

Súd: Okresný súd Prešov  
Spisová značka: 14C/68/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8121207011  
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 12. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Lampartová  
ECLI: ECLI:SK:OSPO:2022:8121207011.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

3 14C/68/2021

Okresný súd Prešov sudkyňou JUDr. Evou Lampartovou v spore žalobkyne: A. A. B., C. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/X, D. – E., právne zastúpenej: JUDr. Andrea Oroszová, advokátka so sídlom Floriánska 19, Košice, proti žalovaným: 1. Sejlán, s.r.o., so sídlom Bertotovce 151, IČO: 36 488 640, žalovaný v 1. rade právne zastúpený: Advokátska kancelária SLAMKA & Partners s.r.o., so sídlom Radlinského 1735/29, Dolný Kubín, 2. A. F., C. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XXX, 3. A. A. F., C. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XXX, 4. A. F. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXXX/X, D. – F. J., 5. A. H., C. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXXX/X, D. – F. J., žalovaní v 2. až 5. rade právne zastúpení: JUDr. Daniela Straková, advokátka so sídlom Konštantínova 6, Prešov, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy takto

### rozhodol:

2 14C/68/2021

Žalobu z a m i e t a .

Žalovaní v 1. až 5. rade m a j ú nárok na náhradu trov konania voči žalobkyni v plnom rozsahu, pričom o výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

### o d ô v o d n e n i e :

14 14C/68/2021

Žalobkyňa sa žalobou doručenou súdu dňa 23.8.2021 domáhala, aby súd určil, že kúpna zmluva zo dňa 24.8.2018 uzatvorená medzi žalovaným v 1. rade a žalovanými v 2. až 5. rade, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľností: parc. č. XXX/X, parc. č. XXX/X, parc. č. XXX/X, parc. č. XXX/X, parc. č. XXX/XX, parc. č. XXX/XX, parc. č. XXX/XX, parc. č. XXX/XX v obci Široké, okres Prešov, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXXX v katastrálnom území G. (ďalej tiež „dotknuté nehnuteľnosti“) je neplatná. Žalobu odôvodnila tým, že je spolu so žalovaným 1. rade podielovými spoluvlastníkmi dotknutých nehnuteľností a žalovaní v 2. až 5. rade boli predošlými spoluvlastníkmi dotknutých nehnuteľností. Žalovaný v 1. rade dňa 24.08.2018 odkúpil spoluvlastnícke podiely od žalovaných v 2. až 5. rade kúpnu zmluvou o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 24.08.2018. Na základe informácií, ktoré boli žalobkyni poskytnuté od ostatných bývalých spoluvlastníkov nehnuteľností (od žalovaných v 2. až 5. rade, pozn. žalobkyne), zo strany žalovaných v 2. až 5. rade nedošlo k ponuke na odkúpenie ich spoluvlastníckych podielov oslovením všetkých spoluvlastníkov vrátane žalobkyne, ale spoluvlastnícke podiely na vyššie uvedených nehnuteľnostiach rovno odpredali tretej osobe – žalovanému v 1. rade. S poukazom na § 140 OZ považovala za preukázané, že žalovaní v 2. až 5. rade mali dodržať predkupné právo, nakoľko sa prevod ich spoluvlastníckych podielov netýkal blízkych osôb, ale svoje spoluvlastnícke podiely žalovaní v 2. až

5. rade previedli žalovanému v 1. rade, z čoho následne vyvodila, že kúpna zmluva medzi žalovaným v 1. rade a žalovanými v 2. až 5. rade uzatvorená dňa 24.08.2018 je neplatná z dôvodu nedodržania zákonného predkupného práva. S poukazom na § 40a Občianskeho zákonníka a § 137 CSP žalobkyňa naliehavosť svojho právneho záujmu preukazovala tým, že mala a stále má záujem o spoluvlastnícke podiely na vyššie uvedených nehnuteľnostiach, ktoré boli prevedené na žalovaného v 1. rade ostatnými žalovanými (bývalými spoluvlastníkmi, pozn. žalobkyne) bez dodržania zákonného predkupného práva, a teda bez vyzvania žalobkyne, aby sa vyjadrila, či má záujem kúpiť označené nehnuteľnosti a tým využiť svoje zákonné predkupné právo. Záverom dôvodila, že keďže jej nebolo umožnené využiť svoje zákonné predkupné právo, žalovaní odopreli jej zákonné právo nadobudnúť vlastnícke právo k vyššie označeným nehnuteľnostiam.

Súd doručil žalobu žalovaným v 1. až 5. rade s výzvou, aby sa k nej v lehote 15 dní vyjadrili, uviedli rozhodujúce skutočnosti na svoju obranu a pripojili, prípadne označili, dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Žaloba bola doručená žalovanému v 1. rade dňa 07.09.2021, žalovaným v 2. a 3. rade dňa 10.09.2021 a žalovaným v 4. a 5. rade dňa 04.10.2021.

Žalovaný v 1. rade vo vyjadrení k žalobe doručenom súdu dňa 08.09.2021 navrhol, aby súd žalobu zamietol vzhľadom na uplynutie premlčacej doby, nedôvodnosť žaloby a neprípustnosť žalobného návrhu, ako aj pre ostatné skutočnosti uvedené vo vyjadrení. V prvom rade vzniesol námietku premlčania z dôvodu, že všeobecná trojročná premlčacia doba, v ktorej si mohla žalobkyňa uplatniť svoje nároky z porušenia zákonného predkupného práva dovolaním sa neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 24.08.2018, uplynula dňa 24.08.2021. Vo vzťahu k počiatku premlčacej doby pri nároku dotknutého spoluvlastníka na dovolanie sa relatívnej neplatnosti zmluvy Najvyšší súd Slovenskej republiky vo svojej ustálenej rozhodovacej praxi (napr. Rozsudok sp. zn. 1 Cdo 27/2005 zo dňa 22.11.2005 alebo Rozsudok sp. zn. 4 Cdo 37/2007 zo dňa 30.01.2008) uvádza, že všeobecná trojročná premlčacia doba v takýchto prípadoch plynie už odo dňa uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníckeho práva a nie až od okamihu nadobudnutia vlastníckeho práva nadobúdateľom. Ďalej žalovaný v 1. rade uviedol žalobkyňa sa žalobným návrhom domáhala, aby súd vyslovil neplatnosť kúpnej zmluvy, čím, ak by aj súd vyhovel žalobe, by sa vlastnícke vzťahy prinavrátili do pôvodného stavu pred uzatvorením predmetnej kúpnej zmluvy. V takomto prípade následne ani súd nemôže pôvodných spoluvlastníkov prinútiť, aby proti svojej vôli uzavreli kúpnu zmluvu so žalobkyňou, pretože takáto povinnosť mu zo žiadneho zákona nevyplyva. Z textu žaloby však vyplýva, že žalobkyňa má záujem o nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu, preto mal žalovaný v 1. rade za to, že podaná žaloba, bez ohľadu na uplynutie premlčacej doby, nie je vhodným (správne zvoleným) nástrojom ochrany práva a prejaveneho záujmu žalobkyne a slúži len na rozmnožovanie sporov. Žalobkyňa sa domáha určenia právnej skutočnosti a nie určenia, či tu právo je alebo nie je. Právny úkon – kúpna zmluva, je právnou skutočnosťou. S prihliadnutím na obsah osobitnej časti dôvodovej správy k ust. § 137 písm. c) a písm. d) CSP je možné vyvodiť, že zákon zásadne nepripúšťa určovacie žaloby o určenie právnej skutočnosti s výnimkou žalôb o určenie právnej skutočnosti za podmienky, že to vyplýva z osobitného právneho predpisu. Žalovaný v 1. rade mal za to, že za takýto právny predpis, nemožno považovať § 40a Občianskeho zákonníka. Relatívnej neplatnosti sa podľa § 40a Občianskeho zákonníka treba dovolať. Ide o jednostranný právny úkon, ktorý sa musí adresovať všetkým účastníkom právneho úkonu. Ak sa oprávnená osoba relatívnej neplatnosti právneho úkonu dovoľá, je právny úkon neplatný od svojho začiatku (ex tunc). Otázku relatívnej neplatnosti je možné v občianskom súdnom konaní vždy riešiť ako otázku predbežnú. Dôjdením dovolania sa relatívna neplatnosť právneho úkonu končí a nastáva neplatnosť, ktorú možno účinkami prirovnať k absolútnej neplatnosti. Možnosť určenia tejto právnej skutočnosti súdom zo znenia § 40a Občianskeho zákonníka nie je možné vyvodzovať. Tento záver podporuje aj vyjadrenie textu právnych noriem, z ktorých vyplýva možnosť podania žaloby o určenie právnej skutočnosti „neplatnosť skončenia pracovného pomeru môže uplatniť na súde“, „môže požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby“, „neplatnosť výpovede môže uplatniť na súde“, na rozdiel od znenia § 40a Občianskeho zákonníka „Pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovoľá,“, pričom pojem dovolať sa nie je použitý vo vzťahu k súdu. Procesnú prípustnosť žaloby o určenie neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu podľa § 40a Občianskeho zákonníka nemožno podľa žalovaného v 1. rade vyvodiť ani z § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), keďže toto ustanovenie upravuje len procesný postup okresného úradu ako miestneho orgánu štátnej správy na úseku katastra v prípade rozhodnutia súdu, ktorým by

bola určená neplatnosť právneho úkonu, ktorého predmetom bola nehnuteľnosť evidovaná v katastri nehnuteľnosti. Žalovaný v 1. rade poukázal aj na to, že súčasné znenie § 34 ods. 2 katastrálneho zákona nadobudlo účinnosť dňa 01.05.2010, pričom novelou katastrálneho zákona vykonanou zák. č. 103/2010 Z. z. bol do znenia tohto ustanovenia doplnený odkaz pod 10eb/ § 44a a § 159 Občianskeho súdneho poriadku, ďalej len „O. s. p.“; § 159a O.s.p. účinného do 30.06.2016 „Výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti, o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, prípadne o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti, je záväzný aj pre účastníkov zmluvy, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k dotknutej nehnuteľnosti a ktorý bol podaný v čase, keď v katastri nehnuteľnosti bola vykonaná poznámka o tomto súdnom konaní.“, pričom ust. § 228 ods. 2 CSP, ktoré nahradilo § 159a O.s.p. „Výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti alebo o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre osobu, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľnosti bola zapísaná poznámka o súdnom konaní.“; teda aj z porovnania znenia predmetných ustanovení je podľa žalovaného v 1. rade zrejmé, že voľou zákonodarcu bolo už len s určitými výnimkami umožniť takýto typ žaloby. Ust. § 228 ods. 2 CSP uvádza len výrok o určení vecného práva k nehnuteľnosti. Ak by zákonodarca predpokladal, že § 40a Občianskeho zákonníka je takou normou, z ktorej priamo vyplýva možnosť žalovať o určenie právnej skutočnosti, pravdepodobne by v ust. § 228 CSP pre prípady porušenia predkupného práva a jeho dôsledku v podobe relatívnej neplatnosti ponechal aj zmienku o rozsudkoch o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou. V § 40a Občianskeho zákonníka nie je výslovne uvedené, že osoba sa môže na súde domáhať relatívnej neplatnosti v určených prípadoch; ust. § 40a Občianskeho zákonníka ustanovuje, v ktorých prípadoch sa považuje právny úkon za relatívne neplatný, pričom zároveň (vo všeobecnosti) uvádza, že tejto neplatnosti sa treba dovolávať. V neprospech toho, že § 40a Občianskeho zákonníka je osobitnou normou, ktorá priamo umožňuje podanie žaloby o určenie právnej skutočnosti, svedčí aj to, že v jeho dikcii je medzi prípadmi relatívnej neplatnosti zaradený aj prípad neplatnosti právneho úkonu pre omyl, čo vedie k výkladu ad absurdum, aby v prípadoch omylu boli prípustné žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu, no napríklad v prípade neplatnosti právneho úkonu pre nedostatok slobody vôle by takáto žaloba nebola prípustná a bolo by nevyhnutné žalovať na finálny stav. Ďalej žalovaný v 1. rade argumentoval, že zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť, či neplatnosť, sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka) a určenie existencie právnej skutočnosti (napríklad, že právny úkon je neplatný) odporuje vo svojej podstate zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav. Pri určení právnej skutočnosti hovorí rozsudok o tom, čo bolo v minulosti, nie však nevyhnutne o tom, čo je v prítomnosti. Preto napr. výrok rozsudku, že kúpna zmluva je neplatná, nemá výpovednú hodnotu, či je v čase jeho vyhlásenia vlastníkom veci žalobca alebo niekto iný. Z opísaných dôvodov nová právna úprava CSP pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu (najmä z hmotného práva) a mal za to, že je záujmom zákonodarcu vylúčiť všetky nepotrebné a nezmyselné žaloby o určenie neplatnosti/platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a míňajú sa účelu žaloby určovacej, čo bolo dôvodom zmeny doterajšej koncepcie. Napokon žalovaný uviedol, že § 140 Občianskeho zákonníka predpokladá dohodu spoluvlastníkov o výkone predkupného práva. Spoluvlastníci sa teda môžu dohodnúť, že namiesto pomerného odkúpenia ponúkaného podielu podiel odkúpi len jeden z nich. Avšak, tento spoluvlastník sa v prípade porušenia predkupného práva, nemôže bez dohody s ostatnými spoluvlastníkmi o výkone predkupného práva domáhať prevodu, dovolávať neplatnosti, celého podielu, pokiaľ ostatní spoluvlastníci zostávajú pasívni v obrane svojich práv. Mlčanie a pasivita nemôže v žiadnom prípade znamenať súhlas, preto má spoluvlastník, ktorý sa domáha svojho nároku, právo len na pomernú časť podielu a nadobúdateľovi pripadá len taký spoluvlastnícky podiel, ktorý by inak patril tým spoluvlastníkom (spoluvlastníkov), ktorí by sa prevodu nedomáhali. Z uvedeného dôvodil, že aktívny spoluvlastník má právo vykúpiť, dovolávať sa neplatnosti len pomerne, teda z každého spoluvlastníckeho podielu len jeho časti pripadajúcej na jeho podiel v pomere k podielom ostatných spoluvlastníkov, inak by neprípustným spôsobom zasiahol do práv, resp. právom chránených záujmov ostatných spoluvlastníkov (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Žalobkyňa sa vzhľadom na znenie žaloby podľa žalovaného v 1. rade dovoláva neplatnosti celého prevedeného podielu, nie pomerne v zmysle pravidla pomerného uplatňovania nárokov z porušeného zákonného predkupného práva. Vo vzťahu k pravidlu pomerného uplatňovania nárokov z porušenia zákonného predkupného práva žalovaný v 1. rade citoval rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 12. mája 2009, sp. zn. 2Cdo/91/2008.

Žalovaní v 2. a 3. rade vo vyjadrení zo dňa 17.9.2021 navrhli, aby súd žalobu zamietol z dôvodu premlčania práva, z dôvodu nedostatku aktívnej legitímácie žalobkyne a tiež z dôvodu procesnej neprípustnosti žaloby pre nedostatok naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení a priznal im nárok na náhradu trov konania. V prvom rade poukázali na to, že žalobkyňa namietala relatívnu neplatnosť právneho úkonu – kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 24.08.2018 medzi žalovaným v 1. rade a žalovanými v rade 2. až 5. rade, pričom však namietala iba prevod spoluvlastníckych podielov vo vzťahu k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX v kat. úz. G., ku ktorým v čase prevodu patrili spoluvlastnícke práva iba žalovanej 2. a 3. rade, a preto namietané porušenie ponukovej povinnosti z predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka nemožno vzťahovať na žalovaných v 4. a 5. rade, ktorí boli účastníkmi zmluvy vo vzťahu k iným prevádzaným nehnuteľnostiam. Ďalej uviedli, že žalobkyňa sa cíti byť „opomenutým spoluvlastníkom“ dotknutých nehnuteľností tvrdiac, že nedošlo k ponuke voči nej, a tak kúpna zmluva je neplatná, z dôvodu nedodržania zákonného predkupného práva podľa ust. § 140 Občianskeho zákonníka. Z relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 140 Občianskeho zákonníka vyplýva, že ide o nárok oprávneného spoluvlastníka pri porušení povinnosti povinného z predkupného práva. Pre žalovaných bol zarážajúci žalobkyňou uplatňovaný nárok, pretože žalobkyňa sa stala spoluvlastníčkou dotknutých nehnuteľností až v júli 2021, a to nadobudnutím spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 2160/34560 darovacou zmluvou vkladovanou pod K./XXXX dňa 19.07.2021 (pod B19 v LV č. XXXX) a nadobudnutím spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/48 kúpnu zmluvou vkladovanou pod K./XXXX dňa 28.07.2021. Popreli, že by žalobkyňi poskytli informácie ohľadne kúpnej zmluvy z 24.08.2018, nakoľko žalobkyňu nepoznajú. Vzniesli námietku aktívnej legitímácie žalobkyne a žiadali, aby žalobkyňa ozrejmila, do koho práv vstúpila, resp. koho práva uplatňuje, ak sa domnieva, že práva právneho predchodcu vo vzťahu k vlastníctvu jej súčasných spoluvlastníckych podielov na ňu prešli prevodom vlastníckeho práva. Okrem toho vzniesli tiež námietku premlčania práva dovoliť sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu – kúpnej zmluvy uzatvorenej 24.08.2018 s odôvodnením, že k premlčaniu práva došlo z dôvodu, že námietka relatívnej neplatnosti bola vznesená – uplatnená až podaním žaloby, ktorá bola doručená súdu 23.08.2021 a ktorá bola cestou súdu doručená účastníkom zmluvy – žalovanej v 2. rade až dňa 10.09.2021 a žalovanej v 3. rade až dňa 13.09.2021, t.j. po uplynutí 3-ročnej premlčacej lehoty od vzniku právneho úkonu v súlade s § 101 Občianskeho zákonníka. Uplynutie premlčacej doby má za následok, že sa s úspechom nemožno dovoliť relatívnej neplatnosti, ak bola vznesená námietka premlčania. Pri dvojstranných a viacstranných právnych úkonoch sa dotknutý účastník úkonu musí dovoliavať neplatnosti voči všetkým ostatným účastníkom. Dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka je jednostranný hmotnoprávny úkon adresovaný účastníkom právneho úkonu, ktorý má účinky až od okamihu, keď dôjde účastníkom, voči ktorým je namietaný. Teda ak sa oprávnený dovoliava relatívnej neplatnosti v občianskom súdnom konaní - či už protinávrhom alebo námietkou, alebo návrhom na začatie konania, účinky nastávajú až tým okamihom, keď prejav oprávneného došiel všetkým účastníkom právneho úkonu. Aby sa právo nepremičalo, tieto účinky musia nastať do uplynutia premlčacej doby. S poukazom na § 124 ods. 2 CSP (pozn. pôvodne žalovanými zle označený § 41 ods. 3 OZ) je možné, aby žalobca urobil hmotnoprávny úkon vo vzťahu k žalovanému už podaním žaloby a v tom prípade je úkon účinný momentom doručenia žaloby žalovanému na vyjadrenie podľa § 161 ods. 1 CSP (pozn. pôvodne žalovanými zle označený § 114 ods. 2 OZ). V súvislosti s otázkou dovolania sa relatívnej neplatnosti žalobným návrhom na súde, v spojitosti s otázkou premlčania práva, poukázali analogicky aj na rozhodnutie Ústavného súdu č. 148/2013, v ktorom Ústavný súd poukazuje na právne závery rozsudku Krajského súdu v Žiline sp. zn. 9Co/222/2012 z 18.10.2012 v spojitosti s Rozsudkom Okresného súdu Ružomberok č.k. 7C/81/2011 zo 17.4.2012, ktorého právne závery považuje za logické, vychádzajúce z relevantných právnych noriem a poukazuje na odôvodnenie rozsudku Krajského súdu v Žiline, z ktorého žalovaní v 2. a 3. rade citovali pasáže na podporu ich argumentácie. Uviedli, že v danom prípade bol síce žalobný návrh, ktorým sa žalobkyňa dovoliava relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 24.08.2018, podaný na súd dňa 23.08.2021, teda jeden deň pred uplynutím trojročnej premlčacej doby, ale do jej uplynutia nenastali účinky dovolania relatívnej neplatnosti voči účastníkom kúpnej zmluvy, nakoľko minimálne dvom účastníckam pasívne legitimovaným – žalovaným v 2. a 3. rade – bola žaloba doručená až po uplynutí premlčacej lehoty. Napokon namietali, že žalobný návrh nespĺňa ani podmienku procesnej prípustnosti určovacej žaloby, t.j. existenciu naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti kúpnej zmluvy pre porušenie predkupného práva. Žalobkyňou prezentované zdôvodnenie naliehavého právneho záujmu podľa nich neobstojí. Navyše žalobkyňi objektívne nemohlo byť odopreté právo využiť predkupné právo, keďže nebola v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy spoluvlastníčkou nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX. Právne postavenie žalobkyne sa v dôsledku rozhodnutia súdu o neplatnosti právneho úkonu nezmení. Poukázali na judikát C. XX/XXXX,

rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky publikované v časopise Zo súdnej praxe pod č. 40/1996 a potrebu pre osvedčenie naliehavého právneho záujmu poukázať na určité skutkové okolnosti prejednávanej veci vedúce k sporu medzi účastníkmi a k potrebe určiť súdom, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ako aj vysvetliť, že práve podaná žaloba je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor rieši (odstraňuje neistotu vzťahu účastníkov konania alebo vytvára pevný základ pre jeho usporiadanie). Vzhľadom na uvedené mali za to, že žalobkyňa objektívne nemôže dosiahnuť zmenu svojho právneho postavenia požadovaným určením neplatnosti kúpnej zmluvy medzi žalovanými v 1. až 3. rade, ale iba zmenu právneho postavenia týchto žalovaných – navrátením stavu vlastníckych práv do predošlého stavu evidovaného v LV č. XXXX v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy a ak by žalobkyňa bola aktívne legitimovaná v čase plynutia 3-ročnej premlčacej doby na uplatňovanie práv z porušenia predkupného práva, mohla sa iba domáhať voči žalovanému v 1. rade vydania spoluvlastníckych podielov nadobudnutých namietanou kúpnu zmluvou, avšak iba v pomernej časti podľa veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu (aplikácia ust. § 603 ods. 3 Obč. zák., ktoré sa analogicky používa aj pri porušení zákonného predkupného práva). Na záver podotkli, že je zvláštne tvrdenie žalobkyne vo vzťahu k jej eminentnému záujmu o nadobudnutie práve spoluvlastníckych podielov žalovaných k pozemkom evidovaným v LV č. XXXX, nakoľko z úplného výpisu tohto listu vlastníctva, ktorý je priložený k žalobe, je zrejmy široký okruh spoluvlastníkov týchto nehnuteľností, takže nerozumeli, prečo záujem žalobkyne nesmeruje voči týmto spoluvlastníkom v počte viac ako 20 osôb.

Žalovaní v 4. a 5. rade vo vyjadrení zo dňa 18.10.2021 navrhli žalobu zamietnuť. V prvom rade poukázali na to, že žalobkyňa namietala relatívnu neplatnosť právneho úkonu – kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 24.08.2018 medzi žalovaným v 1. rade a žalovanými v rade 2. až 5. rade, avšak namieta iba prevod spoluvlastníckych podielov vo vzťahu k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX v kat. úz. G., ku ktorým v čase prevodu patrili spoluvlastnícke práva iba žalovanej v 3. rade (podiel pod B7 o veľkosti 900/34560) a žalovanému v 4. rade (podiel pod B8 o veľkosti 900/34560), preto zo strany žalovaných 2. a 5. rade ani nemohlo objektívne dôjsť k porušeniu predkupného práva, pretože ako účastníci kúpnej zmluvy zo dňa 24.08.2018 na strane predávajúcich vystupovali títo vo vzťahu k iným odpredávaným nehnuteľnostiam. Žalovaná v 5. rade preto namietla nedostatok vecnej pasívnej legitimácie. Žalovaný v 4. rade sa pripojil k námietkam voči žalobe podaným vo vyjadrení žalovaných v 2. a 3. rade zo dňa 17.09.2021. Predmetným podaním súčasne právna zástupkyňa žalovaných v 2. až 5. rade opravila vyjadrenie žalovaných v 2. a 3. rade z 17.09.2021 v časti námietky pasívnej vecnej legitimácie a doplnila stanovisko žalovanej v 2. rade tak, že v mene žalovanej v 2. rade vzniesla námietku nedostatku pasívnej vecnej legitimácie v spore.

Žalobkyňa v replike zo dňa 20.10.2021 k námietke premlčania uviedla, že žaloba bola podaná včas, pretože bola podaná dňa 23.8.2021, a tak považovala vznesenú námietku premlčania za neopodstatnenú. Mala za to, že judikáty, na ktoré v tejto súvislosti poukázal žalovaný v 1. rade, sa zaoberajú začiatkom plynutia premlčacej doby a boli doplnené rozhodnutiami zabezpečujúcimi ochranu opomenutého spoluvlastníka pri porušení predkupného práva práve z dôvodu, aby tento mal vôbec možnosť domáhať sa ochrany svojich legitímnych nárokov, keďže dochádzalo a dochádza k situáciám, že tento opomenutý spoluvlastník nemá možnosť oboznámiť sa s prevodom spoluvlastníckych podielov inak, ako z listu vlastníctva, kde je uvedený len dátum povolenia vkladu a nie dátum uzatvorenia scudzovacej zmluvy. V tomto kontexte žalobkyňa poukázala na rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 33 Cdo 3371/2008 zo dňa 25.11.2010, podľa ktorého: "Trojročná premlčacia doba k uplatneniu práva podielového spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené, domáhať sa voči nadobúdateľovi, aby mu spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti ponúkol ku kúpe, začína bežať dňom nasledujúcim po dni, ku ktorému vznikli účinky vkladu práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy, ktorou bolo predkupné právo porušené". Vzhľadom na citované mala za to, že počiatok plynutia premlčacej doby je viazaný na okamih nadobudnutia vlastníckeho práva. Ak by premlčacia doba začala plynúť už odo dňa uzavretia zmluvy, umožňovalo by to obchádzanie zákonného predkupného práva takým spôsobom, že uzavretá zmluva o prevode spoluvlastníckeho podielu, o ktorej druhý spoluvlastník nemusí vôbec vedieť, sa predloží na vykonanie vkladu do katastra nehnuteľností iba tesne pred uplynutím trojročnej lehoty. Druhý spoluvlastník sa o uzavretí zmluvy o prevode spoluvlastníckeho prevodu dozvie až po vykonaní vkladu, pričom v tom čase mu už uplynie trojročná premlčacia lehota, v rámci ktorej sa môže neplatnosti zmluvy dovolať. Ak by totiž spoluvlastník prevádzajúci spoluvlastnícky podiel a nadobúdateľ uzatvorili zmluvu bez toho, aby o tom informovali ostatných spoluvlastníkov a návrh

na vklad vlastníckeho práva podali príslušnému katastru nehnuteľností až po 3 rokoch od uzatvorenia zmluvy, oba nároky ostatných spoluvlastníkov na obranu pred porušením ich predkupného práva by už boli premičané, čím by sa právna úprava zákonného predkupného práva stala zbytočnou a opomenutý spoluvlastník by si už tak nedokázal uplatniť svoj nárok včas. Z týchto dôvodov na uvedené prípady mysleli aj všeobecné sudy Slovenskej republiky z dôvodu, aby bola zabezpečená právna ochrana spoluvlastníka a najmä z dôvodu, aby bol zachovaný zmysel inštitútu zákonného predkupného práva. Bezťak, pri oboch výkladoch začatia premičacej doby, mala za to, že svoj nárok z porušenia zákonného predkupného práva uplatnila včas. K námietke neprípustnosti žaloby a naliehavému právnomu záujmu žalobkyňa uviedla, že žalovaného v 1. rade oslovila písomne listom zo dňa 06.07.2021, či je ochotný dohodnúť sa na odpredaji jeho spoluvlastníckeho podielu, keďže mala informácie, že pri nadobudnutí spoluvlastníckeho podielu žalovaným v 1. rade došlo k porušeniu zákonného predkupného práva, pričom žalobkyňa mala záujem o tento podiel a mala záujem dohodnúť sa na odpredaji. V tomto liste žalobkyňa tiež uviedla, že v prípade, ak nedôjde k dohode o odpredaji, bude nútená si svoje nároky uplatňovať súdnou cestou. Žalovaný reagoval odpoveďou z 15.7.2021 tak, že nepristúpil k dohode o odpredaji. Žalobkyňa ho ešte raz kontaktovala, či skutočne nedôjde ku dohode o odpredaji, aby sa tak vyhli súdnemu konaniu, avšak žalovaný v 1. rade reagoval tak, že k dohode nedôjde a žalobkyňa má podať žalobu. Žalobkyňa tak nemala inú možnosť, ako brániť svoje práva, než súdnou cestou. Ohľadom neprípustnosti žaloby o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy žalobkyňa uviedla, že pri striktnom formalistickom výklade by opomenutý spoluvlastník nemal možnosť domáhať sa ochrany svojho vlastníckeho práva. Zamietnutím žaloby o určenie neplatnosti zmluvy pre porušenie predkupného práva by došlo k odňatiu spravodlivosti, čo je v právnom štáte neprípustné. Navyše, okruh žalôb nie je v Civilnom sporovom poriadku uvedený taxatívne, teda ani z uvedeného nemožno namietat neprípustnosť takejto žaloby, preto tvrdenie žalovaného v 1. rade o tom, že žaloba je v zmysle § 137 CSP neprípustná neobstojí, pretože okruh žalôb v ňom uvedený je demonštratívny a nie konečný výpočet a je potrebné brať ohľad na ochranu dotknutých práv, ktorých ochrany sa domáha na súde. K naliehavému právnomu záujmu na určení práva poukázala na uznesenie Najvyššieho súdu SR zo 14. mája 2014, sp. zn. 7 Cdo 46/2013, v zmysle ktorého „Nemožno súhlasiť s argumentom, že ak dôjde k porušeniu predkupného práva oprávnená už nemá naliehavý právny záujem na podaní žaloby o neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 40a OZ.“ Takýto názor nie je možné odvodiť ani výkladom z ustanovenia § 40a OZ v spojení s § 80 písm. c/ O.s.p. (pri aktuálnej právnej úprave v spojení s § 137 ods. c/ Civilného sporového poriadku, pozn.) ale ani z inej právnej úpravy. Žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva (§ 40a OZ) môže obstáť z pohľadu naliehavého právneho záujmu podľa § 137 ods. c) Civilného sporového poriadku i vtedy, ak už došlo k porušeniu predkupného práva. K námietke nedostatku pasívnej vecnej legitímácie a pomernému uplatneniu práv z predkupného práva uviedla, že nedisponuje kúpnu zmluvou z 24.08.2021, uzatvorenou medzi žalovanými v 2. až 5. rade na strane predávajúcich a žalovaným v 1. rade na strane kupujúceho a z tohto dôvodu nepozná veľkosti prevádzaných podielov predávajúcich (pričom uvedené nie je možné zistiť ani z listu vlastníctva č. XXXX), preto žalobkyňa z opatrnosti namietla neplatnosť celej kúpnej zmluvy, ktorej určenia relatívnej neplatnosti sa domáhala, pričom si jednotlivito, avšak jednotne uplatňuje nárok vo veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu voči žalovanému v 1. rade, ktorý „absorboval“ ostatné spoluvlastnícke podiely žalovaných. Z tohto dôvodu v zmysle dodržania pasívnej vecnej legitímácie si žalobkyňa uplatnila svoj nárok vo veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu aj voči žalovaným v 2. a 3. rade, žalovanému v 4. rade a žalovanej v 5. rade. Uviedla, že doposiaľ kúpna zmluva z 24.08.2021 nebola do konanie predložená, námietka nedostatku pasívnej vecnej legitímácie žalovaných v 2. a 5. rade je bez jej predloženia nepodloženým tvrdením. Žalobkyňa pasívnu vecnú legitímáciu odvodzovala len z ústne poskytnutých informácií bývalých spoluvlastníkov (napr. pani L. D., C. H., K. H., M. H. a ďalší). Názor žalovaných v 2. a 3. rade o neúčinnom dovolaní sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu žalobkyňa považovala za absolútne nekorektný a nemajúci oporu v relevantných právnych predpisoch. Žalobkyňa ďalej poukazovala na neexistujúce ustanovenia, na ktoré sa žalované v 2. a 3. rade odvolávali vo svojom vyjadrení (§ 41 ods. 3 OZ a § 114 ods. 2 OZ). Rozhodnutia všeobecných súdov, na ktoré žalované v 2. a 3. rade poukazovali považovala za prekonané novšími rozhodnutiami, ktoré s potrebou doručovania prejavu vôle oprávneného v premičacej dobe ako podmienkou účinne dovolať sa relatívnej neplatnosti nepočítajú. Mala za to, že z aktuálnych a účinných právnych predpisov nie je stanovená podmienka doručovať prejav vôle v premičacej dobe všetkým účastníkom konania pre potrebu účinne dovolať sa relatívnej neplatnosti, pričom táto podmienka ani pri extenzívnom výklade relevantných právnych predpisov žalobkyňi nevyplýva, preto túto argumentáciu považuje za chybnú.

Žalovaný v 1. rade v duplike zo dňa 29.10.2021 zotrval na doterajšej argumentácii. Doplnil, že dovolanie sa neplatnosti podané v rámci žaloby mu došlo až dňa, keď mu bola zo strany súdu doručená žaloba s prílohami, t.j. dňa 08.09.2021 a účinky dovolania sa neplatnosti kúpnej zmluvy nastali doručením prejavu vôle (žaloby) všetkým subjektom (účastníkom) neplatného právneho úkonu, čo znamená, že dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu bolo všetkým žalovaným doručené až po uplynutí všeobecnej trojročnej premĺčacej doby, ktorá uplynula dňa 24.08.2021. Zotrval tiež na argumentácii, že podaná žaloba nie je vhodným (správne zvoleným) nástrojom ochrany práva a prejaveneho záujmu žalobkyne a slúži len na rozmnožovanie sporov. Žalobkyňa prejavila vo svojej ponuke pre žalovaného v 1.rade záujem o odkúpenie nehnuteľnosti, avšak namiesto podania žaloby o nahradenie prejavu vôle voči jednému subjektu, ktorým by bol žalovaný v 1.rade, žaluje všetkých účastníkov kúpnej zmluvy, z ktorej len dvaja zo žalovaných boli podielovými spoluvlastníkmi spornej nehnuteľnosti na LV č. XXXX, pričom predmetom napadnutej kúpnej zmluvy je ďalších 40 listov vlastníctva, ktoré predali predávajúci, ktorí nie sú podielovými spoluvlastníkmi na LV č. XXXX a ktorých prevod by mal byť neplatný, aj keď voči ich prevodom nebolo namietané žiadne porušenie práva. Výrokom rozsudku súdu o neplatnosti by boli postihnutí i ostatní predávajúci, ktorí by museli žalovanému v 1.rade vrátiť kúpnu cenu, ktorú dostali zaplatenú za predaj nehnuteľnosti, tým pádom by pre nich spôsobilo rozhodnutie súdu nevhodné právne následky. Z podaní žalobkyne je zrejmé, že okruh svojich podielových spoluvlastníkov na LV č. XXXX jej nebol známy, preto nevedel identifikovať ani pôvodných spoluvlastníkov, od ktorých žalovaný v 1.rade odkúpil nehnuteľnosť, z čoho žalovaný v 1. rade usudzoval, že žalobkyni nezáleží na udržaní pôvodného okruhu podielových spoluvlastníkov. Výrokom rozsudku súdu, ktorým by súd tejto žalobe vyhovel, by sa opätovne stali vlastníci pôvodní podieloví spoluvlastníci, voči ktorým by mala žalobkyňa zase len zákonné predkupné právo v pomere, ako ho má teraz voči žalovanému v 1.rade. Pôvodných spoluvlastníkov ani po prinavrátení do pôvodného stavu, nemôže nikto presvedčiť odpredať nehnuteľnosť žalobkyni. Žalobkyňa mala právo nahliadnuť do katastra nehnuteľností, ktorý by jej informácie k LV č. XXXX sprístupnil. Preto bol žalovaný v 1.rade presvedčený, že žalobkyňa mala v danom prípade k dispozícii iný druh žaloby, ktorá by bola vhodnejším prostriedkom na dosiahnutie nápravy v zmysle jej vôle prejavenej vo výzve pre žalovaného v 1.rade, a to žalobu na nahradenie prejavu vôle. Podľa žalovaného v 1. rade nemožno daný stav žalobkyne prirovnávať k stavu denegatio iustitiae a do pozornosti žalobcu dal rozsudok KS Žilina, sp.zn. 8Co/4/2017 a rozsudok OS Prešov, sp.zn. 8C/10/2019 a do pozornosti súdu zas rozsudok Krajského súdu v Žiline pod sp.zn 10Co/90/2016, a to k možnosti podania určovacej žaloby v prípade porušenia zákonného predkupného práva.

Žalovaní v 2. až 5. rade v duplike zo dňa 2.11.2021 taktiež zotrvali na doterajšej argumentácii. Opravili vytýkané chybné označenia § 41 ods. 3 a § 114 ods. 2 v texte predchádzajúceho vyjadrenia na str. 3, že správne má byť uvedené OSP, nie OZ – ustanovenia sa týkali právnej úpravy obsiahnutej v OSP k právnym účinkom hmotnoprávných úkonov urobených voči súdu, ktorá v súčasnej právnej úprave podľa CSP zodpovedá ustanoveniu § 124 ods. 2 CSP (predtým § 41 ods. 3 OSP) a § 161 ods. 1 CSP (predtým § 114 ods. 2 OSP) a zotrvali na uvedenej argumentácii v súvislosti s nadobudnutím hmotnoprávných účinkov dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Vyčítali žalobkyni, že sa nevyjadrila k námietke jej aktívnej vecnej legitímácie v spore o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Zdôraznili, že zákonné predkupné právo podľa § 140 OZ vzniká momentom vzniku spoluvlastníctva k predmetu spoluvlastníctva, t.j. zaťažuje každého spoluvlastníka momentom vzniku jeho vlastníctva k spoluvlastníckemu podielu a takisto oprávňuje každého spoluvlastníka momentom vzniku jeho spoluvlastníctva (vlastníctva podielu) a zastávali názor, že toto oprávnenie je osobné, t.j. neprenosné, nedá sa zmluvne previesť, ani neprechádza na dedičov. Žalobkyňa, ktorá vstúpila do spoluvlastníctva nehnuteľností evidovaných v LV č. XXXX uvedených v žalobnom petite, až vkladovanými zmluvami dňa 19.07.2021 a dňa 28.07.2021, teda cca mesiac pred podaním žaloby, ktorou sa dovoľáva relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 24.08.2018, nezdôvodnila svoju aktívnu vecnú legitímáciu, ak vykonáva práva prislúchajúce spoluvlastníkovi podľa § 140 OZ oprávnenému na predloženie ponuky pred uzatvorením kúpnej zmluvy. Svoju argumentáciu ešte ďalej žalovaní v 2. až 5. rade doplnili o tvrdenie, že pri uzatvorení kúpnej zmluvy z 24.08.2018 bolo postupované v súlade so zákonom č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku. Ide o špeciálnu úpravu, ktorá má prednosť pred všeobecnou úpravou obsiahnutou v Občianskom zákonníku. V zmysle predmetnej úpravy bol postup pri prevode poľnohospodárskeho pozemku (vrátane prevodu spoluvlastníckych podielov) striktné daný v § 4, 5 a 6 zák. č. 140/2014 Z.z. V zmysle ust. § 4 zák. č. 140/2014 Z.z. mohol predvodca pri prevode spoluvlastníckeho podielu uprednostniť pri kúpe miestneho poľnohospodára

pred osobami uvedenými v § 4 písm. b), c) zákona, pričom zvlášť u poľnohospodárskych pozemkov s rozdrobenými podielmi mala táto právna úprava svoj legislatívny zámer uprednostniť miestnych poľnohospodárov pred inými osobami, t.j. aj pred spoluvlastníkmi poľnohospodárskeho pozemku, bez absolvovania náročnej ponukovej procedúry. Ustanovenie § 4 zák. č. 140/2014 Z.z. bolo zrušené až na základe Ústavného nález z dňa 14.11.2018 č. PL. ÚS 20/2014, ktorým bolo vyslovené, že ustanovenia § 4, 5 a 6 nie sú v súlade s čl. 1 ods. 1, čl. 13 ods. 4 a čl. 20 ods. 1 Ústavy SR a tieto stratili účinnosť a platnosť 11.02.2019. V čase uzatvorenia kúpnej zmluvy zo dňa 24.08.2018, bolo teda zo strany predávajúcich postupované v súlade s platnou právnou úpravou podľa zák. 140/2014 Z.z., kupujúci – žalovaný v 1. rade spĺňal podmienky ustanovené v § 4 ods. 1 písm. a), a preto nedošlo k porušeniu predkupného práva spoluvlastníkov dotknutých pozemkov vedených v LV č. XXXX kat. úz. G., ktoré spĺňali charakter poľnohospodárskeho pozemku podľa § 2 zák. č. 140/2014 Z.z. - parcely registra „E“ s parc. č. XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/XX, u ktorých ide o pozemky v extraviláne obce s výmerou nad 2000 m<sup>2</sup> využívaných na poľnohospodárske využitie a iba u pozemkov E-KN XXX/XX – orná pôda o výmere 476 m<sup>2</sup>, E-KN XXX/XX – orná pôda o výmere 864 m<sup>2</sup> a E-KN XXX/XX – orná pôda o výmere 1007 m<sup>2</sup>, nie je splnená podmienka výmery 2000 m<sup>2</sup> a viac, podľa § 2 ods. 2 písm. c) bod 3 zák. č. 140/2014 Z.z.

Pojednávanie nariadené na deň 06.12.2022 súd vykonal v súlade s § 180 Civilného sporového poriadku v neprítomnosti žalovaných v 1. až 5. rade, ktorí na pojednávanie ani neboli osobitne predvolávaní. Strany vo svojich prejavoch zotrvali na tvrdeniach a právnej argumentácii obsiahnutých v písomných podaniach. Žalovaný v 1. rade súdu i ostatným účastníkom konania krátkou cestou predložil rozsudok Okresného súdu Žilina č.k. 6C/55/2017-257 zo dňa 19.02.2019, rozsudok Krajského súdu v Žiline sp. zn. 6Co/201/2019 zo dňa 28.09.2020 a uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo/218/2021 z 27.10.2022, s poukazom na ktoré považoval určovací žalobu žalobkyne za neprípustnú. Žalobkyňa nad rámec navrhovaných dôkazov navrhla, aby bola v konaní predložená napádaná kúpna zmluva, keďže ňou stále nedisponuje.

Súd na predmetnom pojednávaní vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi (na čl. 8 výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre katastrálne územie G. s dátumom vyhotovenia 23.8.2021, na čl. 57 odpoveď na list zo dňa 6.7.2021 adresovaný spoločnosti JURIDIQUE s.r.o., na čl. 58 list adresovaný žalovanému v 1. rade zo dňa 6.7.2021, na čl. 59 podací lístok k predmetnej zásielke), oboznámil sa so skutkovými tvrdeniami strán sporu i ostatným spisovým materiálom a zistil nasledovný skutkový stav:

Z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. G. vyplýva, že žalobkyňa v 1. rade a žalovaný v 1. rade sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností pozemkov E KN parc. č. XXX/X, parc. č. XXX/X, parc. č. XXX/X, parc. č. XXX/X, parc. č. XXX/XX, parc. č. XXX/XX, parc. č. XXX/XX, parc. č. XXX/XX, pričom žalobkyňa je zapísaná pod B16 ako spoluvlastníčka v podiele XXXX/XXXX s titulom nadobudnutia darovacou zmluvou, ktorej vklad bol povolený dňa 19.07.2021 pod č. V 5390/2021 a pod B20 ako spoluvlastníčka v podiele 1/48 s titulom nadobudnutia kúpnu zmluvou, ktorej vklad bol povolený dňa 28.07.2021 pod č. K. XXXX/XXXX a žalovaný v 1. rade je zapísaný pod B7 ako spoluvlastník v podiele 5/96 s titulom nadobudnutia kúpnu zmluvou, ktorej vklad bol povolený dňa 20.09.2018 pod č. K./XXXX.

Z nesporných tvrdení strán sporu vyplýva, že žalovaný v 1. rade nadobudol spoluvlastnícky podiel na predmetných nehnuteľnostiach uvedených na LV č. XXXX pre k.ú. G. od žalovaných v 3. a 4. rade na základe kúpnej zmluvy zo dňa 24.08.2018. Z nesporných tvrdení strán sporu taktiež vyplýva, že žalovaní v 2. a 5. rade figurovali na predmetnej kúpnej zmluve taktiež ako predávajúci a predmetom kúpy boli nielen dotknuté pozemky uvedené v bode 11. tohto odôvodnenia, ale aj iné pozemky.

Z predloženej písomnej komunikácie medzi žalobkyňou a žalovaným v 1. rade vyplýva, že žalobkyňa listom zo dňa 06.07.2021 kontaktovala žalovaného v 1. rade za účelom zistenia, či je z jeho strany vôľa uzavrieť dohodu o odpredaji spoluvlastníckeho podielu k dotknutým nehnuteľnostiam pri cenovej ponuke 0,50 EUR za m<sup>2</sup>. Zároveň ho žalobkyňa informovala, že zo strany osoby, ktorá žalovanému v 1. rade odpredala spoluvlastnícky podiel k dotknutým nehnuteľnostiam došlo k nedodržaniu predkupného

práva podľa § 140 OZ, v dôsledku čoho upozornila žalovaného v 1. rade, že v prípade, ak nedôjde k dohode o odpredaji, bude nútená si uplatniť právo žalobou na zrušenie kúpnej zmluvy z dôvodu nedodržania predkupného práva. Žalovaný v 1. rade reagoval listom zo dňa 15.07.2021, v ktorom sa vyjadril, že neakceptuje ponuku žalobkyne a súčasne nevidí dôvod na neplatnosť zmluvy, nakoľko žalobkyni i ostatným spoluvlastníkom ostalo zachované predkupné právo voči novému spoluvlastníkovi. Záverom tiež uviedol, že v zmysle pravidla pomerného uplatňovania nárokov z porušenia predkupného práva má spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, právo dovolávať sa neplatnosti len pomerne, teda z každého spoluvlastníckeho podielu len časti, ktorá pripadá na jeho podiel v pomere k podielom ostatných spoluvlastníkov.

Z doručeník pri č.l. 18 spisu vyplýva, že žaloba bola doručená žalovanému v 1. rade dňa 07.09.2021, žalovaným v 2. a 3. rade dňa 10.09.2021 a žalovaným v 4. a 5. rade dňa 04.10.2021.

Zistený skutkový stav súd nasledovne právne posúdil:

Podľa § 40a 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. 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.

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 § 100 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovolá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať. Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremičujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

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

Podľa § 124 ods. 2 Civilného sporového poriadku hmotnoprávny úkon strany je voči súdu účinný okamihom doručenia a voči ostatným subjektom od okamihu, keď sa o ňom v konaní dozvedeli.

Podľa § 137 Civilného sporového poriadku žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

- a) splnení povinnosti,
- b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,
- 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.

Podľa § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo

neplatnosti dobrovoľnej dražby, 10ea) 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. 10eb)

Predkupné právo medzi podielovými spoluvlastníkmi obmedzuje spoluvlastníkov v dispozícii s ich spoluvlastníckymi podielmi na veci – prevode spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu, pričom toto právo vyplýva priamo zo zákona a má vecnoprávnu povahu. Pôsobí voči každému spoluvlastníkovi veci i jeho právnym nástupcom a zakladá povinnosť v prípade zamýšľaného prevodu spoluvlastníckeho podielu prednostne ponúknuť jeho predaj ku kúpe ostatným spoluvlastníkom. V zmysle § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka sa pri predkupnom práve podielových spoluvlastníkov vychádza tiež z úpravy zmluvného predkupného práva (§ 602 až 606 Občianskeho zákonníka), ktoré sú zákonnému predkupnému právu spoluvlastníkov obsahom a účelom najbližšie (samozrejme vynímajúc ustanovení týkajúcich sa výlučne vzhľadom na povahu iba zmluvného predkupného práva). Ak dôjde k porušeniu predkupného práva (teda k prevodu spoluvlastníckeho podielu bez ponukovej povinnosti ostatným spoluvlastníkom), má opomenutý spoluvlastník tri možnosti:

- v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka možnosť domáhať sa, aby mu nadobúdateľ ponúkol nadobudnutý spoluvlastnícky podiel na predaj za rovnakých podmienok, za ktorých mu tento podiel pôvodne mala ponúknuť povinná osoba (scudziteľ spoluvlastníckeho podielu), pričom v prípade nevdle nadobúdateľa sa opomenutý spoluvlastník môže domáhať nahradenia prejavu vôle nadobúdateľa žalobou.

- v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka možnosť ponechať si predkupné právo, ktoré pôsobí aj voči nadobúdateľovi podielu.

- v zmysle § 40a a § 140 Občianskeho právo dovolať sa relatívnej neplatnosti scudzovacieho právneho úkonu, dôsledkom čoho je navrátenie do pôvodného stavu, aký bol pred scudzením spoluvlastníckeho podielu.

Žalobkyňa v danom prípade zvolila možnosť domáhať sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy podľa § 40a Občianskeho zákonníka v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka.

Súd považoval za potrebné sa v prvom rade vysporiadať s námietkou žalovaných týkajúcou sa procesnej neprípustnosti žaloby žalobkyne, resp. nedostatku naliehavého právneho záujmu na určení práva. Žaloba o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu je žalobou o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku. Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť, či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami podľa § 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Súd má pritom za to, že osobitným predpisom umožňujúcim podanie takejto určovacej žaloby je práve § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka, ako aj § 34 katastrálneho zákona, pričom nie je potrebné zo strany žalobkyne preukazovať naliehavý právny záujem na určení. Súd má vedomosť o nejednotnej judikatúre všeobecných súdov, avšak prikláňa sa k záverom o prípustnosti takéhoto typu žaloby a podporne poukazuje aj na iné rozhodnutia súdov – napr. uznesenie Krajského súdu v Žiline sp. zn. 10Co/211/2019 z 15.10.2019, uznesenie Krajského súdu v Žiline sp. zn. 9Co/201/2018 z 28.2.2019, uznesenie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 10Co/35/2019 z 30.4.2020, uznesenie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 10Co/26/2020 z 30.6.2021, uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 17Co/58/2021 zo dňa 23.2.2022. Je potrebné tiež prisvedčiť tvrdeniu žalobkyne, že § 137 CSP iba demonštratívne vymenúva druhy žalôb. Na druhej strane je ale potrebné prisvedčiť tvrdeniam žalovaných, že predmetný typ žaloby nebol zo strany žalobkyne úplne vhodne zvolený za účelom dosiahnutia ňou prejaveneho záujmu o nadobudnutie spoluvlastníckych podielov, nakoľko rozhodnutím súdu o neplatnosti právneho úkonu nedôjde k ňou žiadanému výsledku – nadobudnutiu spoluvlastníckych podielov k dotknutým pozemkom od žalovaného v 1. rade, ale iba k prinavráteniu do pôvodného stavu, a teda zápisu pôvodných vlastníkov - scudziteľov spoluvlastníckych podielov k dotknutým pozemkom.

Keďže súd vyhodnotil žalobu žalobkyne za procesne prípustnú, v druhom rade považoval za nevyhnutné sa vysporiadať so vznesenou námietkou premičania zo strany žalovaných v 1. až 5. rade. Vzhľadom na zistený skutkový stav a s poukazom na citované právne ustanovenia (§ 100 ods. 1 a 2 a § 101

Občianskeho zákonníka) súd dospel k záveru, že žalobkyňa neuplatnila právo domáhať sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy včas, a teda námietka premlčania je dôvodná.

V zmysle § 40a Občianskeho zákonníka je právny úkon, u ktorého je daný dôvod relatívnej neplatnosti, je platný a majúci právne účinky do času, kým sa ten, na koho ochranu je relatívna neplatnosť stanovená, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Relatívna neplatnosť nenastáva priamo zo zákona (ex lege), ako je to v prípade absolútnej neplatnosti, ale je podmienená hmotnoprávnym úkonom účastníka právneho vzťahu, pričom do momentu dovolania sa neplatnosti právneho úkonu oprávnenou osobou, sa právny úkon považuje za perfektný. Oprávnená osoba má možnosť dovolávať sa relatívnej neplatnosti voči účastníkom právneho úkonu buď mimosúdne – prejavom adresovaným všetkým účastníkom právneho úkonu (1), alebo žalobou o neplatnosť právneho úkonu (2) alebo priamo v prebiehajúcom súdnom spore vo forme námietky alebo procesnej obrany proti žalobe na plnenie (3). Právnych následkov tak môže byť relatívne neplatný úkon zbavený rozhodnutím súdu alebo tým, že ho účastníci po vzájomnej dohode uznajú za neplatný. Žalobu o neplatnosť právneho úkonu (bez predchádzajúceho iného úkonu dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu) možno považovať za dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu v zmysle ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, avšak v takomto prípade má dovolanie sa relatívnej neplatnosti účinky voči účastníkom právneho úkonu až od okamihu, keď sa dozvedia o žalobe, a teda preukázateľne najskôr doručením žaloby týmto účastníkom právneho úkonu (s poukazom na § 124 ods. 2 CSP).

V danom prípade bola žaloba doručená žalovanému v 1. rade dňa 07.09.2021, žalovaným v 2. a 3. rade dňa 10.09.2021 a žalovaným v 4. a 5. rade dňa 04.10.2021, a teda vzhľadom na dátum uzatvorenia kúpnej zmluvy dňa 24.08.2018 až po uplynutí trojročnej premlčacej doby plynúcej odo dňa uzatvorenia kúpnej zmluvy (posledným dňom premlčacej doby pre dovolanie sa neplatnosti kúpnej zmluvy bol deň 24.08.2021).

Pokiaľ žalobkyňa mala za to, že premlčacia doba začína plynúť až od zavkladovania kúpnej zmluvy, uvedené je možné vzťahovať iba na premlčanie práva spoluvlastníka domáhať sa nahradenia prejavu vôle nadobúdateľa spoluvlastníckych podielov na ich odpredaj. Aj žalobkyňou citovaný výňatok z rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 33Cdo3371/2008 zo dňa 25.11.2010 pojednáva o premlčacej dobe pre uplatnenie práva opomenutého spoluvlastníka domáhať sa voči nadobúdateľovi, aby mu spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti ponúkol ku kúpe. V tejto súvislosti súd podporne poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/37/2007 zo dňa 30.1.2008, v zmysle ktorého začína všeobecná trojročná premlčacia doba pre uplatnenie práva dovolať sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy plynúť dňom uzavretia kúpnej zmluvy, ktorou bolo porušené predkupné právo, pričom podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené sa môže dovolávať relatívnej neplatnosti právneho úkonu už pred vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, keď tento zápis nemá vplyv na plynutie premlčacej doby pre námietku relatívnej neplatnosti, keďže v danom prípade sa napáda platnosť zmluvy, ktorá nesúvisí s nadobudnutím vlastníckeho práva, t.j. zápisom do katastra nehnuteľností. Naproti tomu, ak si opomenutý spoluvlastník zvolí možnosť domáhať sa odpredaja spoluvlastníckeho podielu podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, prvýkrát si toto právo (resp. právo nahradiť prejav vôle nadobúdateľa) môže uplatniť až po zavkladovaní scudzovacej zmluvy, keďže až zápisom do katastra nehnuteľností nadobúdateľovi vznikne vlastnícke právo k dotknutým spoluvlastníckym podielom, a teda právo nakladať s týmito spoluvlastníckymi podielmi.

Keďže žalobkyňa mala za to, že pre perfektnosť jej úkonu dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, postačovalo doručenie žaloby súdu v rámci premlčacej doby, súd navyše dodáva, že úkon, ktorým sa spoluvlastník dovoláva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, je hmotnoprávny úkon. V zmysle § 124 ods. 2 CSP sa tak hmotnoprávny úkon žalobkyne, ktorým sa dovolávala relatívnej neplatnosti voči žalovaným v 1. až 5. rade stal perfektným a voči žalovaným účinný, až keď sa o ňom žalovaní v 1. až 5. rade v konaní dozvedeli, a teda až doručením žaloby žalovaným.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti a citovanú právnu úpravu súd zamietol žalobu žalobkyne ako nedôvodnú pre premlčanie jej práva dovoliť sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy a žalovanými opodstatnene vznesenú námietku premlčania.

Na okraj sa žiada dodať, že vzhľadom na absenciu skutkových tvrdení žalobkyne ohľadom jej právneho predchodcu znemožnila žalovaným vyjadriť sa k jej aktívnej vecnej legitímácii, prípadne účinne poprieť nedodržanie predkupného práva, keďže žalobkyňa sa stala spoluvlastníčkou dotknutých nehnuteľností až po uzavretí kúpnej zmluvy (teda nie je zrejmé komu /akým právnym predchodcom žalobkyne/ mali žalovaní v 3. a 4. rade ponúknuť svoje spoluvlastnícke podiely na predaj pred uzavretím kúpnej zmluvy so žalovaným v 1. rade). Na margo žalovanými v 2. až 5. rade vznesenej námietky aktívnej vecnej legitímácie žalobkyne však je potrebné vyvrátiť ich argument o osobnej povahe právo domáhať sa nárokov z porušeného zákonného predkupného práva, ak sa žalobkyňa stala spoluvlastníčkou dotknutých nehnuteľností až po uzavretí kúpnej zmluvy, a to s poukazom na judikát C. X/XXXX, v zmysle ktorého s prevodom spoluvlastníckeho podielu prechádza na spoluvlastníka aj právo z porušeného zákonného predkupného práva jeho právneho predchodcu. Žalobkyňa taktiež nepreukázala pasívnu vecnú legitímáciu žalovaných v 2. a 5. rade, za účelom preverenia ktorej už ale súd vzhľadom na zistený skutkový stav postačujúci pre rozhodnutie vo veci nepovažoval za potrebné doplniť dokazovanie, a tak zamietol návrh žalobkyne na doplnenie dokazovania predložením kúpnej zmluvy zo dňa 24.8.2018, keďže vykonanie tohto dokazovania by si vyžiadalo odročenie pojednávania a pritom by nezvrátilo konečné rozhodnutie vo veci samej.

Záverom súd už len reagujúc na námietky žalovaných v 2. až 5. rade ohľadom prevodu dotknutých pozemkov v súlade s v tom čase platnou právnou úpravou v zákone č. 140/2014 Z.z. dodáva, že vzhľadom na zjednocujúce stanovisko pléna – uznesenie Ústavného súdu SR sp. zn. PLz. ÚS 1/2006 zo dňa 11.10.2006 – v konaniach, ktoré ešte neboli právoplatne skončené, nastávajú hmotnoprávne účinky nálezu o nesúlade ustanovení s Ústavou SR a ústavnými zákonmi ex tunc, a teda na ustanovenie, ktoré bolo v nesúlade s ústavou sa hľadí, akoby nikdy nebolo súčasťou právneho poriadku.

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

Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP tak, že plne úspešným žalovaným v 1. až 5. rade priznal voči neúspešnej žalobkyne nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, pričom o výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

2 14C/68/2021

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Prešov, písomne, v potrebnom počte vyhotovení.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napadá, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.