medzi žalovanou v 3/rade, ako predávajúcou, a žalovanými v 1/ a v 2/rade, ako kupujúcimi, v ktorej žalobe sa žalobkyňa dovolala relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy.

27. Predmetom konania po zmene žaloby je určenie vlastníckeho práva k predmetnej parcele. V zmysle § 132 OZ, vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom. V danej veci súd primárne skúmal v súlade s ustanovením § 137 písm. c) CSP, ako aj v zmysle intencií rozhodnutia krajského súdu, existenciu naliehavého právneho záujmu žalobkyne na určení vlastníckeho práva žalovanej v 3/rade k predmetnej nehnuteľnosti.

27.1. Z hľadiska procesného základným predpokladom toho, aby žaloba o určenie vlastníctva bola úspešná je, že žalobkyňa má na požadovanom určení naliehavý právny záujem. Existenciu naliehavého právneho záujmu musí vo veci preukázať žalobkyňa, pričom naliehavý právny záujem musí existovať nielen v čase začatia konania, ale aj v čase kedy bol rozsudok vo veci vyhlásený. Nedostatok naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení je dôvodom k zamietnutiu žaloby bez toho, aby sa súd zaoberal vecou z hľadiska opodstatnenosti uplatneného nároku. Ako vyplýva z dokazovania predmetom konania je určenie, že žalovaná v 3/rade je spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2-ica. Podľa žalobkyne došlo k porušeniu predkupného práva na základe kúpnej zmluvy zo dňa 25.11.2021, ku ktorej sa podanej žalobe na tunajšom súde dňa 22.03.2022 dovolala relatívnej neplatnosti. Pred dovolaním relatívnej neplatnosti žalovaná v 1/rade, na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 05.01.2022, previedla svoj spoluvlastnícky podiel v 1-ine na žalovanú v 2/rade. K uzatvoreniu tejto kúpnej zmluvy došlo potom ako kúpnu zmluvou zo dňa 25.11.2021 došlo k navráteniu do pôvodného vlastníckeho stavu žalovaných v 1/ a v 2/rade, každej v 1-ine. Podľa vyjadrenia právneho zástupcu žalobkyne žalované v 1/ a v 2/rade vedeli o tom, že došlo k porušeniu predkupného práva a podľa ich názoru v rozpore so zákonom. Podľa právneho zástupcu žalobkyne na

strane žalovanej v 2/rade, ktorá je teraz zapísaná na LV sa nejedná o dobromyseľnú osobu (odsek 14. odôvodnenia rozsudku).

27.2. Z ustanovenia § 140 OZ vyplýva, že spoluvlastník nehnuteľnosti môže svoj podiel bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov previesť len na spoluvlastníkov a blízke osoby (§ 116 OZ), inak je k prevodu podielu potrebný súhlas ostatných spoluvlastníkov. Pokiaľ ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu považuje sa právny úkon za platný dovtedy, pokiaľ sa ten, kto je takýmto úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Do tej doby sa právny úkon považuje za platný zo všetkými dôsledkami z toho vyplývajúcimi.

27.3. V prejednávanej veci žalobca tvrdil, že žalovaná v 2/rade nebola v dobrej viere, že jej spoluvlastnícke právo patrí, pretože vedela o skutočnostiach zakladajúcich relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy uvedenej vyššie. Z ustanovenia § 40a OZ vyplýva, že ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovenia § 140 OZ, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takýmto úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Pokiaľ dotknutá osoba námietku relatívnej neplatnosti právneho úkonu uplatní, účinky právneho úkonu sa rušia a vlastníctvo zaniká ex tunc. To však nič nemení na skutočnosti, že nadobúdateľ, v danom prípade žalovaná v 2/rade, sa stala vlastníkom veci a pokiaľ mala v držbe a bola zapísaná na LV ako podielová spoluvlastníčka v 1-ici, jej držba nebola neoprávnená. V tejto súvislosti súd poukazuje na skutočnosť, že pokiaľ námietka relatívnej neplatnosti nie je uplatnená je nepochybné, že nadobúdateľ, teda v danom prípade žalovaná v 2/rade, bola od začiatku vlastníkom prevedeného spoluvlastníckeho podielu. Preto sa súd nestotožňuje so stanoviskom žalobkyne, že v prípade pokiaľ žalovaná v 2/rade vedela o dôvodoch relatívnej neplatnosti nemohla by vzhľadom ku všetkým okolnostiam v dobrej viere, že je spoluvlastníčkou predmetnej parcely, čo súvisí najmä s tým, že na základe druhej kúpnej zmluvy vlastne došlo k navráteniu do pôvodného stavu, t.j. podielového vlastníctva žalovaných v 1/ a v 2/rade po 1-ine. Preto súd pre nedostatok naliehavého právneho záujmu žalobkyne na určení vlastníctva žalovanej v 3/rade žalobu zamietol ako nedôvodnú.

27.4. K veci súd dodáva, že právny záujem je naliehavý vtedy, keď žalobkyňa v danom právnom vzťahu môže určením vlastníctva žalovanej v 3/rade dosiahnuť odstránenie spornosti a ochranu svojich práv a oprávnených záujmov. Súvisí to s vyriešením otázky, či sa podanou žalobou dosiahne odstránenie spornosti práv alebo právnej neistoty. Podľa súdu predmetná žaloba neodstraňuje spor medzi žalobkyňou a žalovanou v 3/rade, čo potvrdzuje konanie vedené pod sp. zn. 5C/15/2022.

28. K pasívnej legitímácii súd uvádza, že pokiaľ sa žalobkyňa domáhala pôvodne určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej dňa 25.11.2021 pasívne legitimované boli účastníčky tejto zmluvy, t.j. žalované v 1/ až v 3/rade. Pokiaľ ide o zmenu žaloby na určenie vlastníckeho práva žalovanej v 2/rade, vlastnícka žaloba musí smerovať ku vlastníkom, ktorí sú zapísaní v katastri nehnuteľností na LV, čo v danom prípade je žalovaná v 2/rade, na ktorej strane bola pasívna legitímácia a takisto keďže určenie vlastníctva sa týka žalovanej v 3/rade pasívna legitímácia je na jej strane tiež. Pokiaľ ide o žalovanú v 1/rade tak v takomto prípade voči nej pasívna legitímácia o určení vlastníckeho práva nie je daná. V takom prípade je rovnako dôvod na zamietnutie žaloby voči žalovanej v 1/rade.

29. Ďalej súd uvádza, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia (III.ÚS 209/2004, II.ÚS 251/2004, II.ÚS 200/2009, NS SR sp. zn. 5Cdo/111/2016).

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

31. 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.

32. 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.

33. V konaní úspešným žalovaným v 1/ až v 3/ rade súd priznal voči žalobkyni v zmysle ustanovenia § 255 ods. 1 CSP, nárok na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie a odvolacieho konania v

plnej výške, o ktorej bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne v dvoch vyhotoveniach, cestou Okresného súdu Nitra na Krajský súd v Nitre.

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.

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.

Exekučné konanie sa začína na návrh. Exekúciu možno vykonať na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nespĺnil to, čo mu exekučný titul ukladá. (§ 48 ods. 1,2 zák. č. 233/1995 Z.z.).

Návrh na vykonanie exekúcie sa podáva príslušnému súdu. Na exekučné konanie je kauzálny príslušný Okresný súd Banská Bystrica (§ 49 zák. č. 233/1995 Z.z.).