

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 26Co/106/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2221201532  
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 03. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Slováčková  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2023:2221201532.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu: JUDr. Katarína Slováčková a sudcov: Mgr. Jozef Mačej a JUDr. Ľuboslava Vanková v právnej veci žalobkyne: A. B. C., narodená XX.XX.XXXX, bytom D. XXX/XX, A., zastúpená: JUDr. Ján Kizivat, advokát, so sídlom Sama Chalupku 6912/16C, Michalovce, proti žalovaným: 1. E. C., narodený XX.XX.XXXX, bytom F. G. H. XXX/XX, G., 2. I. C., narodená XX.XX.XXXX, bytom F. G. H. XXX/XX, G., 3. J. K., narodený XX.XX.XXXX, bytom L. XXX/XX, G., 4. M. K., narodený XX.XX.XXXX, bytom N. O. XX/XX, G., 5. I. P., narodená XX.XX.XXXX, bytom F. Q. XXX/XX, R. F., 6. F. S., narodený XX.XX.XXXX, bytom P. D. X.X/X. B., L., Maďarská republika, žalovaní v 1., 2. a 6. rade zastúpení: JUDr. Jolana Černá, advokátka, so sídlom Jahodná 337, o neplatnosť kúpnych zmlúv, o odvolaniach proti rozsudku Okresného súdu Dunajská Streda č. k. 12C/11/2021-231 zo dňa 16. mája 2022 žalobkyne v prvom a treťom výroku a žalovaných v 1. a 2. rade v druhom a štvrtom výroku, takto

### rozhodol:

Odvolačný súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom prvom výroku mení tak, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalovanými v 1. a 2. rade ako kupujúcimi a žalovaným v 6. rade ako predávajúcim dňa 27.08.2018, na základe ktorej žalovaný v 6. rade previedol svoj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/5-ina vzhľadom k celku k parcele registra „E“ č. 602 – záhrada, vo výmere 1550 m<sup>2</sup>, zapísanej v Liste vlastníctva č. XXXX, Obec G., katastrálne územie G. do bezpodielového spoluvlastníctva manželov žalovaných v 1. a 2. rade, z ktorej vklad údajov do katastra nehnuteľností bol povolený Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálnym odborom pod č. V 7091/2018, je neplatná.

Žalobkyňa má nárok voči žalovanému v 6. rade na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

Odvolačný súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom druhom výroku a vo štvrtom výroku v napadnutej časti náhrady trov konania vo vzťahu žalobkyne a žalovaných v 1. a 2. rade potvrdzuje.

### odôvodnenie:

Rozsudkom označeným v záhlaví súd prvej inštancie žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi a žalovaným 6/ ako predávajúcim dňa 27.08.2018 zamietol (prvý výrok), určil, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi a žalovanými 3/, 4/ a 5/ ako predávajúcimi dňa 27.07.2018 v znení dodatku zo dňa 31.08.2018, ktorou predávajúci previedli svoje spoluvlastnícke podiely každý v 1/20-ine k celku k pozemku registra „E“, parc. č. 602 záhrada vo výmere 1.550 m<sup>2</sup>, vedenom na LV č. XXXX pre kat. územie G. do bezpodielového spoluvlastníctva kupujúcich a ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený v konaní pod č. V-5728/2018 je neplatná (druhý výrok), priznal žalovanému 6/ voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% (tretí výrok) a priznal žalobkyni voči žalovaným 1/ až 5/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% (štvrtý výrok).

Rozsudok označený v záhlaví súd prvej inštancie právne odôvodnil aplikáciou ustanovení § 37 ods. 1, § 40a, § 140 Občianskeho zákonníka, § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), § 137 písm. d), § 255, § 262 ods. 1 Civilného sporového poriadku.

Súd prvej inštancie vychádzal zo skutkových zistení, že kúpnu zmluvou I. zo dňa 27.07.2018 v znení jej dodatku zo dňa 31.08.2018 žalovaní v 3. až 5. rade ako predávajúci predali svoje spoluvlastnícke podiely (každý v 1/20) na dotknutej nehnuteľnosti žalovaným v 1. a 2. rade ako kupujúcim. Kúpna cena bola v znení článku 3. dohodnutá sumou 80 eur pre každého predávajúceho a bola uhradená pri podpise zmluvy predávajúcim v hotovosti. Rozhodnutím Okresného úradu Dunajská Streda, katastrálny odbor v správnom konaní č. V-5728/2018 bol dňa 17.09.2018 povolený vklad vlastníckeho práva žalovaných v 1. a 2. rade k prevezeným spoluvlastníckym podielom. Kúpnu zmluvou II. zo dňa 27.08.2018 žalovaný v 6. rade ako predávajúci predal svoj spoluvlastnícky podiel (v 1/5) na dotknutej nehnuteľnosti žalovaným v 1. a 2. rade ako kupujúcim. Kúpna cena bola v znení článku 3. dohodnutá sumou 300 eur a mala byť uhradená po podpise zmluvy na účet predávajúceho. Rozhodnutím Okresného úradu Dunajská Streda, katastrálny odbor v správnom konaní č. V-7091/2018 bol dňa 08.10.2018 povolený vklad vlastníckeho práva žalovaných v 1. a 2. rade k prevezenému spoluvlastníckemu podielu. Zmluva II. je spísaná dvojjazyčne - v slovenskom aj maďarskom jazyku, v doložke notára pri overení podpisu predávajúceho sa konštatuje, že žalovaný v 6. rade pred ním „vlastnoručne podpísal dvojjazyčnú listinou v rozsahu dvoch listov a na nich dvoch strán v jazyku maďarskom, ktorému klient rozumie a ktorým hovorí, ako aj v jazyku slovenskom s označením Kúpna zmluva/Adásvételi szerződés“. Listom zo dňa 24.03.2021 (spísaným výlučne v slovenskom jazyku) žalobkyňa cestou advokáta oznámila žalovaným v 1. až 6. rade, že sa dovoľáva neplatnosti právneho úkonu, a to oboch sporných kúpnych zmlúv, nakoľko nebola ako podielový spoluvlastník prevádzanej nehnuteľnosti vyzvaná na uplatnenie predkupného práva, pričom z listinných dokladov je zrejmé, že sa nejednalo o prevod spoluvlastníckych podielov doterajších podielových spoluvlastníkov na osoby blízke. Zároveň vyzvala žalovaných, aby v určenej lehote jej oznámili svoje stanovisko, akým spôsobom navrhujú vzniknutý stav riešiť. Žalovaní v 3. až 5. rade na list reagovali písomne listami zo dňa 31.03.2021 v rovnakom znení s tým, že navrhujú vzniknutú situáciu riešiť mimosúdne a najlepšie tak, že by žalovaní v 1. a 2. rade zabezpečili prevod na žalobkyňu, ktorá by uhradila kupujúcim sumu, ktorú dostali za svoj podiel. Potvrdili, že pred predajom svojho podielu neoslovili spoluvlastníčku a nevedeli, že má predkupné právo. Žalovaní v 1. a 2. rade na list žalobkyne reagovali písomne listom zo dňa 20.04.2021 s tým, že žalobkyňa sa nemôže účinne dovoľávať relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv, nakoľko vedela o zamýšľanom prevode spoluvlastníckych podielov ešte pred uzavretím kúpnych zmlúv a v telefonickej komunikácii so žalovaným v 1. rade vtedy žiadnym spôsobom neprejavila záujem, že by chcela podiely spoluvlastníkov sama odkúpiť. Žalobkyňa listom zo dňa 11.01.2021 vyzvala žalovaných v 1. a 2. rade na uzavretie kúpnej zmluvy, ktorou by previedli do jej výlučného vlastníctva nadobudnuté podiely dotknutej nehnuteľnosti s poukazom na to, že náhodne zistila, že pôvodní podieloví spoluvlastníci v rozpore s § 140 Občianskeho zákonníka bez splnenia povinnosti výzvy voči žalobkyňi ako podielovej spoluvlastníčky na uplatnenie predkupného práva k prevádzaným podielom previedli svoje podiely na žalovaných v 1. a 2. rade. Žalovaní v 1. a 2. rade na výzvu reagovali listom zo dňa 22.01.2021 s poukazom na to, že žalovaný v 1. rade ešte pred uzavretím kúpnej zmluvy so žalobkyňou telefonicky komunikoval a oznámil jej, že má záujem odkúpiť jej podiel, kedy žalobkyňa vyhlásila, že svoj podiel zatiaľ nepredá, ale nemala výhrady proti tomu, aby ostatní spoluvlastníci svoje podiely predali. Nezodpovedá teda skutočnosti, že sa žalobkyňa o zmene na liste vlastníctva dozvedela náhodnou kontrolou. V roku 2014 prebehla písomná korešpondencia medzi žalovaným v 6. rade a právnou predchodkyňou žalobkyne, z ktorej súd prvej inštancie okrem iného zistil, že dotknutou nehnuteľnosťou je parcela 7 metrov široká a ťahá sa v úzkej čiare, právna predchodkyňa žalobkyne mala záujem kúpiť podiel žalovaného v 6. rade. Pôvodne bola nehnuteľnosť vlastníctvom otca žalovaného v 6. rade a piatich súrodencov, z G. odišli v roku 1943.

Vecne argumentoval súd prvej inštancie tým, že žaloba o určenie neplatnosti zmluvy je svojím charakterom žalobou o určenie právnej skutočnosti v zmysle ustanovenia § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku, pričom rozhodujúcim je, či prípustnosť takejto žaloby vyplýva z osobitného predpisu. Podaná žaloba je s poukazom na ustanovenia § 40a a §140 Občianskeho zákonníka v spojení

s ustanovením § 34 ods. 2 katastrálneho zákona procesne prípustná, keďže dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bolo porušené predkupné právo, je podľa ustálenej doktríny aj súdnej praxe jedným z práv oprávneného spoluvlastníka, ktoré môže uplatniť aj v súdnom konaní podaním žaloby na určenie neplatnosti takéhoto právneho úkonu, príp. jeho časti. Ďalej súd prvej inštancie vecne argumentoval, že žalobkyňa je podielovým spoluvlastníkom uvedených nehnuteľností v podiele 1/20-ina a ako spoluvlastník nehnuteľností má zákonné predkupné právo obmedzujúce ostatných spoluvlastníkov v nakladaní s nehnuteľnosťou, ktoré zakladá povinnosť spoluvlastníka ponúknuť prednostne ostatným spoluvlastníkom svoj podiel pri predaji (pokiaľ nejde o prevod blízkej osobe), čo žalovaní v 3. až 6. rade neurobili. Porušením zákonného predkupného práva tak (predávajúci) zaťažili právny úkon uzavretia kúpnej zmluvy vadou spôsobujúcou relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Žalobkyňa doručila žalovanému v 6. rade písomnosť spísanú výlučne v slovenskom jazyku, pričom pre žalovaného v 6. rade, ktorému bol právny úkon adresovaný, je jazyk, v ktorom bol prejav vôle urobený cudzím jazykom, a teda mu bol nezrozumiteľný, pričom žalobkyňa mala z listín, ktoré sama pripojila k žalobe, túto skutočnosť vedieť. Pre neplatnosť právneho úkonu vo vzťahu k zmluve uzatvorenej medzi žalovanými v 1. a 2. rade ako kupujúcimi a žalovaným v 6. rade ako predávajúcim k úspešnému dovolaniu sa relatívnej neplatnosti nedošlo, a preto v tejto časti súd prvej inštancie žalobu zamietol. Žalovaní v 3. až 5. rade ako predávajúci uzavreli dňa 27.07.2018 so žalovanými v 1. a 2. rade kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli ich spoluvlastnícke podiely, pri každom vo veľkosti 1/20 k pozemku, avšak pred uzavretím zmluvy mali žalovaní v 3. až 5. rade ponúknuť svoje podiely na predaj spoluvlastníkom týchto pozemkov, ktorá skutočnosť však preukázaná nebola. Doručením písomnosti žalobkyne označenej ako dovolanie sa relatívnej neplatnosti žalovaným v 3. až 5. rade, tak došlo k zneplatneniu kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2. rade ako kupujúcimi a žalovanými v 3. až 5. rade ako predávajúcimi. Žalobkyňa sa tak úspešne dovolala relatívnej neplatnosti uzavretej kúpnej zmluvy a v tejto časti bola žaloba podaná dôvodne.

Súd prvej inštancie žalobkyňu ako úspešnej strane sporu v časti žaloby smerujúcej voči žalovaným v 1. až 5. rade priznal nárok na náhradu trov voči týmto žalovaným v plnom rozsahu. V časti žaloby smerujúcej voči žalovanému v 6. rade bola žalobkyňa neúspešná, preto jej súd prvej inštancie uložil povinnosť nahradiť trovy, ktoré v konaní žalovanému v 6. rade vznikli.

Proti rozsudku súdu prvej inštancie v prvom a treťom výroku podala odvolanie žalobkyňa z dôvodov podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. f), g), h) Civilného sporového poriadku. Žalobkyňa v odvolaní uviedla, že nie je pravdou, že pred podaním žaloby disponovala kúpnu zmluvou zo dňa 27.08.2018 uzavretou medzi žalovaným v 6. rade ako predávajúcim a žalovanými v 1. a 2. rade ako kupujúcimi, ktorá bola vyhotovená v Maďarsku a jej preklad do maďarského jazyka bol robený z dôvodu, že podpis žalovaného v 6. rade na tejto kúpnej zmluve bol úradne overený notárom v Maďarskej republike, kde je zrejme obdobná právna úprava ako na území SR (zákon NR SR č. 270/1995 Z. z. o štátnom jazyku Slovenskej republiky, v zmysle ktorej listiny používané pred orgánmi verejnej správy musia byť vyhotovené v štátnom jazyku príslušného štátu). S ohľadom na odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie nie je zrejmé, v čom výkladom obsahu listu žalobkyne zo dňa 24.03.2021, ktorým sa domáhala relatívnej neplatnosti právneho úkonu voči žalovanému v 6. rade, nemožno objektívne zistiť, čo ním malo byť po slovnej jazykovej, či inej stránke vyjadrené, nakoľko z jeho obsahu je nepochybné, že týmto listom sa žalobkyňa prostredníctvom splnomocneného právneho zástupcu dovolala relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka, a to kúpnej zmluvy zo dňa 31.08.2018. Žalobkyňa ďalej uviedla, že po zistení skutočností, že došlo k prevodu vlastníckeho práva zo žalovaných v 3. až 6. rade v prospech žalovaných v 1. a 2. rade, požiadala svoju sestru N. Q. T., ktorá lepšie ovláda maďarský jazyk, o komunikáciu aj so žalovaným v 6. rade. N. Q. T. telefonicky, ale aj písomne komunikovala so žalovaným v 6. rade od 01/2021 až do 15.10.2021, čo potvrdzuje svojím čestným vyhlásením zo dňa 26.06.2022. Žalovaného v 6. rade okrem telefonického kontaktu oslovila aj písomne listom v jazyku maďarskom zo dňa 11.01.2021, listom zo dňa 21.03.2021, ku ktorému na základe požiadania žalovaného v 6. rade vyhotovila aj návrh odpovede na výzvu, ktorý doporučila upraviť podľa predstáv žalovaného v 6. rade, ako aj listom zo dňa 15.10.2021. Z obsahu komunikácie medzi sestrou žalobkyne N. Q. T. a žalovaným v 6. rade, ako aj z čestného vyhlásenia N. Q. T. vyplýva, že žalovaný v 6. rade mal vedomosť o situácii, v rámci ktorej sa aj voči nemu žalobkyňa dovoľovala relatívnej neplatnosti a mal záujem danú vec riešiť. Je nepochybné, že žalovaný v 6. rade list prevzal dňa 31.03.2021 a nepožiadaval, resp. nevrátil

tento list právnenému zástupcovi žalobkyne z dôvodu nezrozumiteľnosti, teda nepožadoval žiadny preklad. Žalobkyňa poukázala na to, že z obsahu elektronického súdneho spisu je zrejmé, že súd prvej inštancie po takmer 5 mesiacoch od podania žaloby uznesením zo dňa 02.09.2021, č. k. 12C/11/2021-86 rozhodol o pribratí znalca – prekladateľa Mgr. Vladislava Szitása, ktorému uložil v lehote do 15 dní vykonať preklad písomností uvedených vo výroku II. cit. uznesenia. Z uznesenia Okresného súdu Dunajská Streda zo dňa 30.11.2021, č. k. 12C/11/2021-141, z jeho odôvodnenia vyplýva, že prekladateľ daný úkon vykonal dňa 24.11.2021. Z odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie vyplýva, že žalovanému v 6. rade bola žaloba s prílohami a s procesnými poučeniami doručená dňa 06.01.2022. Žalovaný v 6. rade najneskôr dňa 06.01.2022 bol uzrozumený v úradnom jazyku, ktorému podľa jeho tvrdenia rozumie, že sa žalobkyňa voči nemu dovolala relatívnej neplatnosti, teda najneskôr dňa 06.01.2022 sa žalovaný v 6. rade dozvedel o dovolaní sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu zo strany žalobkyne voči žalovanému v 6. rade. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti zo strany žalobkyne listom prostredníctvom právneho zástupcu zo dňa 24.03.2021 má všetky náležitosti z konania z jej strany, ako to vyžaduje ustanovenie § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, teda zo strany žalobkyne tento právny úkon bol urobený slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne. Žalobkyňa navrhla, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v zamietajúcom výroku zmenil tak, že žalobe o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2. rade ako kupujúcimi a žalovaným v 6. rade ako predávajúcim dňa 27.08.2018 vyhovie a žalobkyňu priznal voči žalovanému v 6. rade nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

Proti rozsudku súdu prvej inštancie v druhom výroku a vo štvrtom výroku v časti náhrady trov konania vo vzťahu žalobkyne a žalovaných v 1. a 2. rade podali odvolanie žalovaní v 1. a 2. rade. Žalovaní v 1. a 2. rade v odvolaní uviedli, že súd prvej inštancie v odôvodnení odvolaním napadnutých výrokov nevychádzal z dôkazov, ktoré sú v spise a z rozhodovacej praxe vyšších súdnych autorít. Žalovaný v 1. rade sa ešte pred uzavretím napadnutej kúpnej zmluvy spojil telefonicky so žalobkyňou a oznámil jej, že sa pripravuje kúpna zmluva s niektorými spoluvlastníkmi z Listu vlastníctva č. XXXX v G. a s manželkou by mali záujem odkúpiť zároveň aj jej podiel. Žalobkyňa žalovanému v 1. rade oznámila, že svoj podiel zatiaľ nepredá, ale nemala žiadne námietky proti tomu, že ostatní spoluvlastníci chcú svoje podiely predať a nenamietala svoje predkupné právo a ani v jej neskoršej telefonickej aj písomnej komunikácii so žalovaným v 1. rade nehovorila o svojom predkupnom práve, len žiadala od neho nájomné za svoj podiel. Žalovaní v 1. a 2. rade boli toho názoru, že ak spoluvlastník o zamýšľanom predaji spoluvlastníckeho podielu má vedomosť a neprejaví záujem podiel kúpiť, nevyžaduje sa písomná ponuka spoluvlastníckeho podielu druhému spoluvlastníkovi na predaj. Čo sa týka rozhodnutia o náhrade trov konania žalovaní uviedli, že povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel spoluvlastníkovi majú len spoluvlastníci, v tomto prípade žalovaní v 3. až 5. rade, ktorí porušili svoju povinnosť a zaťažili uzavretú kúpnu zmluvu vadou – relatívnou neplatnosťou a tým dali dôvod na podanie žaloby. Žalovaní v 1. a 2. rade navrhli, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vo vyhovujúcom výroku zmenil tak, že žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2. rade ako kupujúcimi a žalovaným v 3., 4. a 5. rade ako predávajúcimi dňa 27.07.2018 v znení dodatku zo dňa 31.08.2018 zamietne a žalobkyňu priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % len voči žalovaným v 3., 4. a 5. rade.

K odvolaniu žalobkyne sa vyjadril žalovaný v 6. rade. Žalovaný v 6. rade vo vyjadrení uviedol, že nebola predložená žiadna písomnosť, na základe ktorej by žalobkyňa poverila N. Q. T. svojim zastupovaním a napísaním listov v jej mene. Z tohto dôvodu súkromné listy N. Q. T. a žalovaného v 6. rade z hľadiska platnosti alebo neplatnosti dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2. rade ako kupujúcimi a žalovaným v 6. rade ako predávajúcim, vyhotovené len v jazyku slovenskom, sú právne irelevantné. Tieto listy neobsahujúce žiadnu konkrétnu identifikáciu nehnuteľnosti, ktorej sa týkajú, nič nezmenia na skutočnosti, že dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu bolo napísané a žalovanému v 6. rade doručené len v jazyku slovenskom. Žalovaný v 6. rade navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutých výrokoch ako vecne správny potvrdil a priznal mu voči žalobkyňu nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

K odvolaniu žalovaných v 1. a 2. rade sa vyjadrila žalobkyňa. Žalobkyňa vo vyjadrení uviedla, že popiera tvrdenie žalovaných v 1. a 2. rade o tom, že mala vedomosť o odpredaji spoluvlastníckych podielov žalovanými v 3. až 5. rade pre žalovaných v 1. a 2. rade, ako aj tvrdenie, že žalobkyňa nenamietala

svoje predkupné právo a takéto tvrdenie považuje žalobkyňa za nepravdivé, účelové a zavádzajúce a zo strany žalovaných v 1. a 2. rade nepreukázané. Tvrdenia žalobkyne uvedené v žalobe boli preukázané aj výpoveďami žalovaných v 3., 4. a 5. rade na pojednávaní na súde prvej inštancie, kde všetci žalovaní v 3., 4. a 5. rade vyslovili vôľu, aby ich podiely pripadli žalobkyni ako ich príbuznej. Žalobkyňa taktiež poprela skutočnosť, že nejakým spôsobom dala žalovaným v 1. a 2. rade najavo, že o podiely ostatných podielových spoluvlastníkov nemá záujem. Žalovaní v 3. až 5. rade nespĺnili svoju povinnosť ponúknuť svoj podiel na nehnuteľnostiach žalobkyni ako podielovej spoluvlastníčke nehnuteľností. Vo vzťahu k odvolaniu žalovaných v 1. a 2. rade vo výroku o náhrade trov konania žalobkyňa uviedla, že žalovaní v 1. a 2. rade mali možnosť vec doriešiť so žalobkyňou mimosúdne. Žalobkyňa bola nútená dovoliť sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu a podať žalobu, a preto je rozhodnutie súdu prvej inštancie o náhrade trov konania zákonné a spravodlivé. Žalobkyňa zotrvala na svojom odvolacom návrhu.

K vyjadreniu žalovaného v 6. rade k odvolaniu žalobkyne sa vyjadrila žalobkyňa. Žalobkyňa vo vyjadrení uviedla, že skutočnosti uvedené vo vyjadrení žalovaného v 6. rade považuje za účelové skresľovanie predložených dôkazov. V rodine žalobkyne nie je obvyklé, aby si sestry navzájom v rámci poskytovania pomoci pri vybavovaní určitých vecí v širšej rodine udeľovali písomné plnomocenstvo. Aj napriek tomu, že dovolanie sa relatívnej neplatnosti bolo žalovanému v 6. rade doručované iba v slovenskom jazyku, nakoľko žalobkyňa nemala vedomosť, že žalovaný v 6. rade neovláda slovenský jazyk, bol obsah tohto listu prekonzultovaný, vysvetlený a pretlmočený žalovanému v 6. rade pri telefonickom rozhovore sestrou žalobkyne N. Q. T.. Žalobkyňa zotrvala na svojom odvolacom návrhu.

Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 Civilného sporového poriadku), po zistení, že odvolania boli podané včas (§ 362 ods. 1 Civilného sporového poriadku), oprávnenými subjektami – stranami, v ktorých neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 Civilného sporového poriadku), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 Civilného sporového poriadku), po skonštatovaní, že podané odvolania majú zákonné náležitosti (§ 365 Civilného sporového poriadku) a že odvolatelia použili zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. b), f), g) a h) Civilného sporového poriadku), preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutých výrokoch v medziach daných rozsahom (§ 379 Civilného sporového poriadku) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 Civilného sporového poriadku), s prihliadnutím ex offio na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré ale nezistil (§ 380 ods. 2 Civilného sporového poriadku), súc pritom viazaný skutkovým stavom, ako ho zistil súd prvej inštancie bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie (§ 383 Civilného sporového poriadku), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 Civilného sporového poriadku a contrario), keď miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bolo oznámené na úradnej tabuli a na webovej stránke odvolacieho súdu minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 Civilného sporového poriadku) a dospel k záveru, že boli splnené podmienky pre čiastočnú zmenu rozsudku súdu prvej inštancie (§ 388 Civilného sporového poriadku) a pre čiastočné potvrdenie rozsudku súdu prvej inštancie (§ 387 ods. 1 Civilného sporového poriadku).

Predmetom konania je požiadavka žalobkyne na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2. rade ako kupujúcimi a žalovaným v 6. rade ako predávajúcim dňa 27.08.2018, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti v katastrálnom území G., zapísanej v Liste vlastníctva č. XXXX ako parcela registra „E“ č. 602 – záhrada, vo výmere 1550 m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckom podiele predávajúceho vo veľkosti 1/5-ina vzhľadom k celku, ktorej vklad vlastníckeho práva bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Dunajská Streda, katastrálneho odboru, pod č. V 7091/2018 dňa 08.10.2018 a na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2. rade ako kupujúcimi a žalovanými v 3., 4. a 5. rade ako predávajúcim dňa 27.07.2018 v znení dodatku č. 1 zo dňa 31.08.2018, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti v katastrálnom území G., zapísanej v Liste vlastníctva č. XXXX ako parcela registra „E“ č. 602 – záhrada, vo výmere 1550 m<sup>2</sup>, v spoluvlastníckych podieloch každého predávajúceho vo veľkosti 1/20-ina vzhľadom k celku, ktorej vklad vlastníckeho práva bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Dunajská Streda, katastrálneho odboru, pod č. V 5728/2018 dňa 17.09.2018. Vzhľadom na rozsah a dôvody odvolania žalobkyne a žalovaných v 1. a 2. rade je predmetom odvolacieho konania posúdiť, či súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, či zistený skutkový stav neobstoí, pretože sú prípustné ďalšie

prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené a či rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Žalobkyňa podala odvolanie z dôvodov podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. f), g), h) Civilného sporového poriadku a žalovaní v 1. a 2. rade podali odvolanie z dôvodov podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. f), h) Civilného sporového poriadku.

Odvolačný súd pri rozhodovaní o odvolaniach voči rozsudku súdu prvej inštancie vychádzal zo skutkového stavu zisteného v dostatočnom rozsahu súdom prvej inštancie, a preto nepovažoval za potrebné vykonané dokazovanie doplniť alebo ho zopakovať. Odvolačný súd preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie napadnutý odvolaniami žalobkyne a žalovaných v 1. a 2. rade z dôvodov uvedených v odvolaniach, ktorými je viazaný. Odvolačný súd konštatuje, že súd prvej inštancie zistil dostatočným spôsobom skutkový stav, no vec čiastočne nesprávne právne posúdil, keď z obsahu spisu sú zrejmé všetky skutočnosti, ktoré je možné použiť pri zmene súdneho rozhodnutia. Vzhľadom na to, že odvolačný súd vychádzal zo skutkového stavu zisteného súdom prvej inštancie bez potreby zopakovania, či doplnenia dokazovania a dôvodom pre čiastočnú zmenu rozsudku súdu prvej inštancie je len rozdielne právne posúdenie otázky účinkov dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, odvolačný súd nepovažoval za potrebné a účelné na prejednanie odvolania nariadovať pojednávanie, keď si to nevyžadoval ani verejný záujem (§ 385 ods. 1 Civilného sporového poriadku).

Odvolačím dôvodom podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. f) Civilného sporového poriadku možno napadnúť výsledok činnosti súdu pri hodnotení dôkazov, na ktorého nesprávnosť je možné usudzovať len zo spôsobu, ako k nemu súd dospel. Podstata tohto odvolacieho dôvodu spočíva v tom, že bol nesprávne vytvorený skutkový základ rozhodnutia, ktorá nesprávnosť je spôsobená chybným vyhodnotením vykonaných dôkazov. K nesprávnym skutkovým zisteniam z vykonaných dôkazov súd dospeje nesprávnym vyhodnotením dôležitosti alebo pravdivosti dôkazov, alebo porušením pravidiel formálnej logiky.

Za skutkové zistenia, ktoré nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní, sa rozumie taký výsledok hodnotenia dôkazov súdom, ktorý nezodpovedá postupu vyplývajúceho z ustanovenia § 191 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého súd hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, vrátane toho, čo uviedli strany. Nesprávne hodnotenie dôkazov by bolo možné vytknúť súdu prvej inštancie v prípade, ak by zobral do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán nevyplynuli, alebo inak nevyšli v konaní najavo, prípadne, že by si nepovšimol rozhodné skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli v konaní najavo, prípadne preto, že pri hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov strán alebo vyšli najavo inak z hľadiska ich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti alebo vierohodnosti je logický rozpor, alebo ak hodnotenie dôkazov odporuje hore uvedenému zákonnému ustanoveniu. Ak nie je možné súdu v tomto smere vytknúť žiadne pochybenie, nie je možné ani polemizovať s jeho skutkovými závermi. V tomto prípade odvolačný súd konštatuje, že súd prvej inštancie vykonal všetky relevantné dôkazy navrhnuté stranami, tieto dôkazy správne vyhodnotil a z hodnotenia dôkazov ustálil skutkový stav, z ktorého pri rozhodovaní vychádzal.

Súd prvej inštancie rozsudkom prvým výrokom žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2. rade ako kupujúcimi a žalovaným v 6. rade ako predávajúcim dňa 27.08.2018 zamietol majúci za to, že dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy je neplatný právny úkon pre jeho nezrozumiteľnosť, nakoľko bol urobený v slovenskom jazyku, ktorému žalovaný v 6. rade nerozumie. Žalobkyňa nesúhlasila so zamietajúcim rozsudkom súdu prvej inštancie, namietala, že žalovaný v 6. rade list zo dňa 24.03.2021 o dovolaní sa relatívnej neplatnosti v slovenskom jazyku prevzal, nepožadoval žiaden preklad a jej dovolanie sa relatívnej neplatnosti má všetky náležitosti právneho úkonu vyžadovaného zákonom.

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

Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Podľa § 40a veta prvá Občianskeho zákonníka, 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.

Spornou otázkou vo vzťahu ku kúpnej zmluve uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2. rade ako kupujúcimi a žalovaným v 6. rade ako predávajúcim dňa 27.08.2018 bolo, či list žalobkyne zo dňa 24.03.2021, ktorým sa dovolala relatívnej neplatnosti, je neplatným právnym úkonom z hľadiska ne/zrozumiteľnosti.

Zrozumiteľnosť právneho úkonu (ako náležitosť prejavu vôle právny úkon urobiť) je podstatná náležitosť právnych úkonov (§ 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka) týkajúcich sa hlavných prvkov právneho úkonu, a to subjektu, vôle, prejavu a predmetu. Zrozumiteľnosť vyjadruje kvalitu spôsobu (formy) prejavu vôle. Právny úkon je nezrozumiteľný, ak konajúci po jazykovej stránke nedosiahol v dôsledku vadného slovného či iného sprostredkovania jasné vyjadrenie vôle a objektívne vzaté ani výkladom právneho úkonu nemožno zistiť, čo ním malo byť po slovnej (jazykovej), či inej stránke vyjadrené. V náuke sa rozlišuje absolútna nezrozumiteľnosť (voči všetkým), relatívna nezrozumiteľnosť (voči niekomu), nezrozumiteľnosť neadresovaného úkonu a nezrozumiteľnosť adresovaného úkonu. Absolútna nezrozumiteľnosť u neadresovaného aj adresovaného právneho úkonu spôsobí, že právny úkon vôbec nevznikne. Oproti tomu bude platný neadresovaný relatívne nezrozumiteľný právny úkon, ak bude mať inak zmysel. Ak bude adresovaný právny úkon relatívne nezrozumiteľný voči tomu, komu bol adresovaný, bude voči nemu neplatný. Nezrozumiteľne vyjadrená vôľa je teda právne bezvýznamná rovnako ako vôbec neprejavená vôľa.

V konkrétnych okolnostiach prejednávanej veci, vychádzajúc z vyššie uvedených teoretických východísk, je odvolací súd rovnakého názoru ako súd prvej inštancie, že list žalobkyne zo dňa 24.03.2021 o dovolaní sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu je vo vzťahu k žalovanému v 6. rade nezrozumiteľný. Ide totiž o adresovaný právny úkon vyhotovený v slovenskom jazyku, ktorému žalovaný v 6. rade nerozumie, pričom je bez právneho významu, či žalobkyňa mala alebo nemala vedomosť o tom, že žalovaný v 6. rade neovláda slovenský jazyk. Niet pochybností o tom, že tento list žalobkyne zo dňa 24.03.2021 o dovolaní sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu je vadný (nezrozumiteľný) prejav vôle spôsobujúci neplatnosť právneho úkonu pre žalovaného v 6. rade (majúci inak zmysel pre jeho ostatných adresátov), keďže cudzí jazyk, v ktorom bol právny úkon urobený, je nezrozumiteľný osobe, ktorej bol adresovaný. Z hľadiska posúdenia zrozumiteľnosti sporného prejavu vôle pre žalovaného v 6. rade nepochybne majú význam aj ďalšie okolnosti prípadu, a to že žalovaný v 6. rade je občanom Maďarskej republiky, žije na území Maďarskej republiky a i samotná kúpna zmluva, ktorej určenia neplatnosti sa žalobkyňa domáha, bola vyhotovená aj v slovenskom jazyku, aj v maďarskom jazyku. Neopodstatnená je i odvolacia námietka žalobkyne, že preklad kúpnej zmluvy bol do maďarského jazyka robený z dôvodu, že podpis žalovaného v 6. rade na tejto kúpnej zmluve bol úradne overený notárom v Maďarskej republike, keďže pri overovaní podpisu príslušný orgán neskúma v žiadnom prípade obsah listiny, ale iba totožnosť fyzickej osoby, ktorej podpis sa má na hoc aj na cudzojazyčnej listine overiť (osvedčiť). Žalobkyňa nakoniec sama pripúšťa v odvolaní, že o komunikáciu so žalovaným v 6. rade požiadala svoju sestru, ktorá ovláda lepšie maďarský jazyk. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2. rade ako kupujúcimi a žalovaným v 6. rade ako predávajúcim dňa 27.08.2018, urobené žalobkyňou listom zo dňa 24.03.2021, je v zmysle ustanovenia § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka neplatným právnym úkonom voči žalovanému v 6. rade pre nezrozumiteľnosť. V tomto smere bola úvaha súdu prvej inštancie správna.

Odvolačný súd ďalej uvádza, že žalobkyňa v odvolaní argumentovala tvrdeniami o tom, že po zistení, že došlo k prevodu vlastníckeho práva zo žalovaných v 3. až 6. rade v prospech žalovaných v 1. a 2. rade, požiadala svoju sestru o komunikáciu so žalovaným v 6. rade, pričom podrobne v odvolaní popisuje obsah tejto komunikácie a k odvolaniu priložila aj Čestné vyhlásenie zo dňa 26.06.2022, Listy zo dňa 11.01.2021, zo dňa 21.03.2021, zo dňa 15.10.2021, pričom takéto tvrdenia v konaní pred súdom prvej inštancie nepoužila a takéto listinné dôkazy v konaní pred súdom prvej inštancie nepredložila. Je nesporné, že žalobkyňa v odvolacom konaní v rámci procesného útoku uskutočnila nové skutkové tvrdenie a predložila nové listinné dôkazy, avšak novoty v odvolacom konaní sú prípustné len zo zákonom taxatívne vymedzených dôvodov.

Vo vzťahu k odvolaciemu dôvodu podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. g) Civilného sporového poriadku je treba ako prvoradé uviesť, že nepredstavuje reálnu vadu rozhodnutia v zmysle chybného procesného postupu súdu pri zisťovaní skutkového stavu a je daný len vtedy, ak vo svetle nových skutočností alebo dôkazov, nemôže obstáť súdom zistený skutkový stav. Prípustnosť tohto odvolacieho dôvodu je potrebné vnímať v spojitosti s ustanovením § 366 písm. d) Civilného sporového poriadku, podľa ktorého prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie. Ide najmä o skutočnosti a dôkazy, ktoré nastali (vznikli) po vyhlásení (vydaní) rozsudku súdu prvej inštancie, preto skutočnosti a dôkazy, ktoré tu boli v konaní pred súdom prvej inštancie a strana sporu ich neuplatnila, hoci len preto, že o nich nevedela, nemôžu byť v sporovom konaní relevantným odvolacím dôvodom.

Koncepcia odvolacieho konania v civilnom spore vychádza z tzv. neúplného apelačného systému, čo znamená, že právo odvolateľa použiť v odvolacom konaní prostriedky procesného útoku alebo procesnej obrany, ktoré strana neuplatnila v konaní pred súdom prvej inštancie, je obmedzené. Strany sporu mali totiž v priebehu konania pred súdom prvej inštancie niekoľko príležitostí tieto prostriedky použiť a súdom prvej inštancie boli poučené o sudcovskej koncentrácii konania. Odvolacia argumentácia v podobe nových skutočností a dôkazov je preto prípustná len za splnenia zákonom taxatívne stanovených podmienok. Právo na uplatnenie prípadných novôt je pritom podmienené nezavinením doterajšieho nepoužitia týchto skutočností a dôkazov. Je teda povinnosťou odvolateľa preukázať, že nové prostriedky procesného útoku a procesnej obrany, ktoré uvádza až v odvolacom konaní, nemohol v doterajšom priebehu konania použiť bez svojej viny. Žalobkyňa pritom žiadne takéto dôkazy nepredložila a ani netvrdila, že jej prostriedky procesného útoku spočívajúce v nových skutkových tvrdeniach a v nových listinných dôkazoch z nejakých dôvodov nemohla použiť v konaní pred súdom prvej inštancie. Keďže zákonom predpísané predpoklady pre úspešné uplatnenie novôt v odvolacom konaní neboli splnené, odvolací súd na predmetné skutkové tvrdenie a listinné dôkazy žalobkyne nemohol prihliadnuť. Vychádzal preto len z výsledkov z dokazovania vykonaného v konaní pred súdom prvej inštancie.

Žalobkyňa už v konaní pred súdom prvej inštancie poukazovala a zopakovala to aj v odvolaní, že žaloba spolu s prílohami bola preložená do maďarského jazyka a doručená žalovanému v 6. rade dňa 06.01.2022, teda najneskôr dňa 06.01.2022 sa žalovaný v 6. rade dozvedel o dovolaní sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu zo strany žalobkyne voči nemu. K tomu, aby nastali účinky relatívnej neplatnosti právneho úkonu, zákon vyžaduje, aby dotknutá strana napadla takýto právny úkon námietkou neplatnosti. Relatívnej neplatnosti sa možno dovolať: a) mimosúdne prejavom adresovaným všetkým účastníkom právneho úkonu, b) žalobou o neplatnosť právneho úkonu, c) priamo v prebiehajúcim súdom spore vo forme námietky alebo procesnej obrany proti žalobe. Ustálená judikatúra súdov vyvodila, že dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu prostredníctvom žaloby je prípustné, pričom k účinnému uplatneniu dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu dochádza doručením žaloby žalovanému. Žaloba spolu s prílohami v preklade do maďarského jazyka, ktorému maďarskému jazyku žalovaný v 6. rade rozumie, bola žalovanému v 6. rade doručená dňa 06.01.2022. Súd prvej inštancie však právne účinky doučenia žaloby s prílohami žalovanému v 6. rade nebral do úvahy, preto práve v tom nastala nesprávnosť v právnom posúdení veci súdom prvej inštancie. Ako už bolo konštatované vyššie, právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nastávajú dôjdením prejavu vôle druhému účastníkovi zmluvy (§ 45 Občianskeho zákonníka), preto dovolanie sa

relatívnej neplatnosti žalobou bolo perfektné vo chvíli, keď bola žaloba s prílohami doručená žalovanému v 6. rade.

Medzi stranami nebolo sporné, že žalovaný v 6. rade ako podielový spoluvlastník nehnuteľnosti v katastrálnom území G., zapísanej v Liste vlastníctva č. XXXX ako parcela registra „E“ č. 602 – záhrada, vo výmere 1550 m<sup>2</sup>, previedol svoj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/5-ina vzhľadom k celku na žalovaných v 1. a 2. rade kúpnu zmluvou zo dňa 27.08.2017, ktorej vklad vlastníckeho práva bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Dunajská Streda, katastrálneho odboru, pod č. V 7091/2018 dňa 08.10.2018, avšak urobil tak bez toho, aby pred tým písomne ponúkol svoj podiel na predaj žalobkyni ako ďalšej podielovej spoluvlastníčke predmetnej nehnuteľností, čím došlo k porušeniu jej zákonného predkupného práva vyplývajúceho z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka. Žalobkyňa sa dovolala relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy podaním žaloby v súdenom spore voči žalovanému v 6. rade (voči ostatným účastníkom právneho úkonu listom zo dňa 24.03.2021), pričom dovolanie sa relatívnej neplatnosti touto žalobou sa stalo perfektným vo chvíli jej doručenia spolu s prílohami žalovanému v 6. rade, ako už odvolací súd konštatoval v predchádzajúcom odseku. Z uvedených dôvodov tak bolo požiadavka žalobkyne na určenie neplatnosti spornej kúpnej zmluvy opodstatnená, a preto bolo potrebné rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom zamietajúcom prvom výroku zmeniť a žalobe o určenie neplatnosti právneho úkonu vyhovieť v celom rozsahu.

Súd prvej inštancie rozsudkom druhým výrokom žalobe o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2. rade ako kupujúcimi a žalovanými v 3., 4. a 5. rade ako predávajúcimi dňa 27.07.2018 v znení dodatku č. 1 zo dňa 31.08.2018 vyhovel majúc za to, že žalobkyňa sa úspešne dovolala relatívnej neplatnosti právneho úkonu z dôvodu, že jej predkupné právo spoluvlastníka bolo porušené. Žalovaní v 1. a 2. rade nesúhlasili s vyhovujúcim rozsudkom, namietali, že žalovaný v 1. rade sa pred uzavretím kúpnej zmluvy spojil telefonicky so žalobkyňou, pričom žalobkyňa nemala námietku proti tomu, že ostatní spoluvlastníci chcú predať svoje podiely, teda dala najavo, že o vec nemá záujem a jej predkupné právo zaniklo.

Spoluvlastník, ktorý chce svoj podiel previesť na inú osobu, musí ostatným spoluvlastníkom urobiť tzv. ponuku na odkúpenie podielu. Povinným subjektom na urobenie ponuky na odkúpenie podielu je spoluvlastník nehnuteľnosti, ktorý chce svoj podiel predať, v prejednávanej veci žalovaní v 3., 4. a 5. rade, keďže v čase, keď je ponuka na prevod spoluvlastníckeho podielu urobená oprávnenej osobe (ďalšiemu spoluvlastníkovi ako subjektu predkupného práva), nemusí existovať konkrétny kupujúci pre prípad, že oprávnený neprijme ponuku na kúpu. V prípade nehnuteľnosti musí mať ponuka písomnú formu (§ 605 Občianskeho zákonníka). Žalovaní v 1. a 2. rade v odvolaní (rovnako už aj v konaní pred súdom prvej inštancie) dôvodili telefonickou ponukou uskutočnenou žalovaným v 1. rade vo vzťahu k žalobkyni a v nadväznosti na to vzdaním sa predkupného práva žalobkyňou, ktoré tvrdenie žalobkyňa v konaní pred súdom prvej inštancie poprela (zopakovala to aj v odvolacom konaní vo vyjadrení k odvolaniu žalovaných v 1. a 2. rade). Predovšetkým odvolací súd poukazuje na nesprávnosť tejto odvolacej argumentácie, keďže ponuka na odpredaj spoluvlastníckeho podielu žalovaných v 3., 4. a 5. rade nebola urobená v písomnej forme spoluvlastníkmi, ktorí ponúkajú svoj spoluvlastnícky podiel na predaj. Odvolacia námietka o telefonickej ponuke uskutočnenej žalovaným v 1. rade vo vzťahu k žalobkyni nie je potom opodstatnená, keďže takáto ponuka na výkon predkupného práva nebola uskutočnená povinnými subjektami a v predpísanej forme.

Vo vzťahu k tejto odvolacej námietke o telefonickej ponuke žalovaní v 1. a 2. rade tiež dôvodili, že žalobkyňa dala najavo, že o vec nemá záujem. Bez ohľadu na nesprávnosť odvolacej argumentácie o telefonickej ponuke uskutočnenej žalovaným v 1. rade vo vzťahu k žalobkyni z dôvodov uvedených v predchádzajúcom odseku, odvolací súd uvádza, že žalovaní v 1. a 2. rade nepreukázali v konaní pred súdom prvej inštancie uskutočnenie tejto telefonickej ponuky a zánik predkupného práva žalobkyne zrieknutím sa predkupného práva. V spore o neplatnosť kúpnej zmluvy pre porušenie zákonného predkupného práva majú žalovaní dôkazné bremeno ohľadom skutočností o uskutočnení ponuky na odkúpenie podielov a o zániku predkupného práva vzdaním sa predkupného práva, keďže z ich existencie vyvodzujú pre seba priaznivé právne dôsledky; ide o tú stranu sporu, ktorá existenciu týchto

skutočností tiež tvrdí. Strany sú totiž povinné označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení, pričom za dôkaz môžu slúžiť všetky prostriedky, ktorými možno zistiť stav veci, najmä výsluch strán, svedkov, listiny a pod. (§ 132 ods. 1, § 185 ods. 1, § 187 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku). Toto svoje procesné oprávnenie žalovaní v 1. a 2. rade nevyužili a na podporu tohto svojho tvrdenia nenavrhli vykonať žiadne dôkazy. Náležitým je potom prijať záver o tom, že žalovaní v 1. a 2. rade neunesli dôkazné bremeno vo vzťahu k ich tvrdeniu o uskutočnení ponuky na odkúpenie podielov a o zániku predkupného práva vzdaním sa predkupného práva. Odvolacia argumentácia žalovaných v 1. a 2. rade o neporušení predkupného práva žalobkyne nie je opodstatnená. Skutkové zistenia tak nasvedčujú tomu, že žalovaní v 3., 4. a 5. rade ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti v katastrálnom území G., zapísanej v Liste vlastníctva č. XXXX ako parcela registra „E“ č. 602 – záhrada, vo výmere 1550 m<sup>2</sup>, previedli každý svoj spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/20-ina vzhľadom k celku na žalovaných v 1. a 2. rade kúpnu zmluvou zo dňa 27.07.2018 v znení dodatku č. 1 zo dňa 31.08.2018, ktorej vklad vlastníckeho práva bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Dunajská Streda, katastrálneho odboru, pod č. V 5728/2018 dňa 17.09.2018, avšak bez toho, aby pred tým písomne ponúkli svoj podiel na predaj žalobkyni ako ďalšej podielovej spoluvlastníčke predmetnej nehnuteľnosti, čím došlo k porušeniu jej zákonného predkupného práva vyplývajúceho z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka. Z uvedených dôvodov tak bolo požiadavka žalobkyne na určenie neplatnosti spornej kúpnej zmluvy opodstatnená, a preto bolo potrebné rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom vyhovujúcom druhom výroku o určenie neplatnosti právneho úkonu potvrdiť.

K odvolaciemu dôvodu podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. h) Civilného sporového poriadku o nesprávnom právnom posúdení vecí odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav, dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Pokiaľ ide o skutkové závery, ktoré súd prvej inštancie vyvodil z vykonaného dokazovania, tu považuje odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie za správne. Výsledky dôkaznej verifikácie všetkých právne relevantných dôkazných prostriedkov, ktoré boli potrebné k zisteniu skutkového stavu a vyplývajú z obsahu spisu, viedli k naplneniu podmienok pre aplikáciu ustanovení § 140, § 40a Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie vec čiastočne nesprávne posúdil vo vzťahu k zamietajúcemu výroku vo veci samej, keď nezobral do úvahy právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu doručením určovacej žaloby spolu s prílohami žalovanému v 6. rade, teda správne zvolenú a správne interpretovanú normu nesprávne aplikoval. Súd prvej inštancie vec správne posúdil vo vzťahu k vyhovujúcemu výroku vo veci samej a závery súdu prvej inštancie vo vzťahu k napadnutému vyhovujúcemu výroku vo veci samej treba považovať za súladné so zákonom.

Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom zamietajúcom výroku vo veci samej (prvý výrok) v zmysle ustanovenia § 388 Civilného sporového poriadku zmenil pre čiastočné nesprávne posúdenie vecí súdom prvej inštancie vyhovením žalobe a rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutom vyhovujúcom výroku vo veci samej (druhý výrok) podľa ustanovenia § 387 ods. 1 Civilného sporového poriadku potvrdil z dôvodu vecnej správnosti.

V dôsledku úplného zvrátenia výsledku konania pred súdom prvej inštancie o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2. rade ako kupujúcimi a žalovaným v 6. rade ako predávajúcim dňa 27.08.2018 (prvý výrok rozsudku súdu prvej inštancie) sa plne úspešnou stranou s nárokom na náhradu trov konania stala práve žalobkyňa. Preto o náhrade trov konania pred súdom prvej inštancie i odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa ustanovenia § 396 ods. 1, 2 Civilného sporového poriadku v spojení s ustanovením § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku tak, že žalobkyni priznal voči žalovanému v 6. rade nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania pred súdom prvej inštancie i odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením podľa ustanovenia § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku po právoplatnom skončení veci.

Žalovaní v 1. a 2. rade podali odvolanie proti rozsudku súdu prvej inštancie i vo výroku o priznaní nároku žalobkyni na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie aj voči žalovaným v 1. a 2. rade dôvodiac, že ponúknuť spoluvlastnícky podiel na predaj majú len spoluvlastníci, teda žalovaní v 3. až 5. rade. Z obsahu odvolania žalovaných v 1. a 2. rade tak vyplýva, že žiadajú aplikáciu ustanovenia § 257 Civilného sporového poriadku v súdenom spore, keď za dôvod hodný osobitného zreteľa považujú konanie žalovaných v 3. až 5. rade, ktorí zaťažili kúpnu zmluvu vadou – relatívnou neplatnosťou.

Podľa § 257 Civilného sporového poriadku výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

Aplikácia ustanovenia § 257 Civilného sporového poriadku pre nepriznanie náhrady trov konania musí zodpovedať osobitným okolnostiam konkrétneho prípadu a musí mať vždy výnimočný charakter. Zákon pre rozhodnutie o nepriznaní náhrady trov konania podľa ustanovenia § 257 Civilného sporového poriadku vyžaduje kumulatívne splnenie dvoch podmienok, a to dôvody hodné osobitného zreteľa a výnimočné okolnosti. Úvaha súdu, že ide o výnimočný prípad a či sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa, musí vychádzať z posúdenia všetkých okolností konkrétnej veci. K dôvodom hodným osobitného zreteľa môže dôjsť vo vzťahu k určitým druhom konania alebo určitej procesnej situácii, kde sa tieto často vyskytujú a tento dôvod je daný charakterom tohto konania alebo charakterom procesnej situácie. Pri skúmaní existencie podmienok hodných osobitného zreteľa treba prihliadať v prvom rade k majetkovým, sociálnym, osobným a ďalším pomerom všetkých strán a je potrebné vziať do úvahy nielen pomery toho, kto by mal trovy konania zaplatiť, ale treba zohľadniť aj dopad takéhoto rozhodnutia najmä na majetkové pomery oprávnenej strany. Významnými z hľadiska aplikácie uvedeného ustanovenia sú tiež okolnosti, ktoré viedli k uplatneniu nároku (práva) na súde, postoj strán v priebehu konania a pod.. Nepriznať hoci len čiastočne náhradu trov konania strane, ktorej na ňu vznikol nárok, možno len za predpokladu, že v konkrétnej veci možno od takejto strany spravodlivo požadovať, aby (hoci len čiastočne) si sama hradila jej vzniknuté trovy konania a to práve z konkrétne uvedených a existujúcich dôvodov hodných osobitného zreteľa. Je preto potrebné, aby skutkové okolnosti, v ktorých sa vidí naplnenie dôvodu hodného osobitného zreteľa pre nepriznanie náhrady trov konania, boli preukázané, a to zo všetkých aspektov, ktoré sú podľa ustálenej praxe všeobecných súdov relevantné.

Odvolací súd zdôrazňuje, že ustanovenie § 257 Civilného sporového poriadku upravujúce moderačné právo súdu, osobitné zdôrazňujúce kritérium dôvodov hodných osobitného zreteľa, sa má vykladať prísne reštriktívne a teda uplatnenie tohto ustanovenia prichádza do úvahy len výnimočne, keď výnimočnosť môže spočívať v okolnostiach danej veci, ako aj v okolnostiach u strán sporu. V danom prípade má odvolací súd za to, že zo strany žalovaných v 1. a 2. rade neboli produkované žiadne také dôvody hodné osobitného zreteľa, žiadne výnimočné okolnosti veci alebo na strane žalovaných v 1. a 2. rade, ktoré by odôvodňovali použitie citovaného ustanovenia. Právnym dôvodom nároku na náhradu trov konania je to, že strany, ktoré viedli spor, konajú „na vlastné nebezpečenstvo“ a nesú tak zodpovednosť za výsledok sporu. Žalovaní v 1. a 2. rade odmietajú prevziať zodpovednosť za výsledok sporu, a preto samotná skutočnosť, že žalovaní v 1. a 2. rade sú v spore neúspešní pre účinné dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva žalobkyne, nie je takýmto dôvodom pre nepriznanie nároku na náhradu trov konania žalobkyni i voči žalovaným v 1. a 2. rade. I keď žalovaní v 1. a 2. rade v odvolaní zdôraznili, že dôvod na podanie žaloby dali žalovaní v 3., 4. a 5. rade, žiada sa dodať, že žalobkyňa sa dovolala relatívnej neplatnosti právneho úkonu listom zo dňa 24.03.2021 i vo vzťahu k žalovaným v 1. a 2. rade, pričom záujem o mimosúdne vyriešenie sporu prejavili len žalovaní v 3., 4. a 5. rade. Súdny spor o neplatnosť kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2. rade ako kupujúcimi a žalovanými v 3., 4. a 5. rade ako predávajúcimi dňa 27.07.2018 v znení dodatku č. 1 zo dňa 31.08.2018 sa viedol práve pre neochotu žalovaných v 1. a 2. rade vyriešiť vec mimosúdne. Naopak žalovaní v 1. a 2. rade v konaní pred súdom prvej inštancie účinne uplatňovali prostriedky procesnej obrany práve tým, že predkupné právo žalobkyne nebolo porušené, vyhovujúci rozsudok napadli odvolaním a až po vydaní vyhovujúceho rozsudku súdu prvej inštancie pre prípad ich neúspechu aj v odvolacom konaní v rozpore s ich doterajším postojom počas celého konania pred súdom prvej inštancie i odvolacieho konania, sa snažia vyhnúť zodpovednosti za prehru v spore poukazovaním na konanie žalovaných v 3., 4. a 5.

rade, ktorí zodpovednosť za svoje konanie prijímajú. Nesúhlas žalovaných v 1. a 2. rade s dôvodmi, pre ktoré boli v spore neúspešní, nemôže byť sám o sebe dôvodom hodným osobitným zreteľa podľa ustanovenia § 257 Civilného sporového poriadku. Pre absenciu výnimočných okolností odvolací súd žiadosť žalovaných v 1. a 2. rade o aplikáciu ustanovenia § 257 Civilného sporového poriadku považoval za nedôvodnú.

Nakoľko odvolací súd považuje preskúmaný rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku o vyhovení žalobe (druhý výrok) za vecne správny, keď žalovaní v 1. a 2. rade žiadnym relevantným spôsobom správnosť výroku o náhrade trov konania vo vzťahu žalobkyne a žalovaných v 1. a 2. rade v rozsudku súdu prvej inštancie vychádzajúceho z tzv. zásady úspechu nespochybnili a odvolací súd ani nezistil žiadne dôvody pre aplikáciu ustanovenia § 257 Civilného sporového poriadku, nie je ich odvolanie opodstatnené. Z uvedených dôvodov odvolací rozsudok súdu prvej inštancie vo štvrtom výroku v napadnutej časti náhrady trov konania vo vzťahu žalobkyne a žalovaných v 1. a 2. rade podľa ustanovenia § 387 ods. 1 Civilného sporového poriadku z dôvodu vecnej správnosti potvrdil.

Senát odvolacieho súdu toto rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).  
Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak  
sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,  
strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,  
v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,  
rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo  
súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).  
Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,  
pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,

ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo  
je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).  
Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).  
Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak  
napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,  
je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvom pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).  
Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).  
Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).  
Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).  
Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1).

Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).