

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 12Co/32/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4123239399  
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 02. 2026  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Pátrovičová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2026:4123239399.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedkyne senátu JUDr. Renáty Pátrovičovej a sudkýň JUDr. Márie Malíkovej a JUDr. Denisy Šaligovej v spore žalobkyne: A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C. XXXX/XX, XXX XX D., zastúpená: HOMOLA advokátska kancelária s.r.o., IČO: 53 042 034, so sídlom Kopčianska 8/A, 851 01 Bratislava - mestská časť Petržalka, proti žalovaným: 1. E. F., nar. X.X.XXXX, bytom C. G. X, XXX XX H., 2. G. I. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXX/XX, XXX XX L., 3. M. N. F., nar. XX.X.XXXX, bytom G. X, XXX XX H., 4. O. F., nar. XX.X.XXXX, bytom N. XX, XXX XX H., 5. G. L. F., nar. XX. X.XXXX, bytom O. XX, XXX XX H., žalovaní 1. až 5. zastúpení: AKMK, s.r.o., IČO: 36 859 061, so sídlom O. XX, XXX XX H., o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 5. júna 2024 č. k. 19C/92/2023-251 v spojení s opravným uznesením zo dňa 29. mája 2025 č. k. 19C/92/2023-320, takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v spojení s opravným uznesením **p o t v r d z u j e .**

Žalovaným 1. až 5. voči žalobkyni priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Okresný súd Nitra (súd prvej inštancie) rozsudkom zo dňa 5. júna 2024 č. k. 19C/92/2023-251 v spojení s opravným uznesením zo dňa 29. mája 2025 č. k. 19C/92/2023-320 (napadnutý rozsudok) zamietol žalobu žalobkyne a žalovaným 1.-5. priznal voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

2. Žalobkyňa sa žalobou domáhala, aby súd určil, že žalovaní 3., 4. a 5. sú v podiele 1/6 k celku každý z nich podielovými spoluvlastníkmi pozemkov evidovaných ako parcely registra „C“, a to parcelné č. 1234/4 o výmere 199 m<sup>2</sup> - ostatná plocha, parcelné č. 1244 o výmere 205 m<sup>2</sup> - záhrada, parcelné č. 1245 o výmere 476 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie, parcelné č. 1246 o výmere 200 m<sup>2</sup> - záhrada ako aj stavby rodinného domu so súpisným č. 1328, ktorá je postavená na pozemku s parcelným č. 1245. Išlo o nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. XXXX vedeného Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom, pre okres Nitra, obec H., katastrálne územie H..

3. V žalobe uviedla, že dňa 30.1.2017 bola medzi žalovanou 1. ako predávajúcou a žalovanými 2., 3. a 4. ako kupujúcimi uzavretá kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu predávajúcej o veľkosti 2/4 k celku k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam. Každý z kupujúcich na základe predmetnej kúpnej zmluvy nadobudol do svojho vlastníctva spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach o veľkosti 1/6 k celku. Dňa 17.5.2021 bola medzi žalovanou 2. ako darkyňou a žalovaným 5. ako obdarovaným uzavretá darovacia zmluva, na základe ktorej žalovaný 5. nadobudol do svojho vlastníctva spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/6 k celku na predmetných nehnuteľnostiach. Podľa predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa 30.1.2017 bola kúpna cena stanovená dohodou zmluvných strán na sumu 400.020 eur

za podiel 2/4 k celku, t. j. u každého z kupujúcich išlo o sumu 133.340 eur a táto mala byť predávajúcej uhradená do 1.2.2027. Dňa 1.4.2020 bola medzi žalovanou 1. ako postupcom a žalobkyňou ako postupníkom uzavretá zmluva o postúpení pohľadávky, predmetom ktorej bolo postúpenie pohľadávky žalovanej 1. voči žalovaným 2., 3. a 4. vo výške 400.020 eur z kúpnej zmluvy zo dňa 30.1.2017. Postúpenie pohľadávky bolo všetkým účastníkom oznámené.

4. Žalobkyňa v novembri 2021 postrehla, že na liste vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam sú vyznačené prebiehajúce konania Z-11723/2021, Z-11725/2021 a V-12098/2021. V prípade konania vedeného na Okresnom úrade Nitra, katastrálnom odbore pod číslom Z-11723/2021 sa jednalo o konanie o návrhu na vykonanie záznamu, prílohou ktorého bol písomný prejav vôle účastníkov odstúpiť od zmluvy zo dňa 13.10.2021, ktorý bol spísaný žalovaným 5. a žalovanou 2., v ktorom tieto osoby konštatujú, že dňa 13.10.2021 došlo k platnému a účinnému odstúpeniu od darovacej zmluvy, ktorá bola medzi nimi uzavretá dňa 17.5.2021. Na základe tejto skutočnosti sa má vrátiť spoluvlastnícky podiel žalovaného 5. na predmetných nehnuteľnostiach o veľkosti 1/6 k celku na žalovanú 2. V prípade konania vedeného na Okresnom úrade Nitra, katastrálnom odbore pod číslom Z-11725/2021 sa jednalo o konanie o návrhu na vykonanie záznamu, prílohou ktorého je písomný prejav vôle účastníkov odstúpiť od zmluvy zo dňa 15.10.2021, ktorý bol spísaný žalovanou 1. a žalovanými 2., 3. a 4., v ktorom tieto osoby konštatujú, že dňa 15.10.2021 došlo k platnému a účinnému odstúpeniu od kúpnej zmluvy, ktorá bola medzi nimi uzavretá dňa 30.1.2017. Na základe tejto skutočnosti sa majú vrátiť spoluvlastnícke podiely žalovaných 2., 3. a 4. na predmetných nehnuteľnostiach, spolu o veľkosti 1/2 k celku na žalovanú 1. V prípade konania vedeného na Okresnom úrade Nitra, katastrálnom odbore pod číslom V-12098/2021 sa jednalo o konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, prílohou ktorého je darovacia zmluva zo dňa 9.11.2021, ktorá bola uzavretá medzi žalovanou 1. ako daryňou a žalovaným 5. ako obdarovaným, na základe ktorej žalovaný 5. nadobudol do svojho vlastníctva spoluvlastnícky podiel na predmetných nehnuteľnostiach o veľkosti 1/2 k celku. Podľa žalobkyne nebolo možné, aby účastníci uvedených konaní platne odstúpili od zmlúv, na odstúpenie účastníci nemali žiaden zákonný ani zmluvný dôvod. Odstúpenia od zmlúv považuje žalobkyňa za neplatné. V darovacej zmluve a ani v kúpnej zmluve strany nemali dohodnuté odstúpenie od zmluvy, a teda k odstúpeniu od týchto zmlúv mohlo dôjsť len na základe zákona. Avšak ani v prípade zákona, dôvody na odstúpenie neboli splnené. Dôvodom odstúpení bolo, aby spôsobili nevymáhateľnosť pohľadávky žalobkyne. Účastníci uvedených konaní ani v jednom prípade neuvádzajú dôvod odstúpenia od zmlúv, čo ani nemôžu, lebo tento neexistuje. Žalobkyňa tvrdí, že v predmetných záznamových katastrálnych konaniach ide o predstieranie a uznanie neexistujúceho práva. Na to, aby mohol žalovaný 5. nadobudnúť do svojho vlastníctva celý spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/2 k celku na nehnuteľnostiach stačilo, aby mu žalovaný 3. a žalovaný 4. darovali svoje spoluvlastnícke podiely. V tomto prípade by však nedošlo k ukráteniu žalobkyne. Žalobkyňa namietala tiež postup Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor v konaniach Z-11723/2021 a Z-11725/2021 pretože v čase, kedy tieto konania prebiehali, žalobkyňa doručila okresnému úradu list, v ktorom na všetky vyššie uvedené skutočnosti poukázala. Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor v uvedených konaniach nepostupoval správne. Žalobkyňa ďalej v žalobe tvrdila, že na určení vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam má naliehavý právny záujem, a to predovšetkým z dôvodu, že jej právne postavenie ako postupníka zo zmluvy o postúpení pohľadávky by sa stalo neistým. Bez toho, aby súd posúdil otázku platnosti/neplatnosti odstúpenia od darovacej a kúpnej zmluvy a bez toho, aby súd následne určil vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, sa žalobkyňa nebude môcť domáhať plnenia na základe zmluvy o postúpení pohľadávky.

5. Žalovaní v písomnom vyjadrení k žalobe uviedli, že nárok žalobkyne neuznávajú. Všetky namietané úkony považujú za urobené v zmysle platných zákonov. Na ich základe boli úradmi vydané príslušné rozhodnutia, ktoré žalovaní považujú za platné. Poukazujú na skutočnosť, že žalobkyňa podala v tejto veci trestné oznámenie, ktoré bolo políciou uzavreté ako nedôvodné. Žalovaní poukázali na vyfabrikované dôkazy predložené žalobkyňou. Má ísť o oznámenia pre I. J., N. F. a O. F. a doručky k oznámeniam. Doručky, ktoré žalobkyňa predkladá ako dôkaz, obsahovali úplne inú korešpondenciu. Nie je totiž možné, aby bol doporučený list podaný v D. v ten istý deň doslova za 2-3 hodiny poštovou doručovateľkou doručený v inom meste. Žalovaní uvádzajú, že k odstúpeniu od zmluvy došlo pre skryté technické vady na budove. Žalobkyňa v emaily zo dňa 6.5.2020 sama konštatuje, že v budove sa objavili závady značného rozsahu. Žalobkyňa v roku 2022 sama iniciovala podania na úrady, dôsledkom ktorých bolo pozastavenie užívania priestorov v budove na základe úradného rozhodnutia. Žalovaní nemali záujem o kúpu takejto budovy, preto považujú dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy, ktorú súdu zároveň predložili, za legitímnu a uzavretú v zmysle zákona.

6. Vykonaným dokazovaním súd prvej inštancie zistil, že kúpnu zmluvou uzavretou dňa 30.1.2017 medzi žalovanou 1. ako predávajúcou a žalovanými 2., 3. a 4. ako kupujúcimi bolo preukázané, že žalovaná 1. previedla vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v spoluvlastníckom podiele 2/4 na žalovaných 2., 3. a 4. za kúpnu cenu 400.020 eur, t. j. u každého z kupujúcich za sumu 133.340 eur. V bode II.2 sa účastníci zmluvy dohodli, že kupujúci uhradia predávajúcej kúpnu cenu do 1.2.2027. Podľa pečiatky na tejto kúpnej zmluve viedol Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor na základe tejto zmluvy katastrálne konanie pod V 6804/19. Dňa 17.5.2021 bola medzi žalovanou 2. ako darcom a žalovaným 5. ako obdarovaným uzavretá darovacia zmluva, na základe ktorej žalovaná 2. previedla svoj spoluvlastnícky podiel 1/6 k nehnuteľnostiam na žalovaného 5. Okresnému úradu Nitra, katastrálny odbor bol dňa 18.10.2021 doručený návrh žalovanej 1. na vykonanie záznamu. Žalovaná 1. žiadala, aby bola zapísaná ako vlastníčka nehnuteľnosti s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 1/2 s poukazom na skutočnosť, že dňa 15.10.2021 došlo k platnému a účinnému odstúpeniu od kúpnej zmluvy zo dňa 30.1.2017. Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor viedol na základe tohto návrhu konanie Z-11725/21.

7. Darovacou zmluvou zo dňa 9.11.2021 žalovaná 1. previedla na žalovaného 5. vlastnícke právo k nehnuteľnostiam o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2. Z pečiatky na tejto kúpnej zmluve vyplýva, že Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor bolo na základe tejto zmluvy pod V 12098/2013 vedené katastrálne konanie. Z listiny označenej ako písomný prejav vôle účastníkov odstúpiť od zmluvy zo dňa 13.10.2021 vyplýva, že bol uskutočnený podľa 38 písm. h) vyhlášky úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, a to medzi žalovanou 2. ako darkyňou a žalovaným 5. ako obdarovaným. Je tu uvedené, že dňa 17.5.2021 na základe darovacej zmluvy previedla darkyňa svoj spoluvlastnícky podiel v 1/6-ine k nehnuteľnostiam na obdarovaného. Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor rozhodol o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech obdarovaného v konaní V-4702/21. Keďže dňa 13.10.2021 došlo k platnému a účinnému odstúpeniu od darovacej zmluvy, darovacia zmluva sa v súlade s ust. § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka od začiatku zrušila. Podpisy žalovaných 2. a 5. na tejto listine boli osvedčené pred notárkou dňa 15.10.2021. Z písomného prejavu vôle účastníkov odstúpiť od zmluvy zo dňa 15.10.2021 vyplýva, že bol uskutočnený podľa 38 písm. h) vyhlášky úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon, a to medzi žalovanou v 1. rade ako predávajúcou a žalovanými 2., 3. a 4. ako kupujúcimi. Konštatuje sa v ňom, že dňa 30.1.2017 bola medzi účastníkmi uzavretá kúpna zmluva k nehnuteľnostiam, ktorou predávajúca na kupujúcich previedla svoj spoluvlastnícky podiel 1/2 k nehnuteľnostiam. Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor rozhodol o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúcich v konaní V-6804/19. Keďže dňa 15.10.2021 došlo k platnému a účinnému odstúpeniu od kúpnej zmluvy, kúpna zmluva sa v súlade s ust. § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka od začiatku zrušila. Podpisy žalovaných 1., 2., 3. a 4. na tejto listine boli osvedčené pred notárkou dňa 15.10.2021.

8. Žalovaná 1. ako predávajúca, žalovaná 2. ako kupujúca 1, žalovaný 3. ako kupujúci 2, žalovaný 3. ako kupujúci 3 uzavreli dňa 15.10.2021 dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy. Uviedli v nej, že dňa 31.1.2017 uzavreli kúpnu zmluvu k nehnuteľnostiam, v čase prevodu nehnuteľnosti neboli vady na nehnuteľnosti viditeľné, odborný posudok nebol ku dňu prevodu vyhotovený. Na nehnuteľnosti boli v čase predaja skryté vady, ktoré sú stavebného charakteru, a ktoré sú spôsobené vekom stavby a neodborným zásahom do údržby nehnuteľnosti. Účastníci dohody sa spoločne zhodli na dôvodoch odstúpenia od kúpnej zmluvy, zhodli sa, že stavebné úpravy na nehnuteľnosti vyžadujú značné finančné výdavky, ktoré by sa týkali rekonštrukcie strechy a pivničných priestorov. Podľa čl. II. bodu 2 sa uzatvorením tejto dohody obnovuje vlastnícke právo žalovanej 1. ako predávajúcej k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 31.1.2017. Z dohody o odstúpení od darovacej zmluvy uzavretej medzi žalovanou 2. ako darkyňou a žalovaným 5. ako obdarovaným dňa 15.10.2021 vyplýva, že účastníci dohody uzavreli dňa 17.5.2021 darovaciu zmluvu, ktorou darkyňa previedla na obdarovaného svoj spoluvlastnícky podiel v 1/6-ine k nehnuteľnostiam. V čl. II. tejto dohody je uvedené, že účastníci dohody spoločne uviedli, že v čase prevodu nehnuteľnosti neboli vady na nehnuteľnosti viditeľné, odborný posudok nebol ku dňu prevodu vyhotovený. Na nehnuteľnosti boli v čase predaja skryté vady, ktoré sú stavebného charakteru, a ktoré sú spôsobené vekom stavby a neodborným zásahom do údržby nehnuteľnosti. Účastníci dohody sa spoločne zhodli na dôvodoch odstúpenia od kúpnej zmluvy a zhodli sa, že stavebné úpravy na nehnuteľnosti vyžadujú značné finančné výdavky, ktoré by sa týkali rekonštrukcie strechy a pivničných priestorov. Je tu uvedené, že účastníci sa dohodli na odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 17.5.2021 (zrejme má ísť o darovaciu zmluvu - chyba v písaní, pozn. súdu).

9. Podľa zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 1.4.2020 uzavretej medzi žalovanou 1. ako postupcom a žalobkyňou ako postupníkom vyplýva, že jej predmetom bolo postúpenie pohľadávky na zaplatenie kúpnej ceny v celkovej výške 400.020 eur, ktorú mala žalovaná 1. voči žalovaným 2., 3. a 4. titulom kúpnej zmluvy zo dňa 30.1.2017. Podľa bodu 4.1. tejto zmluvy bolo postúpenie pohľadávky z postupcu na postupníka bezodplatné. Zároveň dňa 1.4.2020 bola medzi žalovanou v 1. rade ako predávajúcou a žalobkyňou ako kupujúcou uzavretá kúpna zmluva, ktorou žalovaná v 1. rade previedla na žalobkyňu vlastnícke právo k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. P. N. E., obec P. pod Vtáčnikom, okres Prievidza, zapísanú na liste vlastníctva č. XXXX, vedenú Okresným úradom Prievidza, katastrálny odbor, a to pozemok - parcelu reg. E, parc. č. 362 - trvalý trávny porast o výmere 181 682 m<sup>2</sup> za kúpnu cenu vo výške 20 000 eur.

10. Žalobkyňa oznámila postúpenie pohľadávky žalovaným písomne dňa 16.4.2020 vyplýva, že žalobkyňa informovala žalovaných 2., 3. a 4., že zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 1.4.2020 došlo k postúpeniu pohľadávky v celkovej výške 400.020 eur, ktorá vznikla na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 30.1.2017 medzi predávajúcou E. F. a žalovanými v 2., 3. a 4. rade ako kupujúcimi. Žalovaní 2., 3. a 4. boli vyzvaní, aby pohľadávku vo výške 133.340 eur každý z nich zaplatili na účet žalobkyne ako nového veriteľa. Z doručení vyplýva prevzatie písomnosti odosielateľa - žalobkyne žalovanou 2. dňa 16.4.2020, žalovaným 3. dňa 21.4.2020 a žalovaným 4. dňa 21.4.2020. Podľa priložených podacích lístkov boli listové zásielky podané na pošte dňa 14.4.2020.

11. Zo zmluvy o postúpení pohľadávky uzavretej dňa 28.10.2020 medzi žalobkyňou ako postupcom a C. O., nar. XX.X.XXXX, bytom O. P. XXX/XX, XXX XX Q. ako postupníkom vyplýva, že žalobkyňa ňou na C. O. postúpila pohľadávku na zaplatenie kúpnej ceny vo výške spolu 400.020 eur voči žalovaným 2., 3. a 4. titulom kúpnej ceny nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa 30.1.2017, ktorá pohľadávka bola na žalobkyňu postúpená na základe zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 1.4.2020 uzavretej medzi žalobkyňou a žalovanou 1. Na C. O. bola pohľadávka v sume 400.020 eur postúpená za sumu 200.000 eur, ktorú mal C. O. žalobkyne uhradiť do 30.12.2020. Žalobkyňa dňa 27.7.2021 odstúpila od zmluvy o postúpení pohľadávky, ktorú dňa 28.10.2020 ako postupca uzavrela s postupníkom C. O., O. P. XXX/XX, XXX XX Q. z dôvodu nezaplatenia odplaty v dohodnutej lehote. Podľa podpisu v spodnej časti listiny postupník odstúpenie od zmluvy prevzal dňa 27.7.2021. C. O. v čestnom vyhlásení zo dňa 6.2.2024 vyhlásil, že dňa 27.7.2021 mu osobne žalobkyňou bola doručená listina označená ako „Odstúpenie od zmluvy o postúpení pohľadávky“, ktorou žalobkyňa odstúpila od zmluvy o postúpení pohľadávky, ktorá bola medzi žalobkyňou ako postupcom a C. O. ako postupníkom uzavretá dňa 28.10.2022. C. O. vyhlásil, že predmetné odstúpenie od zmluvy o postúpení pohľadávky akceptuje a žiadnym spôsobom nespochybňuje dôvody odstúpenia, ktoré sú skutočne dané.

12. Uznesením vyšetrovateľa zo dňa 18.1.2022 bolo odmietnuté trestné oznámenie žalobkyne vo veci podozrenia zo spáchania zločinu Poškodzovanie veriteľa podľa § 239 ods. 1 písm. c), ods. 5 písm. a) Trestného zákona, ktorého sa mali dopustiť žalovaní 1., 2., 3. a 4., pretože nebol dôvod na začatie trestného stíhania alebo postup podľa § 197 ods. 2 Trestného poriadku. V odôvodnení je uvedené, že k veci bola o. i. vypočutá E. F., ktorá uviedla, že bola vlastníkom rodinného domu na O. R. XX, ktorý postavila spolu s manželom N. P. F. V tomto dome mala adresu trvalého bydliska a mali tam aj firmu na výrobu medoviny. Touto podnikateľskou činnosťou sa s manželom živilí od roku 1990. Manžel zomrel dňa X.X.XXXX. V roku 2017 uvažovala nad tým, že by firmu a tradíciu výroby mohli prevziať vnúčatá I. J., N. F. a O. F.. Vnúčatá s tým súhlasili a dohodli sa, že firmu odkúpia za cenu 400.020 eur. Cena bola v tom čase dohodnutá bez znaleckého posudku, splatná bola do roku 2027. V čase predaja bola výroba utlmená, ale plánovali ju obnoviť. V roku 2021 sa vnúčatá rozhodli, že odstúpia od kúpnej zmluvy. Dôvody odstúpenia boli skryté vady stavebného charakteru, neodborné zásahy do údržby nehnuteľnosti v minulých rokoch, ktoré by si v budúcnosti vyžiadali značné finančné výdavky na rekonštrukciu strechy a pivničných priestorov. Ona s tým súhlasila, nakoľko tam boli problémy s technickým stavom budovy, do budovy zatekalo, viackrát boli vytopené pivničné priestory. Asi 1.4.2020 ju jej dcéra A. B. pozvala na obed k sebe do Serede, kde jej povedala, že ju bude zastupovať ohľadom predaja budovy na Farskej 28, že všetko vybaví, zariadi, postará sa, aby nemala starosti a problémy a aby ju kontroly, ktoré boli v tom objekte viackrát, neotravovali, keďže aj ona bola spolujiteľkou, s čím súhlasila, dcére verila. Dcéra už pri tom obede mala pripravené papiere, ktoré si ani nečítala. Dcéra ju zobrala po obede k notárke, kde tie papiere u notárky podpísala. Všetko to prebehlo rýchlo, nemala čas ani možnosť si to prečítať, pretože nemala pri sebe ani okuliare, ale dcére verila. Asi v auguste 2020 jej vnúčatá povedali,

že ich oslovil nejaký pán O. s tým, že on je majiteľom pohľadávky, ktorú kúpil od pani B. a domáhal sa svojich peňazí a práv, chcel sa nasťahovať do nehnuteľnosti. O tom, že dcéra postúpila pohľadávku pánovi O., ju neinformovala.

13. Z mailovej komunikácie medzi žalobkyňou žalovaným 2., 3. a 4. zo dňa 21.4.2020 vyplýva, že žalobkyňa ich upozorňuje na neustále sa zväčšujúci fľak na fasáde a fľak na vnútornom schodisku, ktoré vznikli zatekaním sprchových kútov, ktoré žalovaní vybudovali po smrti dedka. Žalobkyňa prejavila záujem vec riešiť v záujme zamedzenia ďalšieho znehodnocovania nehnuteľnosti. Dňa 6.5.2020 žalobkyňa adresovala žalovaným 2., 3. a 4. ďalší email, v ktorom má záujem doriešiť s nimi zatekanie, ktoré považuje za vážnu závalu. Na tento email reagovala žalovaná 2., ktorá uviedla, že ak by realitka nenašla kupujúceho v priebehu niekoľkých týždňov, predajú všetky ich podiely tak, aby ďalšie jednania viedla žalobkyňa s ich otcom L. F. ako zástupcom nového majiteľa. Žalovaní 2., 3. a 4. žalobkyni dňa 6.2.2020 s poukazom na ust. § 140 Občianskeho zákonníka ponúkli na predaj svoje spoluvlastnícke podiely na spornej nehnuteľnosti tvoriace spolu 50 % nehnuteľnosti za sumu vo výške 570.000 eur s tým, že ak žalobkyňa túto ponuku nevyužije, uzavrú kúpnu zmluvu so spoločnosťou Tomka Familia s.r.o.

14. Právny zástupca žalobkyne návrhom na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva zo dňa 27.9.2021 v mene žalobkyne a I. B. listom zo dňa 27.9.2021 oslovil žalovaných 3., 4. a 5. Uviedol, že jeho klientky majú záujem na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a ako najvhodnejšie alternatívy uviedol nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam klientkami a vyplatenie spoluvlastníckych podielov a nadobudnutie vlastníckeho práva žalovanými 3., 4. a 5. a vyplatenie podielov jeho klientok.

15. Z technickej správy k Statického posúdenia technického stavu oporného múru vzhľadom k nadlimitnej horizontálnej vychýlke vypracovanej autorizovaným stavebným inžinierom M. C. S., N. v 09/2023 vyplýva, že sa zaoberal posúdením múra ležiaceho na hranici parcely č. 1244, ktorá susedí s parcelou č. 1243. V závere sa uvádza, že môže byť viacero príčin vzniknutých porúch, ktoré boli spozorované počas vizuálnej ohliadky múra: podlažie s nízkymi parametrami únosnosti, nedostatočné rozmery základových konštrukcií, malá hĺbka založenia s čím je spojené premŕzanie zemin v úrovni základovej škáry alebo zatekanie dažďovej vody z príľahlých striech k základovým konštrukciám múra. Nosná konštrukcia múra je podmienene vyhovujúca. Podmienkou je, že v časovom horizonte jedného roka bude potrebná kompletná prestavba múru (rozobratie muriva, súpevnenie základov a vystavanie nanovo). A vylúčenie zatekania dažďovej vody z príľahlých striech do úrovne základovej škáry múru.

16. Súd prvej inštancie sa v prvom rade zaoberal procesnou prípustnosťou podanej žaloby, teda skúmal, či žalobkyňa má na žalobou požadovanom určení naliehavý právny záujem. Poukázal na to, že z početnej judikatúry súdov vyplýva, že ak sa žalobca domáha určenia, že on sám je vlastníkom nehnuteľností, u ktorých je v katastri nehnuteľností zapísaný ako vlastník niekto iný, má vo vzťahu k tejto osobe zapísanej v katastri nehnuteľností ako vlastník naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pretože s prihliadnutím k významu zápisov vlastníckych práv v evidencii nehnuteľností je odôvodnený záver, že právne postavenie žalobcu je za tejto situácie neisté a bez požadovaného určenia by jeho právo mohlo byť aj ohrozené. Tieto závery však nie je možné aplikovať na prejednávany spor. V súdnej veci žalobkyňa totiž nežiada určiť jej vlastnícke právo, ale domáha sa určenia vlastníckeho práva iných osôb, ktorými sú žalovaní 3., 4. a 5. Právne postavenie žalobkyne určenie vlastníckeho práva v prospech žalovaných 3., 4. a 5. nijako neovplyvní. Podaná žaloba o určenie vlastníckeho práva nie je v tomto prípade spôsobilým právnym prostriedkom pre odstránenie neistoty v právnych vzťahoch medzi stranami. Žalobkyňa na žalobou požadovanom určení nemá naliehavý právny záujem.

17. Z obsahu žaloby je zrejmé, že pre žalobkyňu nie je vôbec podstatný výrok rozhodnutia, ktorého sa v tomto konaní domáha, teda samotné určenie vlastníckeho práva v prospech žalovaných 3., 4. a 5. Sama žalobkyňa v podanej žalobe argumentuje tým, že neisté je jej právne postavenie ako postupníka zo zmluvy o postúpení pohľadávky. Ohrozenie vlastníckych práv k nehnuteľnostiam žalobkyňa ani netvrdí, a to ani vo vzťahu k žalovaným 3., 4. a 5. Žalobkyni de facto o ich vlastnícke práva vôbec nejde, vyhovie žalobe a určenie vlastníckeho práva v prospech žalovaných 3., 4. a 5. právne postavenie žalobkyne nijako nezmení. K výsledku tohto konania, ktorý má byť podľa žalobkyne poňatý do výroku rozsudku, žalobkyňa smeruje len z dôvodu, že pokiaľ má súd za vyššie popísaného a zisteného skutkového stavu žalobe žalobkyne vyhovieť, musí preskúmať platnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy zo dňa 30.1.2017 uzavretej medzi žalovanou 1. ako predávajúcou a žalovanými 2., 3. a 4. ako kupujúcimi a platnosť

odstúpenia od darovacej zmluvy zo dňa 17.5.2021 uzavretej medzi žalovanou 2. ako daryňou a žalovaným 5. ako obdarovaným. Tieto odstúpenia žalobkyňa považuje za neplatné. Podľa názoru súdu prvej inštancie žalobkyňa na určenie vlastníckeho práva v prospech žalovaných 3., 4. a 5. nemôže mať naliehavý právny záujem, pretože aj v prípade, ak by súd tieto odstúpenia vyhodnotil ako neplatné právne úkony, nevedlo by to k zlepšeniu právneho postavenia žalobkyne.

18. Súd prvej inštancie z obsahu žaloby vyvodil, že prvoradým zámerom žalobkyne je nestratiť postavenie veriteľa pohľadávky, ktorá jej mala byť postúpená žalovanou 1. na základe zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 1.4.2020. Je potrebné zdôrazniť, že žalovaní zmluvu o postúpení pohľadávky v priebehu celého súdneho konania spochybňujú. Žalovaná 1. tvrdila, že bola pri podpísaní uvedenej zmluvy oklamaná a podvedená a konanie žalobkyne bolo nepoctivé. Tiež uvádzala, že takúto zmluvu uzavrieť nechcela a ani nevedela, že ju podpisuje. Aj za situácie, že súd by po vyhodnotení sporných odstúpení od zmlúv ako neplatných právnych úkonov žalobe vyhovel, teda určil by vlastnícke právo žalovaných 3., 4. a 5. k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach uvedených v petite podanej žaloby, súdne rozhodnutie by sa právnych vzťahov medzi žalobkyňou a žalovanými 2., 3. a 4., ktoré mali vzniknúť na základe spornej zmluvy o postúpení pohľadávky, nijako nedotklo. Z vyjadrení žalovaných v tomto konaní je zrejmé, že pohľadávku žalobkyne, ktorá jej mala na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 1.4.2020 vzniknúť, spochybňujú v celom rozsahu. Z tohto ich postoja je zrejmé, že nikto zo žalovaných žalobkyne nemieni titulom tejto spornej pohľadávky poskytnúť plnenie. Keďže žalovaní pohľadávku žalobkyne neuznávajú a nemieni ju žalobkyne uhradiť, je zrejmé, že pokiaľ sa bude žalobkyňa voči žalovaným domáhať plnenia, bude zrejme musieť iniciovať ďalšie súdne konanie, v ktorom súd o povinnosti žalovaných 2., 3. a 4. zaplatiť žalobkyne sumu, ktorá jej mala byť postúpená, rozhodne. Na žalobou požadovanom určení preto žalobkyňa nemá naliehavý právny záujem. Súd prvej inštancie poukázal na rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 1Cdo/103/2018 a 5Cdo/31/2011, z ktorých jasne vyplýva, že za nedovolenú možno považovať určovaciu žalobu, pokiaľ neslúži potrebám praktického života, ale len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov; ak však určovacia žaloba vytvára pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu, je prípustná aj napriek tomu, že je možná (prípadne) i iná žaloba. Daný právny názor možno nájsť aj v rozhodnutí sp. zn. 8Cdo/156/2018. Z uvedeného je zrejmé, že určovacia žaloba je prípustná aj v prípadoch, ak je možné brániť svoje práva aj iným druhom žaloby. Podmienkou však je, aby sa daným rozhodnutím vyriešil spor medzi stranami, čo v prejednávanom spore vôbec neplatí.

19. Súd prvej inštancie zvažoval, či je možné v tomto konaní sa prejudiciálne zaoberať otázkou platnosti zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 1.4.2020 len za účelom posúdenia naliehavého právneho záujmu žalobkyne na žalobou požadovanom určení. Podľa názoru súdu uvedené potrebné nebolo. Aj pokiaľ by žalobkyňa mala iný právny názor, súd by jej žalobe nemohol vyhovieť, pretože dospel k záveru, že zmluvou o postúpení pohľadávky zo dňa 1.4.2020 na žalobkyňu pohľadávka platne postúpená nebola. Na spornej zmluve o postúpení pohľadávky je síce osvedčený podpis žalovanej 1., z jej vyjadrenia však vyplynulo, že takúto zmluvu so žalobkyňou nikdy uzavrieť nechcela. Bolo preukázané, že dňa 1.4.2020 bol podpis žalovanej 1. osvedčený u notárky, keďže v tento deň žalovaná 1. podpisovala iné dokumenty, konkrétne kúpnu zmluvu, ktorou mienila previesť na žalobkyňu vlastnícke právo k pozemkom v k. ú. P. N. E., okres N.. Tvrdenie žalovanej 1. o tom, že jej bol podložený na podpis aj iný dokument, ktorý v skutočnosti podpísať nechcela (sporná zmluva o postúpení pohľadávky), tak vyznieva presvedčivo. Tiež je možné uveriť tvrdeniam žalovanej 1. o tom, že dokumenty, ktoré jej predložila jej vlastná dcéra, nečítala, pretože dcére jednoducho verila. V tomto konaní neboli k zisteniu skutkového stavu ohľadom podpisu spornej zmluvy o postúpení pohľadávky vykonané žiadne priame dôkazy. Žalovaná 1. sa však k týmto okolnostiam vyjadrila v rámci svojho výsluchu pred vyšetrovateľom vo veci vedenej OR PZ Nitra pod ČVS: ORP-1514/3-VYS-NR-2021. Z jej písomného vyjadrenia, ktoré bolo súčasťou vyjadrenia jej právneho zástupcu zo dňa 14.4.2024 vyplynulo, že žalobkyňa svojej matke navrhla odkúpenie pohľadávky z dôvodu, že jej žalovaní aj napriek naliehaniu odmietli vyplácať z budovy akúkoľvek čiastku. Súdu prvej inštancie sa javilo celkom nelogické, aby v prípade, ak jediným dôvodom postúpenia pohľadávky zo žalovanej 1. na žalobkyňu, malo byť získanie peňažných prostriedkov žalovanou 1., táto na žalobkyňu postupovala pohľadávku na zaplatenie sumy vo výške 400.020 eur bezodplatne, bez akéhokoľvek protiplnenia. Takýto postup sa preto súdu javil ako celkom nezmyselný, zvlášť za situácie, že z postoja aj vyjadrenia žalovaných bolo preukázané, že ich vzájomné vzťahy boli a sú dobré. Žalovaná 1. nemala vôľu postúpiť na žalobkyňu pohľadávku, ktorú mala voči svojim vnukom, žalovaným 2., 3. a 4. Žalovaná 1. so žalobkyňou zmluvu o postúpení pohľadávky uzavrieť nechcela. Zmluva o postúpení pohľadávky je preto s poukazom na ust. § 37 Občianskeho zákonníka absolútne neplatným právnom

úkonom, čo len podporuje už vyššie uvedený záver súdu o nedostatku naliehavého právneho záujmu žalobkyne na žalobou požadovanom určení v tomto konaní.

20. Vo vzťahu k žalovaným 1. a 2. súd žalobu zamietol aj pre nedostatok ich pasívnej vecnej legitímácie. Predmetom tejto žaloby je určenie vlastníckeho práva v prospech žalovaných 3., 4. a 5. Vo vzťahu k žalovaným 1. a 2. sa žalobkyňa určenia vlastníckeho práva nedomáhala. Označovanie žalovaných 1. a 2. na strane žalovaných len z dôvodu, že boli účastníkmi predchádzajúcich zmluvných vzťahov, preto nemá žiadny racionálny základ. Žalovaným 1. a 2. pasívna vecná legitímácia nesvedčí, čo je vo vzťahu k nim ďalší dôvod pre zamietnutie žaloby.

21. O náhrade trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa pomeru úspechu v zmysle § 255 ods. 1 CSP. Keďže v konaní boli v celom rozsahu úspešní žalovaní, zatiaľ čo žalobkyňa nedosiahla žiadny materiálne merateľný úspech, súd priznal žalovaným voči žalobkyni náhradu trov konania v plnom rozsahu (100 %).

22. Proti uvedenému rozsudku podala v zákonnej lehote odvolanie žalobkyňa, žiadala rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. V odvolaní uviedla, že sa nestotožňuje s právnym názorom súdu prvej inštancie uvedeným v bodoch 59 a 60 rozsudku, že nepreukázala naliehavý právny záujem. Odstúpenia žalovaných od darovacej zmluvy a kúpnej zmluvy považuje za neplatné a práve tieto odstúpenia majú priamy dopad a vplyv na jej postavenie a na jej pohľadávku, ktorá sa účelovým konaním žalovaných stala nevymáhateľnou, ktorá v dôsledku odstúpenia žalovaných zanikla a ona stratila postavenie veriteľa.. Teda jej právne postavenie ako postupníka zo zmluvy o postúpené pohľadávky by sa stalo neistým. Bez toho, aby sú posúdil otázku platnosti/neplatnosti odstúpenia od darovacej a kúpnej zmluvy a bez toho, aby následne určil vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, ona sa nebude môcť domáhať plnenia na základe zmluvy o postúpení pohľadávky. Ak by súd v tomto konaní rozhodol, tak je veľká pravdepodobnosť, že ďalšie súdne konanie nebude potrebné. Poukázala na to, že v zmysle kúpnej zmluvy je kúpna cena splatná 1.2.2027 a ona sa bude môcť domáhať zaplataenia prostredníctvom žaloby o zaplataenie až po splatnosti, jej postavenie v tom budúcom konaní môže byť podstatne horšie. V prípadnom budúcom konaní o zaplataenie bude musieť súd okrem iného posudzovať platnosť/neplatnosť odstúpenia od darovacej a kúpnej zmluvy a v prípade relatívnej neplatnosti to nebude možné pre premlčanie a teda v takomto budúcom konaní by nemohla uspieť za žiadnych okolností. Ďalej žalobkyňa uviedla, že naliehavý právny záujem absentuje, ak žalobca už nemá možnosť žalovať na splnenie povinnosti, teda v prípade, keď tvrdené právo už nie je v štádiu neistoty alebo ohrozenia, ale kedy už došlo k jeho porušeniu. V jej prípade ešte k jeho porušeniu nedošlo, keďže kúpna cena je splatná až 1.2.2027. Záverom uviedla, že súd prvej inštancie sa v tomto konaní nemal zaoberať otázkou platnosti/neplatnosti zmluvy o postúpení pohľadávky.

23. K odvolaniu žalobkyne sa písomne vyjadrili žalovaní, ktorí navrhli rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Uviedli, že po začatí užívania nehnuteľností na Farskej ulici zistili vady, ktoré znemožňovali užívať nehnuteľnosť na dohodnutý účel bez vynaloženia neprimerane vysokých prostriedkov. O vadách nehnuteľnosti bola predávajúca (žalovaná 1.) upovedomená. Skutočnosť, že nehnuteľnosť má vady, nebola medzi účastníkmi kúpnej zmluvy sporná, preto kupujúci pristúpili k odstúpeniu od kúpnej zmluvy v zmysle § 501 ods. 1 OZ formou dohody. Kataster nehnuteľností posúdil odstúpenie od zmluvy za platné a nesporné, na základe čoho spätne zapísal žalovanú 1. ako vlastníčku nehnuteľnosti. Odstúpením od zmluvy došlo k vráteniu nehnuteľnosti a zániku povinnosti uhradiť kúpnu cenu vo výške 400.020 eur. Medzi účastníkmi zmluvy je odstúpenie od zmluvy považované za nesporné a platné. Poukázali na to, že Občiansky zákonník neumožňuje žalobkyni dovolávať sa relatívnej neplatnosti zmluvy, keďže nie je účastníkom právneho úkonu, žiadnym spôsobom sa jej netýka, avšak najmä preto, lebo zákon jej nepriznáva právo dovolávať sa relatívnej neplatnosti zo žiadneho z taxatívne uvedených dôvodov uvedených v § 40a OZ. Absolútnej neplatnosti sa možno dovolávať vždy, teda toto právo sa nepremičuje. Žalobkyňa nemá naliehavý právny záujem na požadovanom určení, keďže sa domáha určenia vlastníckeho práva tretích osôb. Ak by aj žalovaný 5. previedol vlastnícke práva na žalovaných 2. až 4., títo by mohli vzápätí previesť vlastnícke právo na ďalšiu osobu. Čiže určením ich vlastníckeho práva v tomto konaní by žalobkyňa nič nedosiahla. Cieľom žalobkyne je dosiahnuť existenciu údajnej pohľadávky, avšak určenie vlastníckeho práva na to nemá žiaden vplyv a ani s tým nemá žiaden súvis. Žalobkyňa nemá právo zakladať spornosť v súkromnoprávných vzťahoch tretích osôb a keďže nemá na tom žiadny právny záujem, nemá ani aktívnu vecnú legitímáciu v tomto konaní. Ďalej uviedli, že žalovaná 1. považuje zmluvu o postúpení pohľadávky za neplatnú, nemala vôbec

vedomosť, že takúto zmluvu podpisovala, musela jej ju žalovaná podložiť na podpis spolu s kúpnu zmluvou bez toho, aby ju na to upozornila a ona dcére verila. Teda taká zmluva nie je prejavom jej vôle. Neexistuje žiadny logický argument, pre ktorý by mala žalovaná 1. ako stará mama pohľadávku voči svojim vnúčatám (žalovaní 2. až 4.) vo výške 400.020 eur bezodplatne prevádzať na inú osobu. Ak by o uvedené finančné prostriedky nemala záujem, tak by túto sumu od vnúchat nepožadovala. Tvrdenie žalobkyne, že žalovaná 1. mala na ňu pohľadávku previesť, pretože žalovaná 1. chcela finančné prostriedky, ale vedela, že žiadne peniaze už nedostane, považujú za absurdné, pretože, ak by žalovaná 1. skutočne postupovala pohľadávku preto, aby z nej mala finančné prostriedky, tak by ju určite nepostúpila bezodplatne. Oznámenie o postúpení pohľadávky im ani reálne nebolo doručené, predložené doručky sa vzťahujú na iné listiny, keďže nie je technicky možné napísať list v jeden deň, podať ho na poštu na odoslanie a v totožný deň doručovať list s tým, že dôjde aj k jeho prevzatíu. Keby aj došlo k postúpeniu pohľadávky, tak žalobkyňa aj tak nemôže mať naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pretože na ochranu jej pohľadávky slúžia ustanovenia o postúpení pohľadávky § 527 a nasl. OZ, avšak iba v prípade odplatného postúpenia pohľadávky.

24. K vyjadreniu žalovaných sa vyjadrila žalobkyňa, ktorá uviedla, že žalovaní poznali dokonale stav predmetnej nehnuteľnosti ešte pred jej prevodom, pretože ju užívali, vykonávali v nej aktívne podnikateľskú činnosť prostredníctvom obchodnej spoločnosti TOMKA s.r.o. a obchodnej spoločnosti Familia Tomka s.r.o. ako spoločníci i ako konatelia a žalovaný 5. aj ako živnostník. Potvrďuje to aj Dohoda spoluvlastníkov o užívaní, správe a hospodárení so spoločnou nehnuteľnosťou zo dňa 26.9.2019. Navyše k odstúpeniu od kúpnej zmluvy došlo po takmer piatich rokoch odo dňa uzavretia kúpnej zmluvy. Záverom uviedla, že žalovaným 3. až 5. navrhla zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, pričom oni jej listom zo dňa 6.10.2021 odpovedali, že uprednostňujú reálne rozdelenie nehnuteľnosti, avšak následne dňa 15.10.2021 realizovali odstúpenie od darovacej a kúpnej zmluvy.

25. K vyjadreniu žalobkyne sa vyjadrili žalovaní. Poukázali na to, že už na pojednávaní dňa 8.4.2024 uviedli, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy došlo v roku 2017, nehnuteľnosti prevzali v roku 2019, kedy bola kúpna zmluva podávaná na kataster. Po začatí užívania zistili viaceré zásadné závady, ktoré znemožňovali riadne užívanie, t. j. nefunkčné kúrenie v dome, zatekanie do podkrovia a nad schodiskom a fasádu, problém so statickou a legalizáciou stavby hangár, stavebné závady vo výrobných priestoroch, opadávali kachličky, zatekalo do hrebeňa strechy. Tieto závady boli predávajúcej zrejme, preto došlo k dohode o odstúpení od zmluvy. Tieto tvrdenia neboli v odvolacom konaní novými skutočnosťami. Poukázali na to, že stav nehnuteľnosti riadne nepoznali, nemali prístup do celej nehnuteľnosti, čo vyplýva aj z vyjadrenia žalobkyne zo dňa 14.4.2024, že ona jediná má kľúče od priestorov, ktoré sú nevyhnutné vidieť na celkové posúdenie staticky. So stavom nehnuteľnosti sa oboznámili až po zápise kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností. Dohoda spoluvlastníkov zo dňa 26.9.2019 bola uzatvorená v čase, keď nemali vedomosť o vadách nehnuteľnosti. O vadách svedčí aj mailová komunikácia medzi žalobkyňou a nimi z roku 2021, z ktorej vyplýva, že v roku 2020 im mala žalobkyňa písať o tom, že v dome zateká, resp. aj na fasáde. Rozhodnutie žalovaných odstúpiť od zmluvy pre vady veci je prejavom autonómie vôle účastníkov zmluvného vzťahu a nie je žiadnym spochybnením úmyslu žalovaných, ako to tendenčne uvádza žalobkyňa. Ak sa aj vyjadrili, že by mali úmysel zrušiť podielové spoluvlastníctvo, nie je to prekážkou pre následné rozhodnutie od zmluvy, ktorá sa nijako žalobkyne netýka, odstúpiť. Nie je zrejme, aký úmysel žalovaných mal byť spochybnený. Žalobkyňa bola v konaní neúspešná pre neexistenciu jej naliehavého právneho záujmu na určení vlastníckeho práva tretích osôb k nehnuteľnosti, preto jej argumentácia týkajúca sa odstúpenia od kúpnej zmluvy, či väd nehnuteľnosti, pre ktoré malo dôjsť k odstúpeniu od kúpnej zmluvy žalovanými 2. až 4., je v tomto konaní irelevantná. Pre žalobkyňu nie je vôbec rozhodujúce, či žalovaní sú alebo nie sú zapísaní v katastri nehnuteľností ako vlastníci. Žalobkyňa nie je oprávnená zasahovať do súkromnoprávneho vzťahu tretích osôb. Záverom poukázali na to, že podľa zmluvy o postúpení pohľadávky mala žalobkyňa nadobudnúť pohľadávku bezodplatne, napriek tomu však vo svojom vyjadrení zo dňa 14.4.2024 uviedla, že pohľadávku od žalovanej 1. odkúpila, pretože žalovaná 1. potrebovala finančné prostriedky.

26. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací podľa § 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonom stanovenej lehote, preskúmal napadnuté rozhodnutie, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP), prejednal odvolanie bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 a contrario CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne nie je dôvodné, preto rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

27. Podľa § 387 ods. 1 CSP (Civilný sporový poriadok), odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

28. Podľa § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

29. Ak má odvolací súd za to, že prvostupňový súd nielen vecne správne rozhodol, ale v odôvodnení sa (úplne) správne argumentačne vysporiadal so skutkovým stavom i právnym posúdením, nemusí vyhotovovať štandardné rozhodnutie s náležitosťami podľa § 220 ods. 2 CSP, ale sa len obmedzí na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, správne zistil skutkový stav, správne vec posúdil po právnej stránke, preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, preto v zmysle § 387 ods. 1 CSP sa obmedzuje len na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia a nebude ich opakovať.

30. Odvolací súd dodáva, že dospel k záveru o vecnej správnosti preskúmaného rozsudku súdu prvej inštancie. Prvoinštančný súd totiž vo veci dostatočne zistil skutkový stav a v intenciách platnej právnej úpravy vyvodil z neho i správne právne závery, vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, vyvodil správne skutkové zistenia, na ktorých aj založil svoje rozhodnutie, príslušné ustanovenia podstatné pre právne posúdenie veci interpretoval a aplikoval právne súladným spôsobom, jeho úvahy sú logické, a preto aj celkom legitímne a právne akceptovateľné. Súd prvej inštancie primerane rozumným a okolnostiam danej veci postačujúcim spôsobom reflektoval i na odvolateľom vznášané tvrdenia, na danú vec aplikoval i relevantné hmotnoprávne ustanovenia a svoje rozhodnutie presvedčivo a náležite odôvodnil, zodpovedajúc už i na všetky právne a skutkovo významné otázky predkladané odvolateľom v odvolaní. Žalobkyňa v odvolaní neuviedla žiadne také skutočnosti, s ktorými by sa súd prvej inštancie nebol vysporiadal. Odvolací súd považuje za správne i argumenty žalovaných uvedené vo vyjadrení k odvolaniu žalobkyne.

31. Vo vzťahu k argumentácii sporových strán odvolací súd uvádza, že súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami sporu. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany sporu, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty (k tomu ÚS SR sp. zn. II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09).

32. Odvolací súd k dôvodom súdu prvej inštancie dodáva, že sporové strany majú v konaní bremeno tvrdenia a bremeno dôkazu. Okruh rozhodujúcich skutočností, ktorých sa týkajú povinnosti tvrdenia a označenia dôkazov na preukázanie tvrdení, je daný hypotézou hmotnoprávnej normy, ktorá upravuje sporný právny pomer účastníkov konania. Táto norma zásadne určuje tak rozsah dôkazného bremena (okruh skutočností, ktoré musia byť preukázané), ako aj nositeľa dôkazného bremena. Na povinnosť tvrdenia nadväzuje povinnosť označiť dôkazy preukazujúce tvrdené skutočnosti. Pokiaľ sú tieto skutočnosti preukázané, strana uniesla tak bremeno tvrdenia, ako aj bremeno dôkazu.

33. V danej veci sa žalobkyňa domáhala určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti voči tretím osobám, nie svojho vlastníckeho práva, nikdy nebola vlastníčkou ani spoluvlastníčkou spornej nehnuteľnosti, nie je v žiadnom právnom vzťahu k spornej nehnuteľnosti - parcely registra „C“, a to parcelné č. 1234/4 o výmere 199 m<sup>2</sup> - ostatná plocha, parcelné č. 1244 o výmere 205 m<sup>2</sup> - záhrada, parcelné č. 1245 o výmere 476 m<sup>2</sup> - zastavaná plocha a nádvorie, parcelné č. 1246 o výmere 200 m<sup>2</sup> - záhrada ako aj stavby rodinného domu so súpisným č. 1328, ktorá je postavená na pozemku s parcelným č. 1245, evidované na liste vlastníctva č. XXXX vedeného Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom, pre okres H., obec H., katastrálne územie H..

34. Pokiaľ je predmetom súdneho konania určenie vlastníckeho práva, súd sa musí v prvom rade zaoberať existenciou naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, ktorého existenciu musí žalobca tvrdiť a preukázať v zmysle § 137 písm. c/ CSP.

35. Ustanovenie § 137 písm. a/, b/, c/, d/ CSP obsahuje demonštratívny výpočet druhov žalôb, pričom doterajšiu právnu úpravu pomerne výrazne modifikuje. Úplne nová koncepcia je zakotvená v písmenách c/ a d/ tohto ustanovenia, kde sa rozlišuje klasická určovací žaloba podľa písm. c/ (napr. o určenie vlastníckeho práva alebo určenie, že určitá vec patrí do dedičstva a pod.) a žaloba o určenie právnej skutočnosti (napr. určenie neplatnosti zmluvy) podľa písmena d/. V tomto prípade podľa názoru odvolacieho súdu bolo potrebné aplikovať ustanovenie § 137 písm. c/ časti vety pred bodkočiarkou CSP, podľa ktorého žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

36. Pri riešení procesnej prípustnosti žaloby podľa § 137 písm. c/ CSP je potrebné preukázať existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Žalobca má naliehavý právny záujem na určení, či tu právo je, alebo nie je vtedy, ak je tvrdené právo neisté alebo ohrozené za predpokladu, že vyhovujúcim určovacím rozsudkom možno túto neistotu alebo ohrozenie odstrániť. Naliehavosť sa prejaví v tom, že určovací rozsudok bude pre žalobcu podstatným spôsobom užitočný, t. j. jeho právny záujem má určitú intenzitu. Povinnosť žalobcu preukázať naliehavý právny záujem logicky znamená aj to, že žalobca je povinný uviesť v žalobe skutkové tvrdenia o tom, že naliehavý právny záujem je daný a na preukázanie jeho tvrdení je povinný navrhnuť dôkazy. Pre analýzu právneho vzťahu strán a posúdenie jeho povahy z hľadiska obsahu žaloby na prejednanie a rozhodnutie o nároku, ktorý žalobca vyvodzuje z tohto právneho vzťahu, je rozhodujúce obsahové hľadisko, teda akú povahu majú práva a povinnosti strán tvoriace obsah právneho vzťahu (sp. zn. 5 Cdo 120/2017).

37. Naliehavý právny záujem žalobcu na určovacej žalobe je daný jej spôsobilosťou byť podkladom pre zmenu zápisu vlastníckeho v katastri nehnuteľností tak, aby zodpovedal skutočnému stavu (rozhodnutie NS SR sp. zn. 6Cdo/179/2010). Pri rozhodovaní o existencii naliehavého právneho záujmu musí súd posúdiť, či podaná určovací žaloba je procesne prípustným nástrojom ochrany práva žalobcu a či po takomto rozhodnutí o určovacej žalobe nebude potrebné i ďalšie, iné konanie. Ak žalobca neosvedčí svoj naliehavý právny záujem na ním požadovanom určení, ide o prvoradý a samostatný dôvod pre zamietnutie žaloby. Pokiaľ teda súd dospeje k záveru, že určovací žaloba nie je z dôvodu nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení spôsobilým alebo prípustným prostriedkom ochrany práva, je potrebné žalobu bez ďalšieho zamietnuť, bez potreby zaoberať sa meritom veci.

38. Žalobkyňa videla danosť naliehavého právneho záujmu na žalovanom určení v zlepšení jej pozície voči žalovaným 2. až 4. titulom pohľadávky voči nim, získanej postúpením pohľadávky od žalovanej 1., teda žalobkyňa sa žalovaným určením snažila zabezpečiť vymožitelnosť práva v budúcnosti.

39. Odvolací súd k dôvodom súdu prvej inštancie na doplnenie uvádza, že zabezpečenie vymožitelnosti práva (uvedeným spôsobom) však nemožno stotožňovať s danosťou naliehavého právneho záujmu, ktorého hlavným účelom je odstránenie spornosti práva a usporiadanie právnych vzťahov medzi účastníkmi tak, aby spravidla právny stav zodpovedal stavu skutkovému. Žalobkyňou podaná žaloba neodstraňuje akúkoľvek spornosť právneho vzťahu, zabezpečuje sa ňou len jej postavenie veriteľa v otázke vymožitelnosti práva, ktoré však doposiaľ jej nebolo priznané v žiadnom súdnom konaní. Žalobkyňa nie je v žiadnom právnom vzťahu voči žalovaným 2. až 4. týkajúcim sa vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam. Súd prvej inštancie preto správne dospel k záveru o nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení.

40. Súd prvej inštancie dospel tiež k záveru i o nedostatku pasívnej vecnej legitímácie žalovaných 1. a 5. Odvolací súd k uvedenej otázke uvádza, že pokiaľ súd prvej inštancie dospel k záveru o nedostatku naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe, už len uvedený dôvod samotný je prvoradý pre zamietnutie žaloby bez potreby ďalšieho skúmania napríklad otázky aktívnej, či pasívnej legitímácie účastníkov konania. Avšak i pre správnosť uvedeného záveru prijatého súdom prvej inštancie odvolací súd konštatuje, že vecnou legitímáciou treba rozumieť stav vyplývajúci z hmotného práva svedčiaci o tom, kto je nositeľom uplatneného práva (alebo povinnosti), ktoré je predmetom konania. Nedostatok vecnej legitímácie znamená, že subjekt nie je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia, resp. práva alebo povinnosti.

41. Všeobecne platí, že tretia osoba, ktorá nemá žiadny právny vzťah k nehnuteľnosti (nie je jej užívateľom, potenciálnym vlastníkom, dedičom ani jej práva nie sú priamo dotknuté zápisom v katastri),

nemá aktívnu legitímáciu na podanie žaloby o určenie vlastníckeho práva tretích osôb. Kľúčovým prvkom pre úspešné podanie takejto žaloby je preukázanie tzv. naliehavého právneho záujmu.

42. Keďže žalobkyňa si vybrala na ochranu svojho nároku zo zmluvy o postúpení pohľadávky práve žalobu o určenie vlastníckeho práva žalovaných k sporným nehnuteľnostiam (pričom mala možnosť domáhať sa ochrany svojho práva iným právnym spôsobom), v prvom rade bola povinná preukázať existenciu jej naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Súd prvej inštancie sa podrobne zaoberal posúdením tejto otázky a správne dospel k záveru, že žalobkyňa nepreukázala existenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení a naliehavý právny záujem v danej veci nie je daný.

43. Vzhľadom všetkým uvedeným skutočnostiam odvolací súd sa plne stotožňuje so závermi súdu prvej inštancie, v celom rozsahu na ne poukazuje, preto rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

44. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP. Žalovaní boli v odvolacom konaní procesne úspešní, preto im odvolací súd priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobkyni v plnom rozsahu.

45. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

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 CSP).