

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 10Co/17/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8122208165  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 02. 2026  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marek Kohút  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2026:8122208165.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Mareka Kohúta a sudcov JUDr. Jozefa Angeloviča a JUDr. Mareka Košča v právnej veci žalobcov: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX, XXX XX D. E. a 2/ E. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX, XXX XX D. E., zastúpený opatrovníkom: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX, XXX XX D. E., obaja právne zastúpení: AK PITOŇÁKOVÁ, s. r. o., so sídlom Slovenská 5/B, 080 01 Prešov, IČO: 53 584 139, proti žalovanému: F. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XX/X, XXX XX D. E., za účasti intervenientky na strane žalovaného: I. J., K. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. E., XXX XX D. E., právne zastúpená AK MAZANEC, s. r. o., so sídlom Metodova 3331/12, 080 01 Prešov, IČO: 53 494 920, o nahradenie prejavu vôle, o odvolaní žalovaného a intervenienta na strane žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Prešov č. k. 15C/60/2022-293 zo dňa 3.12.2024, takto jednohlasne

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok súdu prvej inštancie.

Odvolyvanie intervenienta na strane žalovaného o d m i e t a .

Žalobcom proti žalovanému a intervenientovi na strane žalovaného p r i z n á v a nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „okresný súd“) žalobe vyhovel a nahradil prejav vôle žalovaného uzatvoriť so žalobcami kúpnu zmluvu v tomto znení:

Kúpna zmluva  
o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti  
(ďalej len ako „Zmluva“)

Predávajúci:

F. G. K. G.

nar. XX.X.XXXX

r. č.: XXXXXX/XXXX

bytom: H. XX, XXX XX D. E.

slovenský štátny občan

a

Kupujúci:

1. A. B. K. B.

nar. XX.X.XXXX

r. č.: XXXXXX/XXXX

trvale bytom: C. XX, XXX XX D. E.

slovenský štátny občan

2. E. C. K. C.

nar. X.XX.XXXX

r. č.: XXXXXX/XXXX

trvale bytom: C. XX, XXX XX D. E.

slovenský štátny občan

zastúpený: A. B. K. B., nar. XX.X.XXXX, r.č.: XXXXXX/XXXX, trvale bytom: C. XX, XXX XX D. E.,

slovenský štátny občan na základe uznesenia Okresného súdu Prešov sp. zn. 30Ps 28/2015 z 10.2.2016

I.

Predmet zmluvy

1. Predávajúci je 3/6 podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností:

- pozemku parcela registra „C“ parcelné číslo XXX - zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup>,  
pozemku - parcela registra „C“ parcelné číslo XXX/X o výmere XXX m<sup>2</sup> - záhrada, rodinného domu s.č.  
XXX na pozemku - parcela registra „C“ parcelné číslo XXX, nachádzajúcich sa v okrese Prešov, obec D.  
E., katastrálne územie D. E., zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prešov,  
katastrálny odbor na liste vlastníctva č. XXXX (ďalej len „nehuteľnosti“),

2. Predávajúci touto kúpnu zmluvou predáva 1/6 spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam uvedeným  
v čl. I ods. 1 tejto zmluvy E. C. a E. C. ho kupuje do svojho vlastníctva za dohodnutú kúpnu cenu.

3. Predávajúci touto kúpnu zmluvou predáva 2/6 spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam uvedeným  
v čl. I ods. 1 tejto zmluvy A. B. a A. B. ho kupuje do svojho vlastníctva za dohodnutú kúpnu cenu.

II.

Kúpna cena

1. Predávajúci a E. C. sa dohodli na kúpnej cene za 1/6 spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam  
uvedeným v čl. I ods.1 tejto zmluvy vo výške 3 333,34 €. Časť kúpnej ceny vo výške 1667,67 € uhradí  
E. C. k rukám predávajúceho prvého dňa po tom čo ho predávajúci na úhradu vyzve. Zostávajúcu časť  
kúpnej ceny vo výške 1667,67 € uhradí E. C. k rukám predávajúceho v lehote do 73 dní od uzatvorenia  
zmluvy .

2. Predávajúci a A. B. sa dohodli na kúpnej cene za 2/6 spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam  
uvedeným v čl. I ods. 1 tejto zmluvy vo výške 6666,66 €. Časť kúpnej ceny vo výške 3333,33 € uhradí  
A. B. k rukám predávajúceho prvého dňa po tom čo ho predávajúci na úhradu vyzve. Zostávajúcu časť  
kúpnej v ceny vo výške 3333,33 € uhradí A. B. k rukám predávajúceho v lehote do 73 dní od uzatvorenia  
zmluvy.

III.

Nadobudnutie vlastníckeho práva

1. Kupujúci nadobudnú vlastnícke právo k nehnuteľnostiam dňom právoplatného rozhodnutia Okresného  
úradu Prešov, katastrálny odbor o povolení vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Do tohto  
okamihu sú zmluvné strany viazané svojimi prejavmi.

2. Nebezpečenstvo náhodnej skazy a náhodného zhoršenia prejde na kupujúcich spolu s vlastníckym  
právom.

3. Kupujúci prehlasujú, že sa oboznámili so stavom nehnuteľnosti a v tomto stave nehnuteľnosti bez  
výhrad kupujú.

2. Zároveň zrušil uznesenie Okresného súdu Prešov o neodkladnom opatrení č. k. 9C/54/2022-39 zo  
dňa 9.8.2022 a priznal žalobcom voči žalovanému právo na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

3. V dôvodoch svojho rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa žalobou podanou  
12.09.2022 a zmenenou dňa 26.03.2024 (súd pripustil zmenu žaloby uznesením zo dňa 27. marca  
2024) domáhal, aby súd uložil žalovanému povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu tak ako je uvedená  
vo výroku tohto rozsudku. Tvrdili, že Žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi, žalobca 1/ v podiele  
2/6 a žalobca 2/ v podiele 1/6, nehnuteľností - pozemku parcela registra „C“ parcelné číslo XXX -  
zastavaná plocha a nádvorie o výmere XXX m<sup>2</sup>, pozemku - parcela registra „C“ parcelné číslo XXX/X o  
výmere XXX m<sup>2</sup> - záhrada a rodinného domu s.č. XXX na pozemku - parcela registra „C“ parcelné číslo  
XXX, nachádzajúcich sa v okrese Prešov, obec D. E., katastrálne územie D. E., zapísaných v katastri  
nehuteľností vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. XXXX (ďalej  
len „nehuteľnosti“), žalobca 1/ je 2/6 vlastníkom a žalobca 2/ 1/6 vlastníkom. Rodinný dom s.č. XXX

(ďalej len „rodinný dom“) je obydľím žalobcov, bývajú v ňom celý svoj život. Uznesením Okresného súdu Prešov sp. zn. 30Ps 28/2015 z 10.2.2016 (ďalej len „uznesenie o ustanovení opatrovníka“) bol žalobca 1/ ustanovený za opatrovníka žalobcu 2/, ktorému bola spôsobilosť na právne úkony obmedzená. Spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam v podiele 1/6 nadobudol každý zo žalobcov dedením ako deti poručiteľa - ich otca L. B.. Ďalšími dedičmi po L. B. boli súrodenci žalobcov a to A. C., A. B., I. B. a L. B., pričom každý z týchto dedičov nadobudol spoluvlastnícky podiel 1/6 k nehnuteľnostiam. Počas dedičského konania mali dedičia záujem uzatvoriť dohodu o vypořádání dedičstva a to tak, že vlastníkom nehnuteľností sa stane žalobca 1/ z dôvodu, že je opatrovníkom žalobcu 2/, celodenne sa oňho stará a v rodinnom dome spolu so žalobcom 2/ býva, ostatní dedičia v dome nebývajú, majú svoje vlastné obydľia. Ku dohode dedičov nedošlo, keďže s touto nesúhlasila ustanovená opatrovníčka žalobcu 2/. Žalobca 1/ nadobudol ďalší spoluvlastnícky podiel 1/6 od svojho brata L. B. darovacou zmluvou. I. B. následne nadobudla 2/6 spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam kúpnu zmluvou od svojich sestier A. C. a A. B.. I. B. uzatvorila 17.11.2019, ako záložný dlžník, záložnú zmluvu s A. M. ako záložným veriteľom a to ku spoluvlastníckemu podielu 3/6 na nehnuteľnostiach, ktorej vklad bol do katastra nehnuteľností povolený Okresným úradom, katastrálny odbor Prešov dňa 25.2.2020 pod D./XXXX. Dňa 16.2.2021 uzatvorila I. B. ako predávajúca, zastúpená A. M., konajúcim v jej mene ako záložný veriteľ podľa § 151m ods. 6/ Občianskeho zákonníka, so žalovaným ako kupujúcim, kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu 3/6 I. B. ku nehnuteľnostiam na žalovaného za kúpnu cenu 10 000 €. Vklad vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu k nehnuteľnostiam v prospech žalovaného bol povolený Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor dňa 12.3.2021 pod D./XXXX. Uzatvorením kúpnej zmluvy dňa 16.2.2021, ktorou nadobudol žalovaný spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam, bez toho, aby bol pred uzatvorením tejto kúpnej zmluvy ponúknutý spoluvlastnícky podiel I. B. k nehnuteľnostiam žalobcom na predaj, bolo porušené predkupné právo žalobcov podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Žalovaný sa začal po nadobudnutí vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom k nehnuteľnostiam domáhať vstupu do rodinného domu, ktorý je obydľím žalobcov spôsobom, ktorý u žalobcu 1/ vyvolával obavy, preto bol nútený privolať hliadku OO PZ Veľký Šariš, ktorá však odmietla zasiahnuť s odôvodnením, že žalovaný je spoluvlastníkom nehnuteľností. Listom z 19.3.2021 vyzval žalovaný cestou jeho právnej zástupkyne JUDr. Ivany Orosovej žalobcu 1/ na vydanie kľúčov a sprístupnenie nehnuteľností. Na uvedenú výzvu reagoval žalobca 1/ cestou advokátskej kancelárie AK PITOŇÁKOVÁ, s.r.o. listom z 25.3.2021, v ktorej uviedol, že kúpnu zmluvu zo 16.2.2021 bolo porušené predkupné právo jeho a E. C. (žalobcu 2/), uviedol, že nehnuteľnosť je obydľím jeho a žalobcu 2/, ktorého spôsobilosť na právne úkony je obmedzená, vyzval I. N., aby upozornila žalovaného, že právo na obydľie má prednosť pred vlastníckym právom a tiež ju upozornil na to, že sa bude svojich práv z predkupného práva domáhať voči žalovanému súdnou cestou. Listom z 19.4.2021, ktorý žalovaný prevzal 21.4.2021, upozornil žalobca 1/ žalovaného na to, že kúpnu zmluvu zo 16.2.2021 bolo porušené jeho predkupné právo a tiež predkupné právo žalobcu 2/ podľa § 140 Občianskeho zákonníka a vyzval ho, aby im nehnuteľnosť ponúkol na predaj za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpou nadobudol. Žalovaný na túto výzvu nereagoval, naopak návrhom na vydanie neodkladného opatrenia doručeným Okresnému súdu Prešov 21.4.2021, teda v rovnaký deň ako prevzal list z 19.4.2021, sa domáhal toho, aby súd uložil žalobcom povinnosť odovzdať žalovanému kľúče a sprístupniť rodinný dom. Okresný súd Prešov návrh na vydanie neodkladného opatrenia uznesením č.k. 7C/19/2021-56 z 2.8.2021 z 19.4.2021 v spojení s uznesením Krajského súdu v Prešove sp.zn. 5Co/40/2021 z 30.9.2021 zamietol, čo odôvodnil tým, že nehnuteľnosti sú obydľím žalobcov. Po zamietnutí návrhu na vydanie neodkladného opatrenia uznesením okresného súdu, teda v čase, keď muselo byť žalovanému zrejmé, že súd jeho návrh na vydanie neodkladného opatrenia právoplatne zamietne, uzatvoril dňa 23.8.2021 so O. A. záložnú zmluvu, ktorou svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam zaťažil záložným právom. Vklad záložného práva k spoluvlastníckemu podielu žalovaného v prospech O. A. bol povolený Okresným úradom, katastrálny odbor Prešov dňa 9.9.2021 pod D./XXXX. Uzatvorením kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom, katastrálny odbor Prešov dňa 12.3.2021 pod D./XXXX bolo porušené predkupné právo žalobcov. Napriek výzve žalobcov žalovaný do dnešného dňa žalobcom neponúkol nehnuteľnosti na predaj za rovnakých podmienok, za akých ich kúpnu zmluvou nadobudol.

4. Súd prvej inštancie ustálil skutkový stav tak, že z výpovede žalobcu A. B. vyplynulo, že XX.XX.XXXX zomrel otec, ktorý bol vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Išli na dedičské konanie a každý zo súrodencov zdedil jednu šestinú. 29.04.2020 mala mamka pohreb a potom sa dozvedel, že sestra podpísala pánovi M., že si od neho požičala peniaze. Dve jeho sestry predali tretej sestre najmladšej I. B. svoje podiely za 400 až 600 eur. V roku 2020 mu dal L. B. podiel na dome darovacou zmluvou. Medzitým

ako súd vydal neodkladné opatrenie dozvedel sa, že O. A. má zmluvu s pánom G., ale nevenoval tomu pozornosť, lebo mal zákaz nakladať s nehnuteľnosťou. 04.10.2023 ho navštívila sestra I. s jej druhom, prišli pýtať kľúče od domu, že dom odkúpila naspäť. Uviedol jej, že nemohla dom odkúpiť, keď pán G. má zákaz nakladať s nehnuteľnosťou. Do domu do 20.10.2023 chodil každý deň. Hnuteľné veci tam má stále aj s bratom je tam všetko čo nakúpil a rekonštruoval. Teraz s bratom sú u rodinného priateľa, ktorý im celý život pomáha. Sú tam, odkedy mamka zomrela. Je to odvtedy, keď sa dozvedel čo popodpisovali, bál sa aj o brata, ale chce sa do domu vrátiť.

5. Z výpovede žalovaného F. G. vyplynulo, že bol oboznámený o tom, že sa realizuje výkon záložného práva, uzatvorila sa kúpna zmluva, cena bola vyplatená, o záložnom práve sa dozvedel od p. M. s tým, že on na seba nemôže vlastnícke právo napísať, došlo k tomu, pretože intervenientka bola dlžná p. M. peniaze, ktoré nevrátila, preto p. M. predal podiel na základe výkonu záložného práva. Nevie, akú sumu intervenientka p. M. dlhovala. K nadobudnutiu podielu došlo tak, že pani intervenientka mala exekúcie. P. B. mal 2 roky na vysporiadanie a keďže k tomu nedošlo, p. M. urobil výkon záložného práva. Bol oslovený p. M. s tým, že intervenientka nemá peniaze, a preto p. G. vyplatil tieto peniaze a nadobudol podiel tri šestiny. Za ten spoluvlastnícky podiel bola kúpna cena 10 000 eur, taká bola dohoda. Kúpnu cenu p. M. vyplatil. Podiel kúpil na to, aby tam býval, má tam trvalý pobyt. V čase kedy kupoval podiel, boli zapísané farchy na predmetnom liste vlastníctva v neprospech intervenientky I. B., teraz J., konkrétne boli tam zapísané exekúcie. V čase, kedy kupoval tento podiel, býval na H. XX/X D. D. E., ide o rodinný dom, tento dom nie je v jeho vlastníctve, ale vo vlastníctve jeho detí. Čo sa týka veku detí, dcéra má 16, syn ma 13, ďalší syn ma 9 rokov, ďalšia dcéra má 10 rokov. Na liste vlastníctva je ten dom napísaný na deti, je tam darovacia zmluva, ten dom deťom daroval F. G., bolo to asi v roku 2020 alebo 2019. Stav nehnuteľnosti je katastrofálny. F. G. nevie, či mu to dal niekto podpísať, ale on žiadnu dohodu o odstúpení nepodpísal. Túto F. G. podpísal za tých okolností, že mu ju doniesol M., že toto treba podpísať. Dôvod mu nepovedal. Dohodu o odstúpení sa najprv prečítal, M. dôveroval, nechcel sa naťahovať so žalobcom a platiť trovy, tak ju podpísal, následne však oznámil, že s týmto odstúpením nesúhlasí, lebo kataster ju nezapísal a niet cesty späť. Dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy podpísal, preto aby sa vyhol súdному sporu s pánom B., teda žalobcom. Dohodou o odstúpení od kúpnej zmluvy chcel dosiahnuť, aby sa to vrátilo do pôvodného stavu, teda aby vlastníčkou troch šestín bola pani J. (B.). Následne oznámil, že s tým nesúhlasí, a to preto, že to vrátil aj kataster, a to aj preto, že to aj súd potvrdil, že takto to nie je možné. Dôvodom toho odstúpenia bolo, aby sa F. G. vrátili náklady, peniaze, ktoré do toho dal, aby mal pokoj, aby ho nelynčovali, aby nebolo jeho meno poškodené, tie peniaze sa mu však nevrátili. On od kúpnej zmluvy neodstupoval, dohoda bola podstrčená, on nie je právne znalý, preto písal, že si to neželá, písal to aj na súd. Nesúhlasil v žiadnom prípade s odstúpením a ani mu neboli vyplatené peniaze. Dôvodom odstúpenia bolo, že mu mali byť vyplatené peniaze, mali byť vyplatené od p. M., veď mu predal podiel za 10 000 eur, chcel tých 10 000 eur naspäť, aby nechodil po súdoch. F. G. uvádza, že podpis na tejto zmluve nie je jeho. Vo vzťahu k osvedčeniu pravosti podpisu na tejto listine I. P. Q. zo 17.08.2023 F. G. uvádza, že bol k podpisu donútený, či je to jeho podpis nepamätá.

6. Z výsluchu intervenientky I. J.. K. B. vyplynulo, že Záložnú zmluvu s p. M. podpísala kvôli tomu, že p. M. jej dal pôžičku a nemohla ju splácať tak mu dala svoje podiely. Požičali jej 10 000 eur, bolo to v roku 2019, požičal jej ich naraz. Dohodli sa, že mu ich bude splácať. M. oslovila ona. Povedal, že s tým súhlasí. Odišli do Nemecka, vrátili sa v auguste 2023. Potom, keď sa vrátili, nastahovali sa do domu na C. D. E., ktorý je predmetom konania s tým, že došlo k odstúpeniu od zmluvy, p. J. sa stala naspäť vlastníčkou tých tretín a zaplatila p. M. 5 000 eur. Celá jej rodina prišla zo zahraničia, nemali kde bývať, tak išla za p. M., že mu dá 5 000 eur, viac nemala, aby jej prepísal naspäť na ňu tie šestiny, lebo nemala kde bývať aj s deťmi, pričom tam aj s deťmi mala trvalý pobyt. L. M. s tým súhlasil. Dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy z 16.02. jej priniesol p. M.. Predtým než ju podpísala si ju prečítala. Z tej zmluvy vyplýva, že napísala svoje čiastky na neho. Dôvodom pre odstúpenie od kúpnej zmluvy bolo to, že nemala, kde bývať. Dohodu o odstúpení od zmluvy podpísala tak, že jej ju predložil p. M., bolo to v jeho dome, kde býva. Keď prišla vtedy za p. M., že tam potrebuje naspäť bývať, či by sa to dalo, povedal, že áno. Dala mu 5 000 eur v hotovosti a ostatné mu dáva na splátky, keď má tak mu dá, keď nemá, manžel chodí ku nemu robiť. Má mu dať ešte 4 000 eur nevie presne, ale mala mu dať ešte 5 000.

7. Uznesením Okresného súdu Prešov 30 Ps 28/2015 - 38 zo dňa 10.02.2016 bol žalobca 1/ ustanovený za opatrovníka pre žalovaného 2/ obmedzeného na spôsobilosti na právne úkony. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 18.02.2016.

8. Uznesením Okresného súdu Prešov spisová značka 26D 884/2015 zo dňa 28.02.2017 bolo vyporiadane dedičstvo po poručiteľovi nebohom L. B. tak, že nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva číslo XXXX k katastrálnom území Veľký Šariš a to rodinný dom súpisné číslo XXX postavený na parcele KN C XXX s príslušenstvom a parcely KN C XXX zastavané plochy a nádvoría XXX metrov štvorcových, KN C XXX/X záhrady XXX X metrov štvorcových v podiele pod B1 v celosti nadobudli dedičia poručiteľa a to žalobca 1/ vo veľkosti 1/6, intervenientka vo veľkosti 1 /6, L. B. vo veľkosti 1/6, A. C. vo veľkosti 1/6, A. B. vo veľkosti 1/6 a žalobca 2/ vo veľkosti 1/6.

9. Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 17.11.2019 zmluvné strany A. M. ako záložný veriteľ a intervenientka ako záložný dlžník odkazujúc na zmluvu o pôžičke vo výške 10.000 eur zriadili záložné právo na zabezpečenie vrátenia pôžičky a to vo vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam v podiele 3/6. Zmluvné strany si dohodli v prípade splnenia podmienok pre výkon záložného práva k predmetu zálohu možnosť záložného veriteľa realizovať predaj predmetu zálohu a to aj priamym predajom kupujúcemu.

10. Darovacou zmluvou zo dňa 10.07.2020 L. B. ako darca previedol v prospech obdarovaného A. B. - žalobcu 1/ spoluvlastnícky podiel k predmetným nehnuteľnostiam vo veľkosti 1/6.

11. Kúpnu zmluvou o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zo dňa 16.02.2021 A. M. konajúci súlade s ustanovením § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka v zmene intervenientky ako predávajúci a žalovaný uzatvorili zmluvu o odplatnom prevode vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam uvedeným vyššie a to vo veľkosti podielu 3/6. Tento právny úkon bol uskutočnený na tom právnom základe, že dňa 12.11.2019 bola medzi predávajúcim a (intervenientkou) a A. M. uzatvorená zmluva o pôžičke na základe, ktorej bol predávajúcemu poskytnutý bankový úver vo výške 10 000 euro. Pre účely zabezpečenia záväzkov predávajúceho zo zmluvy o pôžičke bola dňa 12.11.2019 medzi predávajúcim a veriteľom uzatvorená zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, na základe ktorej boli ako predmet záložného práva predávajúcim poskytnuté predmetné nehnuteľnosti vo veľkosti podielu 3/6. Predmetnou kúpnu zmluvou o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nadobudol žalovaný do svojho výlučného vlastníctva po podiel vo veľkosti 3/6 k predmetným nehnuteľnostiam. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena bude kupujúcim uhradená k rukám veriteľa a to vo výške 5000 euro pred podpisom tejto zmluvy a vo výške 5000 euro do 30.04.2021.

12. Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam medzi záložným veriteľom O. A. žalovaným a zo dňa 23.08.2021 zriadili zmluvné strany k zálohu - predmetným nehnuteľnostiam po veľkosti spoluvlastníckeho podielu 3/6 záložné právo na zabezpečenie uspokojenia pohľadávky - poskytnutej pôžičky vo výške 15 000 eur.

13. V zmysle výpisu z listu vlastníctva číslo XXXX zo dňa 31.07.2022 pre katastrálne územie D. E. vlastníkom parcely registra C parcelné číslo XXX o výmere XXX metrov štvorcových zastavaná plocha a nádvorie a M. B. XXX/X o výmere 431 metrov štvorcových ako záhrada, ako aj stavby súpisné číslo XXX na pozemku XXX rodinný dom bol žalobca 1/ vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 2/6, žalovaný vo veľkosti podielu 3/6 a žalobca 2/ vo veľkosti podielu 1/6. Vo vzťahu k žalovanému je evidovaná zmluva o zriadení záložného práva v prospech O. A..

14. Okresný súd Prešov uznesením 9C/54/2022 - 39 zo dňa 09.08.2022 zakázal žalovanému nakladať so spoluvlastníckym podielom 3/6 k predmetným nehnuteľnostiam.

15. Dohodou o odstúpení od kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zo dňa 16.02.2021 uzatvorenej 17.08.2023 A. M. ako záložným veriteľom konajúcim v mene intervenientky a žalovaným, títo odstúpili od kúpnej zmluvy zo 16.02.2021, kde predmetom prevodu boli predmetné nehnuteľnosti vo veľkosti podielu 3/6 a zrušili svoje vzájomné práva a povinnosti vyplývajúci z kúpnej zmluvy. Zároveň sa účastníci tejto dohody v bode 2. 2 dohodli, že kupujúci - žalovaný nemá právo na vrátenie doposiaľ neuhradenej časti kúpnej ceny a čestne prehlasuje, že sa vzdáva nároku na jej vrátenie a vyhlasuje, že si z uvedeného zmluvného vzťahu nebude nič nárokovať. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušila. Predmetná listina bola súdu (na čísle listu 77 až 80) predložená s úradne osvedčenými podpismi A. M. a žalovaného. Vyhotovenie tejto listiny na číslo listu spisu 116 až 117 obsahuje aj podpis intervenientky, ktorý táto uznala za svoj vlastný v zmysle legalizácie k nej pripojenej.

16. Okresný súd Prešov uznesením 15C/5/2024 zo dňa 30.04.2024 návrh žalovaného na zrušenie neodkladného opatrenia nariadeného Okresným súdom Prešov uznesením č. k. 9C/54/2022 - 39 zo dňa 09.08.2022 zamietol.

17. Súd prvej inštancie na základe vyššie uvedeného ustálil, že v konaní nebolo sporným, že intervenientka (v podiele 3/6) a žalobcovia (spolu v podiele 3/6) boli podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX v k.ú D. E.. Spoluvlastnícky podiel intervenientky bol zaťažený záložnou zmluvou v prospech záložného veriteľa A. M.. Sporným nebolo ani to, že záložný veriteľ vykonal svoje záložné právo k spoluvlastníckemu podielu 3/6 priamym predajom podielu žalovanému, ktorý nie je osobou blízkou vo vzťahu k intervenientke. V rámci realizácie záložného práva však opomenul ponúknuť spoluvlastnícky podiel na predaj žalobcom ako podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností.

18. Súd mal za to, že aj pri realizácii výkonu záložného práva priamym predajom dohodnutým v záložnej zmluve - kúpnu zmluvou zostáva zachované predkupné právo podielových spoluvlastníkov na prevádzaný spoluvlastnícky podiel poukazujúc na skutočnosť, že pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu ako podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti. Pri porušení predkupného práva, majú podieloví spoluvlastníci právo uplatniť si nároky z predkupného práva.

19. V prípade porušenia predkupného práva je teda nutné pripustiť možnosť oprávneného spoluvlastníka domáhať sa alternatívne práva vyplývajúceho mu z ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má teda pri porušení povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka na výber 3 zákonné možnosti. Môže sa domáhať buď vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu alebo sa môže voči nadobúdateľovi (tretej osobe) domáhať, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od povinnej osoby. Ak tak nadobúdateľ dobrovoľne neurobí, môže sa domáhať na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpe nahradí prejav vôle nadobúdateľa (§ 161 ods. 3 O.s.p.). Treťou možnosťou je, že si ponechá predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi. Treba zdôrazniť, že súbežné uplatnenie nároku podľa § 40a a 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka je správne povahy veci vylúčené. Iné následky porušenia predkupného práva zákon nepripúšťa a preto zo zákona nemožno vyvodit' ani iný spôsob ochrany oprávneného spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené. (rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky spisová značka 4 Cdo 334/2009).

20. Žalovaný v konaní namietal, že na podiel žalovaného v predmetnej nehnuteľnosti bolo zriadené záložné právo v prospech O. A.. Zmluva o zriadení záložného práva bola vkladom povolená dňa 9.9.2021 číslo zmeny XXX/XXXX. Súd konštatuje, že zriadenie záložného práva na spoluvlastnícky podiel žalovaného nemá žiaden priamy vplyv na možnosť žalobcu domáhať sa nahradenia prejavu vôle k predmetnému spoluvlastníckemu podielu v dôsledku nedodržania predkupného práva zo strany pôvodného podielového spoluvlastníka, od ktorého žalovaný nadobudol predmetný spoluvlastnícky podiel.

21. Žalovaný a intervenientka v konaní namietali, že medzi žalovaným a intervenientkou došlo dňa 17.08.2023 k uzatvoreniu dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zo dňa 16.02.2021, na základe, ktorej žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach, a to v rámci výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam. K uzatvoreniu dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy však došlo v čase, kedy Okresný súd Prešov uznesením 9C/54/2022 - 39 zo dňa 09.08.2022 zakázal žalovanému nakladať so spoluvlastníckym podielom 3/6 k predmetným nehnuteľnostiam.

22. Ak žalovaný disponoval s predmetným spoluvlastníckym podielom tým, že uzatvoril Dohodu o odstúpení od Kúpnej zmluvy s intervenientkou v zastúpení A. M. (bez ohľadu na toto zastúpenie), dôsledkom ktorej malo byť spätné nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu intervenientkou v čase, kedy bol voči nemu účinný zákaz nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami na základe vykonateľného súdneho rozhodnutia, takáto dispozícia je neplatným právny úkonom uskutočneným v rozpore so zákonom v širšom slova zmysle, teda v rozpore s Civilným sporovým poriadkom v kontexte výkladu uskutočneného Najvyšším súdom Slovenskej republiky v zložení Veľkého senátu pod sp. zn. 1 VCdo 1/2017. S poukazom na tento dôvod neplatnosti Dohody o odstúpení od Kúpnej zmluvy sa už súd

nezaoberal ďalšími dôvodmi jej neplatnosti uvádzaným zmluvnými stranami a to nedostatok vôle žalovaného, resp. rozpor s dobrými mravmi v nadväznosti na primeranosti zmluvných plnení.

23. Preto súd žalobe vyhovel a nahradil prejav vôle žalovaného, ktorým dochádza k prevodu spoluvlastníckeho podielu žalovaného v prospech žalobcov v pomere podľa veľkosti ich doterajších spoluvlastníckych podielov na predmetných nehnuteľnostiach a za rovnakých podmienok, za akých predmetný spoluvlastnícky podiel nadobudol žalovaný. Samotné podmienky prevodu neboli v konaní sporné. Platobné podmienky uvedené v tomto rozhodnutí analogicky zodpovedajú splatnosti kúpnej ceny uvedenej v kúpnej zmluve z 16.2.2021 s prihliadnutím na špecifickosť právneho úkonu- nahradenie prejavu vôle súdnym rozhodnutím, kedy úhrada kúpnej ceny vopred nie je účelná vzhľadom na skutočnosť, že nie je možné vopred presne určiť, či a kedy rozhodnutie nadobudne právoplatnosť.

24. Proti uvedenému rozsudku podal žalovaný včas odvolanie (č. I. 301 spisu) z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. b), d), f) a h) CSP. Navrhol napadnutý rozsudok zmeniť a žalobu zamietnuť. Žalovaný dôvodil, že súčasťou základného práva na súdnu ochranu je aj právo na zákonu zodpovedajúce odôvodnenie, ktorého štruktúra je rámcovo upravená v § 220 ods. 2 CSP. Uviedol, že z rozsudku plynie, že v konaní bolo vykonaných množstvo listinných dôkazov, avšak nie je z neho zrejmé, aké skutočnosti z nich plynuli pre súd a prečo hodnotenie týchto dôkazov z rozsudku nevykonal. Súd obmedzil svoje úvahy na obmedzený počet skutočností, čím bez pochyb zaťažil rozsudok nepreskúmateľnosťou, pretože ak považoval dôkazy za nedôležité, nemal ich vykonať a ak ich vykonal, nevyporiadal sa so závermi z nich plynúcimi v odôvodnení v rozsudku ani slovom. Žalovaný konštatoval, že nič neporušil, uhradil kúpnu cenu a teraz má byť obraný o vlastníctvo, za ktoré riadne zaplatil. Navyac, ako pôvodná vlastníčka vo výsluchu uviedla, mala zaplatiť za navrátenie vlastníctva M. sumu 5000 eur a ďalšiu sumu v budúcnosti. Tieto skutočnosti súd prehliadol a nevyporiadal sa s nimi.

25. Proti výrokom I. a III. rozsudku súdu prvej inštancie (okrem výroku II. o zrušení neodkladného opatrenia) podala včas odvolanie (č. I. 305 spisu) aj intervenientka na strane žalovaného z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. a), f) a h) CSP. Navrhla napadnutý rozsudok zmeniť, žalobu zamietnuť a priznať jej oproti žalobcom nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, alternatívne zrušiť napadnutý rozsudok a vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Svoje odvolanie odôvodnila tým, že súd I. inštancie nesprávne posúdil procesnú prípustnosť žaloby vo veci samej a týmto konaním dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, ktoré mohli spôsobiť nesprávne právne posúdenie veci. Intervenient má za to, že základnou otázkou, ktorá odôvodňuje prípustnosť žaloby je vyhodnotenie skutočnosti, že žalovaný toho času už nie je podľa názoru intervenienta vlastníkom spoluvlastníckych podielov, keďže dohodou o odstúpení uzatvorenou medzi žalovaným a intervenientom došlo k zániku platnosti a účinnosti kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zo dňa 16.2.2021 s účinkami ex tunc. V takom prípade má intervenient za to, že žaloba je nedôvodná, keďže aktuálnym vlastníkom spoluvlastníckeho podielu je intervenient. Intervenient považuje za nesprávnu úvahu súdu I. inštancie a z toho vyplývajúce právne vyhodnotenie, ohľadom porušenia zákonného predkupného práva, keďže žalovaný nadobudol vlastnícke právo k predmetu záložného práva na základe výkonu záložného práva zo strany záložného veriteľa a nie uzatvorením kúpno-predajnej zmluvy na základe vôle záložného dlžníka intervenienta, kedy by nepochybne bolo nutné rešpektovať predkupné právo žalobcov. Výkon záložného práva priamym predajom je forma spôsobu uspokojenia záložného veriteľa, rovnako ako dobrovoľná dražba, resp. dražba podľa exekučného poriadku. Ako správne súd I. inštancie konštatoval, výkon záložného práva realizoval záložný veriteľ na základe zákonného zmocnenia, kedy realizuje úkony smerujúce k uspokojeniu zabezpečenej pohľadávky ním zvoleným spôsobom. Intervenient má za to, že výkon záložného práva je originálnym spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva, keďže výsledok výkonu záložného práva neodráža vôľu záložcu ani záložného dlžníka - intervenienta, ale je výlučným právom záložného veriteľa. Intervenient svoj právny názor opiera o analógiu s výkonom záložného práva podľa zákona o dobrovoľných dražbách a tiež úpravu speňažovania nehnuteľného majetku podľa zákona o konkurze a reštrukturalizácii, v rámci ktorého správca pri speňažovaní majetku spadajúceho do konkurznej podstaty vykonáva práva dlžníka a nie je viazaný predkupnými právom oprávnených osôb (ust. § 167s zákona o konkurze a reštrukturalizácii uvádza „Pri speňažení majetku správca nie je viazaný predkupným právom; osobe oprávnenej z predkupného práva zriadeného ako vecné právo však predkupné právo zostáva zachované.“). Uvedenú úvahu podporuje aj úprava výkonu záložného práva zriadeného v zmysle § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Vychádzajúc z vyššie uvedeného má intervenient za to, že súd I. inštancie v meritórnom rozsudku nesprávne posúdil procesnoprávny stav ako aj hmotnoprávny stav veci, v dôsledku čoho rozhodol

podľa názoru intervenienta nesprávne, ak svojim rozhodnutím prevádza na žalobcu viac práv ako je v dispozícii žalovaného, ak jeho vlastnícky vzťah k predmetu výkonu záložného práva zanikol ex tunc z dôvodu odstúpenia od nadobúdacej zmluvy z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny vyplývajúcej z výkonu záložného práva. Súd I. inštancie napriek tvrdeniam intervenienta neskúmal otázku úhrady kúpnej ceny vyplývajúcej z výkonu záložného práva, ak intervenient uvádza, že k odstúpeniu došlo z titulu neuhradenia kúpnej ceny zo strany žalovaného a tento nepredložil žiadny dôkaz o tom, že by si svoju povinnosť voči záložnému veriteľovi splnil. V prípade, ak by odvolací súd potvrdil rozhodnutie súdu I. inštancie, tak potvrdí vznik absurdnej situácie, kedy žalovaný nesplnil svoj záväzok k úhrade kúpnej ceny vyplývajúcej z výkonu záložného práva - dôvod pre odstúpenie, a súčasne rozhodnutím súdu budú žalobcovia zviazaní k úhrade kúpnej ceny k rukám žalovaného. Uvedený postup podľa názoru intervenienta nemá oporu v právnych predpisoch a celkom určite je v rozpore s dobrými mravmi, a teda je neprípustný.

26. K odvolaniu intervenienta na strane žalovaného sa písomným podaním (č. I. 323 spisu) z 31.1.2025 vyjadrili žalobcovia, ktorí uviedli, že nakoľko intervenient na strane žalovaného netvorí so stranou nerozlučné spoločenstvo, mohol podať odvolanie len so súhlasom strany, pričom súhlas žalovaného intervenient do uplynutia lehoty na podanie odvolania nepredložil. Navrhli preto odvolanie intervenienta odmietnuť ak podané neoprávnenou osobou a žalobcom priznať náhradu trov odvolacieho konania.

27. Rovnako písomným podaním z 31.1.2025 sa k odvolaniu žalovaného vyjadrili žalobcovia (č. I. 328 spisu), ktorí uviedli, že žalovaný nekonkretizoval a ktorými dôkazmi sa súd prvej inštancie nevyporiadal a ktoré by mohli privediť iné rozhodnutie vo veci. Ak žalovaný poukázal na to, že zaplatil kúpnu cenu a má byť „obratý“ o vlastníctvo a na to, že intervenientka uviedla, že za navrátenie vlastníctva mala vyplatiť M. sumu 5.000 eur a ďalšiu sumu v budúcnosti, žalovaný neuvádza, prečo tieto dôkazy považuje za rozhodujúce v jeho veci, aké závery z týchto dôkazov plynú a prečo by mohli ovplyvniť správnosť rozsudku okresného súdu. S poukazom na judikatúru Ústavného súdu SR a EŠLP je zrejmé, že žalovaný vo svojom odvolaní neuvádza žiadne skutočnosti, ktoré by relevantne spochybnili rozsudok okresného súdu a navrhli napadnutý rozsudok potvrdiť.

28. Písomným podaním z 4.2.2025 sa k odvolaniu intervenienta na strane žalovaného vyjadril žalovaný (č. I. 319 spisu), ktorý uviedol, že poukázal na okolnosti, za ktorých malo dôjsť k odstúpeniu od zmluvy. Je zrejmé, že prostriedky procesného útoku a obrany medzi žalovaným a intervenientom boli v rozpore s tým, že súd nevyžadoval s nimi, jeho súhlas. Ak však nebol daný, nemal na uvedené súd prihliadať, keďže žalovaný a intervenient netvorí nerozlučné spoločenstvo. Už len tieto skutočnosti sú dôvodom pre zrušenie napadnutého rozsudku. Rovnako tak odvolanie môže podať len za situácie, že s uvedeným vysloví žalovaný súhlas. Na to však žalovaného nikto nevyzval. Zopakoval, že je dobromyseľným nadobúdateľom podielu na žalovanej nehnuteľnosti a judikatúra chráni dobromyseľných nadobúdateľom oproti nechalým vlastníkom. Vo zvyšku sa v celom rozsahu pridržiava svojho odvolania a tam uvedených dôvodov.

29. K vyjadreniu žalobcov a žalovaného k vyjadreniu k odvolaniu intervenienta sa písomným podaním z 20.2.2025 vyjadril intervenient (č. I. 334 spisu), ktorý uviedol, že de iure má reálny právny záujem na zamietnutí žaloby rovnako ako žalovaný, ale de facto má rozdielny želaný výsledok. Predmetné odvolanie intervenienta je preto možné chápať iba ako akúsi doplňujúcu argumentáciu, keďže nemá reálny vplyv na ďalší procesný postup konania. Opätovne navrhol napadnutý rozsudok zmeniť, žalobu zamietnuť a priznať jej oproti žalobcom nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, alternatívne zrušiť napadnutý rozsudok a vrátiť vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

30. Napokon sa k vyššie uvedenému vyjadreniu intervenienta vyjadrili písomným podaním z 24.3.2025 vyjadrili žalobcovia (č. I. 342 spisu), ktorí uviedli, že skutočnosti uvádzané intervenientkou prostredníctvom jej právneho zástupcu nie sú ničím iným ako skutkovo ani právne neodôvodnenými tvrdeniami, ktoré majú iba jediný cieľ a to oddaľovať právoplatné rozhodnutie o veci. Intervenientka netvorí so žalovaným nerozlučné spoločenstvo a súhlas na podanie odvolania jej žalovaným daný nebol. V zmysle uvedeného nie je intervenientka s poukazom na § 360 CSP subjektom oprávneným odvolanie podať a preto nie je ani subjektom oprávneným dopĺňať odvolanie žalovaného o argumentáciu, ktorá nebola v odvolaní žalovaného obsiahnutá. Úvaha právneho zástupcu intervenientky prezentovaná vo vyjadrení nemá oporu v žiadnom právnom predpise a závery prezentované právnym zástupcom intervenientky nemožno zo žiadneho právneho predpisu vyvodiť ani najextenzívnejším výkladom. Je

zrejme, že vyjadrenie intervenientky je zbytočné, žalobcom vôbec nie je zrejmé, aký iný cieľ by mal takýto postup právneho zástupcu intervenientky, okrem jeho snahy predĺžovať konanie. Pritom v dôsledku postupu právneho zástupcu intervenientky bolo konanie predĺžené o najmenej 5 mesiacov. V tejto súvislosti žalobcovia poukazujú na svoje podanie zo dňa 17.7.2024. Vzhľadom na vyššie uvedené žalobcovia navrhujú, aby odvolací súd odvolanie intervenientky odmietol ako podané neoprávnenou osobou, na argumentáciu v ňom obsiahnutú neprihliadal a priznal žalobcom nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

31. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 370 a § 380 ods. 1 CSP v rozsahu a z dôvodov uvedených v odvolaní žalovaného a intervenienta na strane žalovaného bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 CSP a contrario) a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdiť a odvolanie intervenienta ako podané neoprávnenou osobou odmietnuť, pričom v nadväznosti na § 387 ods. 2 CSP sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením súdu prvej inštancie a zároveň naň poukazuje.

32. Odvolací súd pri preskúmaní veci dospel k záveru, že súd prvej inštancie vzal pri rozhodnutí do úvahy všetky skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán vyplynuli, neopomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo. Výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 191 CSP. Pri rozhodovaní súd prvej inštancie použil správny právny predpis, správne ho vyložil a na skutkový stav ho správne aplikoval. Odvolací súd sa preto stotožňuje so skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie a z tohto dôvodu si osvojil dôvody napadnutého rozhodnutia a v celom rozsahu na ne odkazuje v súlade s § 387 ods. 2 CSP. K odvolacím námietkam žalovaného dodáva nasledovné:

33. 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.

34. Podľa § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka, predat' záloh spôsobom určeným v zmluve o zriadení záložného práva alebo na dražbe môže záložný veriteľ najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Ak je záložné právo registrované v registri záložných práv a deň registrácie začatia výkonu záložného práva v registri záložných práv je neskorší, ako deň oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi a ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, 30-dňová lehota začína plynúť odo dňa registrácie začatia výkonu záložného práva v registri záložných práv.

35. Podľa § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu.

36. Podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

37. Odvolateľ svoju argumentáciu založil najmä na konštatovaní, že nič neporušil, uhradil kúpnu cenu a teraz má byť obratý o vlastníctvo, za ktoré riadne zaplatil. Zdôrazňoval, že je dobromyseľným nadobúdateľom podielu na žalovanej nehnuteľnosti a judikatúra chráni dobromyseľných nadobúdateľom proti nebdalým vlastníkom.

38. Východiskovou základňou výkladu právnych noriem je taký postup, ktorý rešpektuje právny poriadok, spoločenské podmienky, zodpovedá logickým pravidlám a eliminuje vznik možných hodnotových rozporov. Posúdenie každého nároku je vecou individuálnych skutkových zistení.

39. Ako uviedol Ústavný súd Slovenskej republiky v náleze III. ÚS 271/2011 pri výklade zákonných ustanovení nie je súd viazaný doslovným znením zákona absolútne, môže, dokonca sa musí odchyliť v prípade, ak to vyžaduje účel zákona, systematická súvislosť alebo požiadavka ústavne súladného výkladu zákonov a všeobecne záväzných právnych predpisov. Podľa Ústavného súdu článok 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky nepredstavuje viazanosť štátneho orgánu textom, ale zmyslom a účelom zákona.

40. Právo na vlastníctvo je právom na prisvojovanie si hodnôt, podľa článku 1 Dodatočného protokolu č. 1 k Dohovoru o ľudských právach, každý má právo na pokojné užívanie majetku.

41. Odvolací súd v tomto smere poukazuje, že vo všeobecnosti platí, že dôkaznú povinnosť (dôkazné bremeno) má v spore každý, kto niečo tvrdí. V klasickom sporovom konaní súd nevystupuje v pozícii aktívneho vyšetrovateľa, ale v pozícii arbitra, ktorý zistí skutkový stav len z dôkazných prostriedkov, ktoré do konania dodali sporové strany. Úlohou súdu teda nie je aktívne vyhľadávať skutkové zistenia a snažiť sa len o poznanie „objektívnej“, či „materiálnej“ pravdy, ale zistiť skutkový stav v miere primeranej procesnej aktivite sporových strán. Bez tejto aktivity strán súd v zisťovaní skutkového stavu nepokračuje - uzavrie proces vytvárania skutkového základu na meritórne rozhodnutie a vec rozhodne, čo vyjadruje požiadavku procesnej diligencie sporových strán a mantinely aktivity súdu. Neúspešnej strane sa tak v konkrétnom prípade môže skutkový stav javiť ako zistený nedostatočne, avšak jeho zisťovanie bolo v súlade s koncepciou sporového konania ukončené ako dôsledok (procesná sankcia) nedostatočnej procesnej aktivity strany sporu (prostriedky procesného útoku a obrany strana buď vyčerpala alebo ich uplatnila neskoro). Súd teda rozhoduje na základe takého rozsahu skutkového stavu, aký je v konaní zistený v čase, keď dochádza k rozhodovaniu. Z pohľadu úspechu v spore tak ide o to, ktoré z objektívne relevantných skutočností svedčiacich v prospech strany sporu sa tejto strane do vyhlásenia rozsudku podarilo súdu preukázať, resp. dosiahnuť to, aby ich súd vyhodnotil v jej prospech.

42. Je nepochybné, že dôkazné bremeno preukázať vyššie uvedenú skutočnosť zaťažovalo žalobcu, teda bolo na ňom, aby predložil, resp. označil dôkaz, ktorý toto preukazuje.

43. Nebolo v konaní sporným, že intervenientka na strane žalovaného (v podiele 3/6) a žalobcovia (spolu v podiele 3/6) boli podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX v k. ú D. E.. Spoluvlastnícky podiel intervenientky bol zaťažený záložnou zmluvou v prospech záložného veriteľa A. M.. Sporným nebolo ani to, že záložný veriteľ vykonal svoje záložné právo k spoluvlastníckemu podielu 3/6 patriacom intervenientke priamym predajom tohto podielu žalovanému, ktorý nie je osobou blízkou vo vzťahu k intervenientke. V rámci realizácie záložného práva však opomenul ponúknuť spoluvlastnícky podiel na predaj žalobcom ako podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností.

44. Potrebné je tiež zdôrazniť, že, ako správne uviedol súd prvej inštancie, na strane žalovaného nebola zachovaná potrebná miera opatrnosti pri nadobúdaní predmetnej nehnuteľnosti.

45. Záložné právo je v podmienkach trhového hospodárstva významným a veľmi frekventovaným vecnoprávnym prostriedkom zabezpečenia pohľadávok a ich príslušenstva. Z jeho akcesorickej povahy vyplýva, že ako vedľajší vzťah pristupuje k pohľadávke ako prostriedok na jej hmotnoprávne a procesnoprávne posilnenie tým, že na jeho základe je záložný veriteľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku z predmetu záložného práva (zálohu) v prípade, ak jeho pohľadávka nie je riadne a včas splnená. Posilňuje teda postavenie záložného veriteľa a jeho istotu tak, že zabezpečuje, aby jeho nároky z pohľadávky boli uspokojené aj vtedy, keď obligáčny dlžník nespĺní pohľadávku riadne a včas.

46. Z charakteru záložného práva ako zabezpečovacieho inštitútu jednoznačne vyplýva, že na to, aby bolo záložné právo pre veriteľa efektívne, hodnota predmetu záložného práva (t. j. hodnota zálohu) musí byť rovnaká alebo vyššia ako hodnota zabezpečenej pohľadávky. Len v takomto prípade má totiž veriteľ istotu uspokojenia svojej pohľadávky aj v prípade, že dlžník by dobrovoľne neplnil ani len čiastočne. Napriek skutočnosti, že záložné právo je tradičným zabezpečovacím inštitútom, vo všeobecnosti akceptovaným vo všetkých typoch záväzkových vzťahoch, v prípade, že je zabezpečovaným vzťahom vzťah zo spotrebiteľskej zmluvy, je nutné osobitne skúmať, či jeho dojednanie nespôsobuje značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa. Nakoľko sa už z podstaty jedná o zabezpečovací inštitút pohľadávky veriteľa (dodávateľa), ktorého účelom je posilniť postavenie veriteľa, je navyše potrebné vziať na zreteľ, že len v prípade, ak dojednanie záložného práva so spotrebiteľom v konkrétnom prípade spôsobuje značnú nerovnováhu v záväzkovom vzťahu v neprospech spotrebiteľa, je takéto dojednanie neprijateľnou podmienkou. Opačný výklad by totiž viedol k absurdnému záveru, že nakoľko záložné právo pôsobí vždy v prospech veriteľa (dodávateľa) a v neprospech spotrebiteľa, záložné právo so spotrebiteľom nemožno dohodnúť. Možno teda zhrnúť, že v prípade existencie záložného práva v rámci spotrebiteľskej zmluvy (alternatívne ak je podmienkou

uzavretia hlavnej zmluvy zriadenie záložného práva k predmetu vo vlastníctve spotrebiteľa osobitnou zmluvou), je úlohou konajúceho súdu posúdiť, či uvedené záložné právo je alebo nie je neprijateľnou podmienkou z hľadiska intenzity zásahu do postavenia zmluvných strán zo spotrebiteľského vzťahu. Vzhľadom na funkciu a význam tohto zabezpečovacieho inštitútu bude prítomné rozhodné skúmanie primeranosti záložného práva k zabezpečenému záväzku z hľadiska charakteru predmetu záložného práva (zálohu) a jeho (nie len ekonomickej) hodnoty, výšky a významu zabezpečenej pohľadávky a dohodnutého (resp. zákonom stanoveného) spôsobu výkonu záložného práva.

47. Podľa § 3 ods. 1 OZ výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

48. Podľa § 39 OZ neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

49. Odvolací súd podrobil preskúmanie prejednávanej veci nielen z pohľadu pozitívneho práva, ale aj z pohľadu jusnaturalistického, najmä cez prizmu dobrých mravov. Len na margo súd prvej inštancie poukazuje na fakt, že k inštitútu dobrých mravov treba pristupovať ako k stáročia sa vyvíjajúcemu inštitútu, ktorý vo svojej bazálnej podstate však ostáva až na drobné výnimky plynúce z celkového spoločenského vývoja nemenný.

50. Dobré mravy netvoria spoločenský normatívny systém, ale sú skôr merítkom etického hodnotenia konkrétnych situácií zodpovedajúcim všeobecne uznávaným pravidlám slušnosti, poctivého správania a dobra. Dobré mravy sú vykladané ako súhrn spoločenských, kultúrnych a mravných noriem, ktoré v historickom vývoji osvedčujú istú nemennosť vystihujú podstatné historické tendencie, sú uznávané rozhodujúcou časťou spoločnosti a majú povahu noriem základných.

51. Občiansky zákonník, ani iný predpis nedefinuje pojem dobré mravy. Teória a súdna prax však zhodne považujú dobré mravy za všeobecne uznávané pravidlá morálky, ktoré predstavujú fundamentálny hodnotový poriadok spoločnosti a zákonodarcia ich považuje za tak významné, že ich pomocou odkazu v právnej norme včleňuje do občianskeho práva. Z toho vyplýva, že tieto morálne pravidlá majú objektívnu povahu, a preto akékoľvek súhlasné, a teda subjektívne motivované vyhlásenie zmluvných strán, nie je smerodajné v tom, či nimi uzavretá zmluva je v súlade s dobrými mravmi, alebo nie. (rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 28. augusta 2008, sp. zn. 16Co/152/2008.

52. Správne súd prvej inštancie uzavrel, keď poukázal na to, že hoci žalovaný a intervenientka v konaní namietali, že medzi žalovaným a intervenientkou došlo dňa 17.8.2023 k uzatvoreniu dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zo dňa 16.2.2021, na základe, ktorej žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach, a to v rámci výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam, k uzatvoreniu dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy došlo však v čase, kedy Okresný súd Prešov uznesením 9C/54/2022 - 39 zo dňa 9.8.2022 zakázal žalovanému nakladať so spoluvlastníckym podielom 3/6 k predmetným nehnuteľnostiam. Ak žalovaný disponoval s predmetným spoluvlastníckym podielom tým, že uzatvoril Dohodu o odstúpení od Kúpnej zmluvy s intervenientkou v zastúpení A. M. (bez ohľadu na toto zastúpenie), dôsledkom ktorej malo byť spätné nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu intervenientkou v čase, kedy bol voči nemu účinný zákaz nakladať s predmetnými nehnuteľnosťami na základe vykonateľného súdneho rozhodnutia, takáto dispozícia je neplatným právnym úkonom uskutočneným v rozpore so zákonom v širšom slova zmysle, teda v rozpore s Civilným sporovým poriadkom. S uvedenými závermi súdu prvej inštancie sa stotožňuje aj odvolací súd a v celom rozsahu na ne odkazuje.

53. Odvolací súd tiež akcentuje, že do úvahy je teda potrebné vziať tú skutočnosť, že záložný veriteľ (A. M.) realizoval výkon záložného práva tak, ako keby neexistovali osoby oprávnené z predkupného práva, v prejednávacom prípade žalobcovia. Ak by aj odvolací súd pripustil že ide o právom aprobovaný postup z pohľadu pozitívneho práva (čo podľa názoru odvolacieho súdu jednoznačne nie), išlo by jednoznačne o konanie v rozpore s dobrými mravmi.

54. To že podielová spoluvlastníčka (intervenientka na strane žalovaného) založila svoj spoluvlastnícky podiel predsa nemôže byť na ujmu ostatným podielovým spoluvlastníkom (žalobcom). Išlo by

o evidentnú snahu obísť predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov. Z právnych úkonov žalovaného, intervenientky na strane žalovaného a napokon aj záložného veriteľa je evidentné, že títo, sice motivovaní pravdepodobne rozličnými pohnútkami sa snažili získať či už finančné prostriedky alebo samotnú majetkovú hodnotu spôsobom, ktorému pri obídení predkupného práva žalobcov nemôže byť poskytnutá právna ochrana.

55. U vedené je potrebné vnímať aj cez prizmu tej skutočnosti, že predmetná nehnuteľnosť predstavuje obydlie žalobcov. Akcentujúc princíp proporcionality je nutné uviesť, že zásah do práv žalobcov má na nich nepomerne väčší dopad, ako prípadné nevyhovenie tejto žalobe a dopadu na žalovaného.

56. Súd prvej inštancie zdôrazňuje, že osobitnú pozornosť venoval okolnosti, že nehnuteľnosť je určená na bývanie, teda predstavuje pre žalobcov domov. Právo na obydlie totiž v práve Únie predstavuje základné právo zaručené Chartou základných práv, ktoré vnútroštátny súd musí zohľadniť.

57. Právo na ochranu domova je všeobecne pre každého zaručené aj článkom 17 Medzinárodného paktu o občianskych a politických právach, podľa ktorého nikto nesmie byť vystavený svojvoľnému zasahovaniu do súkromného života, do rodiny, domova alebo korešpondencie ani útokom na svoju česť a povesť. Právo na primerané bývanie (byť, domov) zaručuje článok 11 Medzinárodného paktu o hospodárskych, sociálnych a kultúrnych právach, v zmysle ktorého zmluvné strany paktu, uznávajú právo každého jednotlivca na primeranú životnú úroveň pre neho a jeho rodinu, zahrňujúce dostatočnú výživu, šatstvo, byt, a na neustále zlepšovanie životných podmienok. Oba tieto pakty boli publikované ako vyhláška ministra zahraničných vecí č. 120/1976 Zb. a pre bývalú Československú republiku nadobudli platnosť 23. marca 1976.

58. Napokon je právo na ochranu domova zaručené aj článkom 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd, ktorý pre bývalú Českú a Slovenskú Federatívnu Republiku nadobudol platnosť 18. marca 1992 (pre Slovenskú republiku záväzný od 1. januára 1993) a bol uverejnený v Oznámení Federálneho ministerstva zahraničných vecí pod č. 209/1992 Zb. V zmysle tohto článku každý má právo na rešpektovanie svojho súkromného a rodinného života, obydliá (domova) a korešpondencie.

59. Je nepochybné, že zamietnutím žaloby by sa žalobcovia, ktorým nebolo umožnené uplatniť si predkupné právo, dostali do situácie, kedy by boli v podielovom spoluvlastníctve s cudzou fyzickou osobou (žalovaným), teda v značnej miere by došlo k oslabeniu pozície žalobcov ako vlastníkov, nehovoriac o užívacom komforte ich vlastného obydliá.

60. Potrebné je tiež zdôrazniť, že s ohľadom na námietku žalovaného o zaplatení kúpnej ceny, nič žalovanému nebráni domáhať sa navrátenia týchto finančných prostriedkov od toho, komu ich uhradil, čo však už nie je predmetom tohto konania.

61. Odvolací súd posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích námietok v kontexte s namietaným porušením práva na spravodlivý proces a nesprávnym právnym posúdením, teda, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti, aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (Ústavný súd Slovenskej republiky II.ÚS 78/05).

62. S ohľadom na uvedené odvolací súd stotožňujúc sa so závermi súdu prvej inštancie rozsudok potvrdil tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

63. Čo sa týka odvolania intervenientky na strane žalovaného, súd prvej inštancie musel toto odvolanie odmietnuť, keďže ho vyhodnotil ako podané neoprávnenou osobou, keďže v zmysle § 360 CSP môže intervenient podať odvolanie ak tvorí so stranou podľa § 359 nerozlučné spoločenstvo podľa § 77, pričom v ostatných prípadoch môže intervenient podať odvolanie so súhlasom strany podľa § 359. Nakoľko vo vzťahu žalovaného a intervenienta nešlo o nerozlučné spoločenstvo a súhlas žalovaného daný nebol, neostávalo odvolaciemu súdu iné ako odvolanie intervenienta na strane žalovaného odmietnuť ako podané neoprávnenou osobou.

64. Podľa § 255 ods. 1, 2 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

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

66. O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP, preto s ohľadom na výsledok sporu priznal žalobcom proti žalovanému a intervenientovi na strane žalovaného nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

67. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je prípustné odvolanie.

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. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom.

Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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