

Súd: Mestský súd Košice  
Spisová značka: K3-6C/301/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7522209232  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 12. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Halková  
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2023:7522209232.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Košice, sudkyňou JUDr. Evou Halkovou, v spore žalobkyne: A. B., C. D., narodená X.XX.XXXX, bytom E. XXX, zastúpená: Advokátska kancelária JUDr. JCLic. F. A. D., s. r. o., IČO: 52858774, Južná trieda 28, Košice, proti žalovaným: 1. A. B., C. G., narodená XX.X.XXXX, bytom H. XX, I., 2. B. J. I., narodený X.X.XXXX, bytom K. C., L. M. 4, N. O., B. G. P., Q. X zastúpený: Advokátska kancelária VEREB, s.r.o., IČO: 52633284, Hrnčiarska 3, Košice, o určenie neplatnosti zmluvy s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

I. Kúpna zmluva z 3.10.2022, ktorou žalovaná 1 previedla svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území I., obec:

I., okres: Košice - okolie, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, ako parcely registra „E“:

- parcelné č. XXX/X o výmere 581 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda

- parcelné č. XXX o výmere 832 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý trávny porast,

vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/4 k celku,

na žalovaného 2, ktorej vklad bol povolený pod č. k. R. XXXX/XXXX zo dňa 24.10.2022, kúpna zmluva S./XX, je neplatná.

II. Žalobkyňa má voči žalovaným nárok na náhradu trov konania v pomere 100 %.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa podanou žalobou doručenou súdu 11.11.2022 domáhala určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, vklad ktorej bol do katastra nehnuteľností povolený pod V – XXXX/XXXX H. XX.XX.XXXX – S. H. XXX/XX, uzatvorenej medzi žalovanou 1 ako predávajúcou a žalovaným 2 ako kupujúcim (ďalej len „kúpna zmluva“). Zároveň žiadala priznať náhrady trov konania.

2. Žalobu odôvodnila tým (body 2 – 4 odôvodnenia), že je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností uvedených v žalobe, evidovaných na liste vlastníctva č. XXXX (ďalej len „LV“) Okresným úradom Košice – okolie, katastrálny odbor, okres Košice – okolie, obec T., katastrálne územie I., evidovaných ako parcely registra „E“ parcelné č. XXX/X o výmere 581 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda a parcelné č. XXX o výmere 832 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý trávny porast (ďalej len „nehnuteľnosti“).

3. Žalovaný 1 ako podielový spoluvlastník nehnuteľností previedol svoj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1 k celku na žalovaného 2 kúpnu zmluvou bez toho, aby žalobkyni ako podielovej spoluvlastníčke týchto nehnuteľností ponúkol jeho podiel na odkúpenie v súlade s § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“).

4. Listami z 28.10.2022 sa žalobkyňa v súlade s § 40a OZ v spojení s § 140 OZ dovolala neplatnosti kúpnej zmluvy. Žalovaní sa k listom nevyjadrili.

5. Žalovaný 2 žiadal žalobu zamietnuť z dôvodu, že je procesne neprípustná a nedôvodná. Namietal, že na žalobe nie je naliehavý právny záujem, žalobkyňa ho nepreukázala.

6. Žalobkyňa zotrvala na podanej žalobe a uviedla, že v konaní sa naliehavý právny záujem nepreukazuje, pretože žaloba je podaná v zmysle § 137 písmeno d) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“). Žalobkyňa si vybrala zákonom umožnenú alternatívu - podala žalobu o určenie neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu, jej žaloba jednoznačne smeruje voči všetkým účastníkom zmluvy, teda voči žalovaným 1, 2, ktorí sú v spore pasívne vecne legitimovaní. Poukázala na § 40a OZ a § 34 ods. 1, 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) a na rozhodovaciu činnosť všeobecných súdov v obdobných prípadoch.

7. Žalovaná 1 k žalobe uviedla, že pozemky opísané v žalobe previedla ako kupujúca kúpnu zmluvou na žalovaného 2 bez toho, aby ich ponúkla na odkúpenie žalobkyne, teda došlo k porušeniu zákonného predkupného práva podľa OZ voči žalobkyne.

8. V ďalších podaniach a v priebehu pojednávania, konanom za neprítomnosti žalovanej 1, ktorá svoju neúčast' ospravedlnila, žalobkyňa, aj žalovaný 2 zotrvali na svojich predošlých vyjadreniach a argumentácii.

9. Súd vykonal dokazovanie predloženými listinnými dôkazmi: listy z 28.10.2022, výpis z LV č. XXXX, rozsudky Krajského súdu v Košiciach: sp. zn. 6Co/98/2022 z 16.5.2023, 6Co/6/2023 z 21.2.2023, 6Co/98/2022 z 23.8.2022, 2Co/210/2021 z 27.10.2022, 6Co/63/2022 z 26.4.2023, uznesenie Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 3Co/14/2022 z 5.9.2022 a kúpnu zmluvou.

10. Na základe vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav:

11. Žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností. Žalovaná 1 bola rovnako podielovou spoluvlastníčkou týchto nehnuteľností. Svoj podiel previedla kúpnu zmluvou na žalovaného 2. Vklad do katastra nehnuteľností bol na základe tejto kúpnej zmluvy následne povolený.

12. Žalovaná 1 pred uzavretím kúpnej zmluvy so žalovaným 2 neponúkla svoj podiel na nehnuteľnostiach na predaj žalobkyne.

13. Žalobkyňa sa domohla neplatnosti kúpnej zmluvy listom, ku ktorému sa žalovaní nevyjadrili.

14. Zistený skutkový stav súd podriadil pod zákonné ustanovenia:

15. Podľa ustanovenia § 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.

16. Podľa ustanovenia § 40a OZ prvá veta: 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.

17. Podľa § 34 ods. 1 katastrálneho zákona, práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklpom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.

18. Podľa § 34 ods. 2 katastrálneho zákona, ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka

19. Podľa ust. § 137 písm. c) CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o 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.

20. Podľa ust. § 137 písm. d) CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

21. Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, v zmysle ust. § 140 OZ majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. Toto ustanovenie rešpektuje právo spoluvlastníka disponovať svojím spoluvlastníckym podielom, avšak na druhej strane umožňuje ostatným spoluvlastníkom nadobudnúť spoluvlastnícky podiel spoluvlastníka, ktorý nemieni v spoluvlastníckom vzťahu zotrvať, a to na základe zákonného predkupného práva.

16. V spore o uplatnenie nároku z porušenia predkupného práva nesie žalobca bremeno tvrdenia, že je nositeľom predkupného práva a že došlo k jeho porušeniu. Pre žalobcu z toho vyplýva bremeno dôkazné, a to pokiaľ ide o preukázanie spoluvlastníckeho práva (prípadne prechodu spoluvlastníckeho a teda i predkupného práva). Ak sa chce úspešne brániť žalovaná strana, musí tvrdiť, že zákonné predkupné právo dotknutého spoluvlastníka bolo rešpektované, realizovaním ponuky na predaj spoluvlastníckeho podielu dotknutému spoluvlastníkovi, pričom o svojom tvrdení splnenia ponukovej povinnosti musí ponúknuť dôkazy. Žalobkyňa preukázala svoje spoluvlastníctvo, žalovaní ho nespochybnili. Žalovaní netvrdili, že zákonné predkupné právo žalobkyne rešpektovali. Žalovaná 1 výslovne uviedla, že z jej strany došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne.

17. Podľa ustálenej judikatúry Najvyššieho súdu SR má oprávnený spoluvlastník z predkupného práva pri porušení povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka na výber tri zákonné možnosti. Môže sa domáhať buď vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu alebo sa môže voči nadobúdateľovi (tretej osobe) domáhať, aby mu predaný spoluvlastnícky ponúkol za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od povinnej osoby. Ak tak nadobúdateľ dobrovoľne neurobí, môže sa domáhať na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpe nahradí prejav vôle nadobúdateľa. Treťou možnosťou je, že si ponechá predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi.

18. Žalobkyňa si zvolila prvú možnosť, písomnou výzvou sa dovolala relatívnej neplatnosti právneho úkonu – kúpnej zmluvy, pričom žalovaného 1 vyzvala, aby predmetné vlastnícke právo navrátil do pôvodného stavu. Výzva bola doručená aj žalovanému 2. Títo na ňu nereagovali. Doručením výziev nastali účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti predmetného právneho úkonu – kúpnej zmluvy a nastala aj neplatnosť.

19. Súd posúdil námietku žalovaného 1 o procesnom neprípustnosti žaloby ako nedôvodnú. Podaná žaloba je procesne prípustná, spadá pod typ žaloby podľa § 137 písm. d) CSP. Za osobitný predpis, umožňujúci žalobkyňu pri porušení jej predkupného práva domáhať sa osobitnej ochrany žalobou o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy je §40a OZ v spojení s § 150 OZ a § 34 ods. 1, 2 katastrálneho zákona. Pri žalobe o určenie právnej skutočnosti nie je potrebné preukazovať naliehavý právny záujem.

20. Obdobný právny názor vyslovil opakovane aj Krajský súd v Košiciach, čo preukazujú rozhodnutia predložené žalobkyňou.

21. Ako to vyplýva z rozsudku Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 2Co/210/2021 z 27.10.2022, ide o názor ustálený v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu (napr. rozhodnutia NS SR sp. zn. 3Cdo/173/2010 z 11.12.2012, sp. zn. 2Cdo 13/2018 z 29.11.2018, sp. zn. 7Cdo 46,47/2013 zo 14.5.2014). Podľa rozhodnutia NS SR sp. zn. 2Cdo 28/2009 z 26.5.2010 „Určovací žaloba by bola namiesto vtedy, ak by žalobkyňa ako opomenutý spoluvlastník nemala záujem nadobudnúť prevedené spoluvlastnícke podiely a súčasne by chcela zabrániť tretej osobe vstúpiť do spoluvlastníckeho podielu“.

22. O skutkovo takmer totožnom spore, o prípustnosti žaloby o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy v prípade porušenia predkupného práva, rozhodol Krajský súd v Košiciach aj 15.11.2023 rozsudkom č. k. 9Co/153/2022 – 104, ktorým potvrdil rozsudok Okresného súdu Košice – okolie č. k. 6C/7/2022-79 z 23.6.2022. Uviedol, že: „Ustanovenie § 40a OZ je práve tou normou, ktorá z hľadiska hmotnoprávneho podkladu umožňuje podanie žaloby o určenie právnej skutočnosti v zmysle § 137 písm. d) CSP, bez potreby preukazovania naliehavého právneho záujmu. Navyše je potrebné podotknúť, že rozsudok, ktorým súd rozhodne o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľností je listinou, na základe ktorej správa katastra vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom, tak ako vyplýva z § 34 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z. z. v platnom znení.“

23. Vzhľadom na vyššie uvedený skutkový stav, zákonné ustanovenia a právne posúdenie, súd považoval žalobu vzhľadom na porušenie predkupného práva žalobkyne za dôvodnú a výrokom I. rozsudku, ktorým súd určil neplatnosť kúpnej zmluvy, žalobe v plnom rozsahu vyhovel.

24. Podľa už konštantnej judikatúry národných (napr. rozhodnutia ÚS SR II. ÚS 251/04, III. ÚS 209/04, II. ÚS 200/09), aj nadnárodných súdov, súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany, ktorá ju nastolila. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty strán.

25. Súd o nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 CSP tak, že plne úspešnej žalobkyni priznal voči žalovaným nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške trov konania sa rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

26. Pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania sa súd zaoberal aj tým či v danom prípade neexistujú dôvody hodné osobitného zreteľa v zmysle § 257 CSP pre nepriznanie náhrady trov konania úspešnému žalovanému. Súd v predmetnej veci nemal za preukázanú existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, ani výnimočnosť okolností u strán sporu, a preto nevidel priestor pre aplikáciu ust. § 257 CSP.

### **Poučenie:**

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestský súd Košice v troch písomných vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne a čoho sa odvolateľ domáha (§ 363 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu (t.j. zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti).