

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 10Co/81/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5623215273  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 01. 2026  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erik Varga  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2026:5623215273.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Erika Vargu a členov senátu - sudcov JUDr. Martyiny Mochnáčovej a JUDr. Róberta Urbana, v spore žalobkyne: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. C. XXX, právne zastúpená JUDr. Lukášom Schvarcom, advokátom so sídlom Sinečná 3817/42, Banská Bystrica, proti žalovaným: 1/ D. E., nar. X.XX.XXXX, trvale bytom C. C. XXX, právne zastúpená Mgr. Jurajom Fričom, advokátom so sídlom Podhora 49, Ružomberok, 2/ A. B., nar. X.X.XXXX, trvale bytom F. XXX, 3/ G. H., nar. XX.X.XXXX, trvale bytom C. C. XXX, zastúpená splnomocneným zástupcom I. B., nar. X.XX.XXXX, trvale bytom C. C. XXX, o určenie neplatnosti darovacej zmluvy, na základe odvolania žalovanej 1/ proti rozsudku Okresného súdu Liptovský Mikuláš č. k. 11C/67/2023-141 zo dňa 26. júna 2024 v znení opravného uznesenia č. k. 11C/67/2023-148 zo dňa 26. júna 2024, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalobkyňa má voči žalovanej 1/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

Vo vzťahu medzi žalobkyňou a žalovanými 2/ a 3/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd (ďalej v texte aj ako súd prvej inštancie) určil, že darovacia zmluva zo dňa 28.9.2022, zapísaná v katastri nehnuteľností Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom, pod číslom V-4349/2022 dňa 24.10.2022, na základe ktorej žalovaná 2/ ako daryňa bezodplatne previedla na žalovanú 1/ spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/10 na nehnuteľnostiach zapísaných Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom, ako parcela registra KN-E č. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 262 m<sup>2</sup> a parcela registra KN-E č. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m<sup>2</sup> a žalovaná 3/ ako daryňa bezodplatne previedla na žalovanú 1/ spoluvlastnícky podiel o veľkosti 40/1440 na nehnuteľnostiach zapísaných Okresným úradom Ružomberok, katastrálnym odborom, ako parcela registra KN-E č. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 262 m<sup>2</sup> a parcela registra KN-E č. XXX/X, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m<sup>2</sup>, v katastrálnom území C. C., obec C. C., okres Ružomberok, je neplatná (výrok I.)

2. Súd prvej inštancie aplikujúc § 40a a § 140 Občianskeho zákonníka (ďalej v texte aj ako OZ, označené ustanovenia citované v napadnutom rozsudku), východiskovo vymedzil pojmové znaky inštitútu predkupného práva.

3. Nadväzne, v okolnostiach súdnej veci konštatoval, že žalované 2/ a 3/ ponuku žalobkyňi ako podielovej spoluvlastníčke neurobili a previedli svoj podiel na žalovanú 1/, ktorá nie je ich blízkou osobou. V takom prípade sa žalobkyňa mohla rozhodnúť, či sa bude domáhať vyslovenia relatívnej

neplatnosti zmluvy o prevode podielu, alebo sa voči žalovanej 1/ bude domáhať, aby jej nadobudnuté spoluvlastnícke podiely ponúkla za rovnakých podmienok, za ktorých ich nadobudla alebo si len ponechala predkupné právo, ktoré začne pôsobiť až voči žalovanej 1/.

4. Obranu žalovanej 1/ predstavovali tvrdenia, že pre žalobkyňu nemá pozemok na parcele registra KN-E č. XXX/X žiadny hospodársky a ani iný význam a že jej právo zaniklo, lebo žalobkyňa sa v rámci mimosúdnych rokovaní vzdala nárokov na uplatňovanie svojich práv ohľadne tohto pozemku.

5. Okresný súd v tejto spojitosti uviedol, že otázka hospodárskeho, resp. iného významu prevádzanej nehnuteľnosti je vo vzťahu k dôvodnosti uplatňovania zákonného predkupného práva irelevantná, pretože ustanovenie § 140 OZ zakotvuje toto právo podielového spoluvlastníka bez akýchkoľvek obmedzení. Preto nie je rozhodujúce, aký má nehnuteľnosť význam pre spoluvlastníka, akým spôsobom mu slúži, akým spôsobom je užívaná ako ani to, ako mieni spoluvlastník s touto nehnuteľnosťou naložiť.

6. Hoci je pravdou, že v predloženej emailovej komunikácii medzi právnymi zástupcami žalobkyne a žalovanej 1/ sa parcela KN-E č. XXX/X nespomínala, sama o sebe táto skutočnosť neznamená, že sa žalobkyňa účinne vzdala svojich zákonných nárokov. Tento prejav vôle žalobkyne nebol žiadnym spôsobom preukázaný, pričom aj žalovaná 1/ a svedok – jej syn, to počuli len sprostredkovane, od pôvodnej právnej zástupkyne. Túto navrhla žalovaná 1/ v konaní vypočuť, ktorému návrhu súd nevyhovela, nakoľko svedeckú výpoveď nepovažoval za nevyhnutnú a potrebnú. Aj pokiaľ by totiž advokátka potvrdila, že z komunikácie s právnym zástupcom žalobkyne vydedukovala, že žalobkyňa nemá záujem na pozemku parcely registra KN-E č. XXX/X, takýto jednostranný právny úkon musí byť perfektný a nakoľko sa týka práva k nehnuteľnosti, musí byť urobený v písomnej forme. Z dôvodu právnej istoty zákonodarca v Občianskom zákonníku vymedzil, ktoré zmluvy musia mať písomnú formu. Predovšetkým ide o zmluvy o prevodoch nehnuteľností, čiže aj o darovaciu zmluvu. Ak zákon vyžaduje písomnú formu pre darovaciu zmluvu, tak logickým výkladom možno dospieť k záveru, že akýkoľvek prejav vôle odvíjajúci sa od písomnej darovacej zmluvy a týkajúci sa predmetu tejto zmluvy, by mal mať rovnako písomnú formu, pretože vždy ide o otázku práv k nehnuteľnostiam. Právny poriadok vyžaduje, aby okrem všeobecných náležitostí tej ktorej zmluvy, boli v jej písomnom vyhotovení aj riadne označené prevádzané nehnuteľnosti podľa údajov z katastra nehnuteľností, čo je odôvodnené potrebou ich jednoznačnej identifikácie. V prípade, ak sa podielový spoluvlastník dovoľá neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, musí tak urobiť písomne, rovnako to platí aj v prípade odstúpenia od takejto zmluvy a zároveň aj v prípade vzdania sa svojich práv z porušeného predkupného práva. Iba v prípade písomného právneho úkonu je tento totiž určitý a zrozumiteľný, pretože z neho nepochybne vyplýva vo vzťahu ku akým konkrétnym nehnuteľnostiam sa úkon robí.

7. Odhliadnuc od uvedeného však podľa okresného súdu v konaní nebol produkovaný žiadny dôkaz, ktorý by tvrdenie žalovanej 1/ nespochybniteľne preukázal. Dodal, že podielový spoluvlastník sa podľa ustálenej rozhodovacej praxe nemôže vzdať porušenia predkupného práva konkludentne. Z predloženej emailovej komunikácie takýto zánik práva nevyplýva. Navyše žalobkyňa vypovedala, že mimosúdne rokovania viedol jej právny zástupca a nepotvrdila, že by sa o tejto veci rozprávala s právnou zástupkyňou žalovanej 1/.

8. Pokiaľ ide o obranu žalovanej 1/ týkajúcu sa výkonu práva žalobkyňou v rozpore s dobrými mravmi, uplatňovanie zákonných nárokov z porušenia predkupného práva nemôže byť v žiadnom prípade považované za výkon v rozpore s morálkou. Naopak, v otázke dobrých mravov zistený skutkový stav ohľadne nadobúdania spoluvlastníckych podielov, ako aj návrhov žalovanej 1/ pri mimosúdnych rokovaníach, nevyznievajú (pri etickom hodnotení konania strán sporu) v prospech žalovanej 1/.

9. Súd prvej inštancie preto zhrnul, že bolo preukázané porušenie predkupného práva žalobkyne, ktorej nebola vopred urobená písomná ponuka na prevod spoluvlastníckych podielov od žalovaných 2/ a 3/, ktoré nie sú v blízkom vzťahu so žalovanou 1/.

10. Pokiaľ ide o trovy konania, okresný súd žalobkyňi priznal ich náhradu v rozsahu 100 % v neprospech žalovanej 1/, ktorá bola jediným strojcom porušenia predkupného práva, nakoľko prevod iniciovala aj pripravila.

11. Žalované 2/ a 3/ konali v dobrej viere, s úmyslom pomôcť žalovanej 1/ vysporiadať si nehnuteľnosti, pričom dôvodne predpokladali (nakoľko bol celý proces zastrešený právnym zástupcom žalovanej 1/), že z ich konania nemôže vzniknúť žiadny spor. Na základe uvedeného, ako aj s poukazom na ich postoj v konaní, okresný súd žalobkyňi podľa § 257 CSP z dôvodov hodných osobitného zreteľa nepriznal voči žalovaným 2/ a 3/ nárok na náhradu trov konania.

12. Proti tomuto rozsudku podala odvolanie žalovaná 1/, ktorá sa domáhala jeho zmeny v podobe zamietnutia žaloby, alternatívne zrušenia a vrátenia veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

13. Nesúhlasila s právnym názorom súdu prvej inštancie, podľa ktorého sa podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo malo byť porušené, môže v zmysle platnej právnej úpravy domáhať sa aj vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu tak, ako to urobila žalobkyňa. Skutočnosť, že predmetná žaloba nie je vylúčená žiadnym právnym predpisom a už vôbec nie Civilným sporovým poriadkom, nemôže byť

(a ani nie je) dôkazom o jej prípustnosti. Konceptia prípustnosti žalôb o určenie právnej skutočnosti, jednou z ktorých nepochybne je i určenie neplatnosti darovacej zmluvy ako právneho úkonu, je totiž postavená na úplne opačnom princípe. A síce, že podanie takejto žaloby musí byť explicitne pripustené osobitným právnym predpisom (§ 137 písm. d) CSP). V rámci rekodifikácie civilného procesu bol pôvodný § 80 písm. c) OSP rozdelený na dve samostatné písmena. Podľa § 137 písm. c) CSP sa možno žalobou domáhať rozhodnutia

o „určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu“. A podľa § 137 písm. d) CSP sa možno domáhať rozhodnutia o „určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva

z osobitného predpisu“. V súlade s platnou právnou úpravou § 137 písm. d) CSP teda žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo o právnej skutočnosti iba v prípade, ak to vyplýva

z osobitného predpisu. Podľa dôvodovej správy i komentára k CSP záujmom zákonodarcu pri tomto rozdelení bolo „vylúčiť všetky nepotrebné a nezmyselné žaloby o určenie neplatnosti/platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a míňajú sa účelu žaloby určovacej“. Zámerom zákonodarcu podľa § 137 písm. c) CSP teda bolo pripustiť len žaloby o určenie „práva“, teda napr. vlastníckeho práva k veci, nie však právnej skutočnosti, teda napr. neplatnosti zmluvy. A žaloby o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP sú prípustné len vtedy, ak ich pripúšťa osobitný predpis, napr. určenie neplatnosti skončenia pracovného pomeru podľa § 77 Zákonníka práce, určenie neplatnosti výpovede nájmu bytu podľa Občianskeho zákonníka, určenie neplatnosti uznesenia valného zhromaždenia s. r. o. podľa § 131 ods. 1 Obchodného zákonníka, určenie neplatnosti uznesenia valného zhromaždenia a. s. podľa § 183 Obchodného zákonníka, určenie neplatnosti uznesenia členskej schôdze družstva podľa § 242 Obchodného zákonníka, alebo určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách. V iných prípadoch je podanie žaloby o určenie platnosti, resp. neplatnosti právneho úkonu neprípustné. Tento výklad potvrdzujú aj sudy.

14. Odvolateľka ďalej namietala právny názor súdu prvej inštancie, v zmysle ktorého je otázka hospodárskeho, resp. iného významu prevádzanej nehnuteľnosti vo vzťahu

k dôvodnosti uplatňovania zákonného predkupného práva irelevantná. Toto totiž môže byť rozhodujúcou okolnosťou, na základe ktorej súd dospeje k záveru, že výkon práva podielového spoluvlastníka je v rozpore s dobrými mravmi v zmysle dikcie § 3 ods. 1 OZ. Ako už bolo akcentované pred súdom prvej inštancie, žalobkyňa parcelu KN-E č. XXX/X neužívala a ani neužíva, na druhej strane žalovaná 1/ má iba cez ňu zabezpečený prístup k jej rodinnému domu a na pozemok. Z uvedeného dôvodu nemožno ako správne pripustiť, že význam prevádzanej nehnuteľnosti je irelevantný. V čase uzavretia darovacej zmluvy žalobkyňa predsa bola už pomerne dlhú dobu podielovou spoluvlastníčkou parcely KN-E č. XXX/X v rozsahu 48/240 (pod poradovým číslom B4). Avšak až dovtedy, kým žalovaní neuzavreli darovaciu zmluvu, táto nemala potrebu spoluvlastníctvo riešiť a svoj spoluvlastnícky podiel prevádzať na svojho brata J. K., hoci v konaní práve toto uviedla ako dôvod napadnutia zmluvy. Jediným cieľom žalobkyne bolo umožniť jej bratovi šikanovať žalovanú 1/ a tým jej sťažovať prístup k jej rodinnému domu a na pozemok, čo sa aj dialo. V tom čase totiž žalovaná 1/ nebola spoluvlastníčkou parcely KN-E č. XXX/X. Výkon práva zo strany žalobkyne, ktorým sa dovolala relatívnej neplatnosti darovacej zmluvy, je teda šikanóznym, a preto v rozpore s dobrými mravmi.

15. Správnym podľa žalovanej 1/ nie je ani názor súdu prvej inštancie, podľa ktorého podmienkou platného vzdania sa nárokov z dôvodu porušenia predkupného práva je písomná forma takéhoto úkonu. K platnému vzdaniu sa týchto nárokov totiž môže dôjsť aj ústnou formou. A práve tento spôsob vzdania sa nárokov prezentovala žalovaná 1/, o čom ju informovala jej vtedajšia právna zástupkyňa L. M.. Samozrejme, pokiaľ podľa súdu prvej inštancie žalobkyňa vypovedala, že mimosúdne rokovania viedol jej právny zástupca, pričom ona sama nepotvrdila, že by sa o tejto veci rozprávala s právnou zástupkyňou žalovanej 1/, táto okolnosť je bez právneho významu. Samotná žalobkyňa predsa uviedla, že bola v Českej republike, práve z ktorého dôvodu si zvolila právneho zástupcu, pričom jej právny zástupca konal pri rokovaníach s L. M. v jej mene a na jej účet. Tým, že súd prvej inštancie vychádzal z nesprávneho právneho názoru, nesprávne vyhodnotil i potencialitu závažnosti svedeckej výpovede

L. M.. A keďže tento dôkaz nevykonal, hoci z neho vyplývajúce skutočnosti mohli byť rozhodujúce pre posúdenie veci, konanie zaťažil vadou spočívajúcou v nemožnosti žalovanej 1/ rade konať pred súdom v plnom rozsahu jej zákonných práv (odňal jej možnosť konať pred súdom).

16. V písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu žalobkyňa navrhla rozsudok potvrdiť. Žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu z dôvodu porušenia predkupného práva je jedným zo spôsobov ochrany vlastníckeho práva, ktorý oprávnenej osobe nemožno uprieť. Podľa ustanovenia § 140 OZ, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Podľa ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods.1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Žalobkyňa sa voči žalovaným dovolala neplatnosti právneho úkonu, v súdnom konaní si uplatnila nárok, ktorý jej vyplýva zo zákona a vyplýva aj z ustálenej rozhodovacej praxe.

17. Tvrdenie žalovanej 1/, že predmetná parcela KN-E XXX/X nemá pre žalobkyňu žiadny hospodársky ani iný význam, je nepravdivé. V konaní súdu prvej inštancie žalobkyňa uviedla, že predmetná parcela KN-E XXX/X má pre ňu hospodársky význam, nakoľko má záujem vlastnícke právo na parcele KN-E XXX/X previesť na svojho brata J. K., ktorý dlhé roky býva na adrese C. C. XXX, kde sa nachádza aj parcela KN-C XXX/X, a teda parcelu KN-E XXX/X využíva na prechod a prejazd z verejnej komunikácie na parcelu KN-C XXX/X.

18. V priebehu súdneho konania na súde prvej inštancie sa žiadne šikanózne konanie žalobkyne alebo jej brata J. K. nepreukázalo. Žalovaná 1/ v priebehu konania na súde prvej inštancie ani netvrdila, že mal brat žalobkyne sťažovať prístup k jej rodinnému domu. Žalobkyňa si voči žalovaným uplatnila svoj zákonný nárok z predkupného práva vyslovením relatívnej neplatnosti, keď bola pri prevode spoluvlastníctva opomenutá. Uplatnenie nároku

z porušenia predkupného práva súdnou cestou nie je výkonom práva v rozpore s dobrými mravmi.

19. Žalobkyňa ďalej zdôraznila, že v konaní nebol produkovaný žiadny dôkaz, ktorý by tvrdenie žalovanej 1/ o vzdaní sa nárokov z porušenia predkupného práva nespochybniteľne preukázal. Žalovaná 1/ sa snažila v priebehu súdneho konania pred súdom prvej inštancie tvrdiť, že tak mala žalobkyňa urobiť prostredníctvom právneho zástupcu, čo má dokazovať aj mailová komunikácia medzi ním a vtedajšou právnou zástupkyňou žalovanej 1/. Uvedené tvrdenie žalovanej 1/ je nepravdivé. Z ustáleného skutkového stavu je zrejmé, že ani žalobkyňa, a ani jej právny zástupca sa nikdy nevzdali nárokov z porušenia predkupného práva. O tomto sa žalovaná 1/, resp. jej syn N. E., ktorý bol v konaní vypočutý ako svedok, iba domnievali - a aj to nie z mailovej komunikácie medzi právnymi zástupcami, ale z mailovej správy, ktorú poslala vtedajšia právna zástupkyňa uvedenému svedkovi.

20. Napokon, výsluch svedkyne L. B. M. by v konaní nebol hospodárny a účelný. Žalobkyňa predložila v súdnom konaní mailovú komunikáciu vtedajšej právnej zástupkyne žalovanej 1/ L. B. M. a právnym zástupcom žalobkyne. Z tejto komunikácie však nevyplýva žiadna skutočnosť, že by sa žalobkyňa vzdala nárokov

z porušenia predkupného práva. Výsluchom uvedenej svedkyne by preto neboli zistené iné skutočnosti ako tie, ktoré súd prvej inštancie zistil z vykonaných dôkazov.

21. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 ods. 1 CSP), po zistení, že odvolanie podala subjektívne legitimovaná (neúspešná) strana sporu (§ 359 CSP), v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), preskúmal rozsudok okresného súdu v rozsahu vyplývajúcom z ustanovenia § 379 CSP a bez nariadenia pojednávania podľa ustanovenia § 385 ods. 1 CSP a contrario v spojení s § 219 ods. 3 CSP toto rozhodnutie podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil ako vecne správne.

22. Námietky/tvrdenia žalovanej 1/ o chýbajúcej relevancii hospodárskeho významu spoluvlastníckeho podielu pre žalobkyňu ako obídeného spoluvlastníka, resp.

o kvalifikovanom vzdaní sa práv z porušeného predkupného práva žalobkyňou, už plnohodnotne a správne zodpovedal súd prvej inštancie – body 5. až 8. tohto odôvodnenia.

23. V reakcii na identickú polemiku predostretú žalovanou 1/ aktuálne ako odvoláciu argumentáciu, preto odvolací súd uvádza, že s dôvodmi formulovanými okresným súdom sa stotožňuje a v podrobnostiach na ne odkazuje (§ 387 ods. 2 CSP).

24. Možno pre komplexnosť dodať, že pripustením účelovej argumentácie žalovanej 1/ (že pre žalobkyňu prevádzaný podiel nemá žiaden hospodársky význam) by fakticky nastala situácia, kedy by možnosť vynechania/opomenutia podielového spoluvlastníka pri prevode podielu bola závislá na vlastnej úvahe inej osoby - prevádzajúceho spoluvlastníka (porušujúceho predkupné právo), resp.

záujemcu o spoluvlastnícky podiel - či pre spoluvlastníka má alebo nemá prevádzaný podiel nejaký hospodársky význam. Už „na prvý pohľad“ ide o neakceptovateľnú úvahu, ktorá súčasne kolидуje s konštrukciou/logikou predkupného práva, vychádzajúcou z nevyhnutnej podmienky vykonať/urobiť pred zamýšľaným prevodom podielu ponuku iným/ostatným podielovým spoluvlastníkom, a to okrem zákonnej výnimky (§ 140 OZ), ktorou rozhodne nie je zamyslenie sa záujemcu

(o spoluvlastnícky podiel) o hypotetickej ne/existencii hospodárskeho významu podielu pre inú osobu – podielového spoluvlastníka. Krajský súd tu čiastkovo uzatvára, že ani (len) za situácie (prípadne) skutočnej absencie hospodárskeho významu podielu pre spoluvlastníka nedochádza k zániku povinnosti rešpektovať predkupné právo.

25. Obdobne tendenčnou (a opakovanou) je argumentácia žalovanej 1/, v zmysle ktorej sa žalobkyňa mala konkludentným spôsobom vzdať práv z porušeného predkupného práva. K tomuto záveru žalovaná 1/ dospela na základe toho, že konkrétna parcela nebola predmetom mailových správ tvoriacich mimosúdnu komunikáciu sporových strán. Je teda evidentné, že absentuje akékoľvek špecifické/konkrétne vyhlásenie o vzdaní sa (individualizovaného) nároku. Z žalobkyňou predloženej mailovej komunikácie (č. l. 76 a nasl. spisu) totiž skutočne žiadne explicitné vzdanie sa nárokov z porušenia predkupného práva nevyplýva. Z mailovej správy predloženej žalovanou 1/ (č. l. 101 spisu) vyplýva len to, že pôvodná právna zástupkyňa žalovanej 1/ oznamuje synovi žalovanej 1/, že „v súčasnosti p. B. a p. K. (brat žalobkyne – pozn. odvol. súdu) nemajú záujem odkúpiť podiel na pozemku XXX/X...“, t. j. , ide o „púhu“ informáciu (v čase po porušení predkupného práva) od tretej osoby (právnej zástupkyne žalovanej 1/ bez potrebnej výpovednej/dôkaznej hodnoty k verifikácii (žalovanou 1/ tvrdeného a žalobkyňou popieraného) skutočnosti vzdania sa nárokov z predkupného práva osobou žalobkyne. Žalovaná 1/ si teda predmetný (jej vyhovujúci) záver (o vzdaní sa nároku z predkupného práva) z uvedenej komunikácie sama vyvodila: „...som mala za to, že si neuplatňuje svoje predkupné právo“.

26. Odhliadnuc od uvedeného, krajský súd v spojitosti s odvolateľkou akcentovanou konkludentnou formou (vzdania sa) ako postačujúcou, upriamuje pozornosť odvolateľky na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo/46/2020 z 30. júna 2022, v zmysle záverov ktorého (bod 17. jeho odôvodnenia): „Za splnenie si povinnosti spoluvlastníka v zmysle § 140 OZ nie je možné považovať, ak dôjde k ponuke na kúpu v inej forme, ako to vyžaduje zákon, teda ak ide o nehnuteľnosť, obligatórne sa v zmysle § 605 OZ vyžaduje písomná forma. Je povinnosťou podielových spoluvlastníkov, ktorí chcú svoj spoluvlastnícky podiel previesť na inú osobu ako na ostatných spoluvlastníkov, najskôr ho ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom, okrem prevodu blízkym osobám, pričom dôkazné bremeno v konaní, že túto ponuku urobili, v prípade nehnuteľností písomne, zaťažuje práve spoluvlastníkov, ktorí svoje podiely previedli na inú osobu. Nemožno dospieť k záveru, že podielový spoluvlastník sa môže svojho predkupného práva vzdať konkludentne, keď zákon výslovne vyžaduje, aby mu bola daná ponuka na kúpu...“, resp. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/13/2018 z 29. novembra 2018 (publikované v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR pod R 23/1901), podľa odôvodnenia ktorého: „Hoci vzdanie sa práva by nasvedčovalo jednostrannému právnemu úkonu, vychádzajúc však zo zmluvnej voľnosti pre právne dôsledky majúce za následok zánik záväzku, sa vyžaduje zhodný prejav. V záujme právnej istoty však zákon pod sankciou neplatnosti vyžaduje pre uzavretie dohody písomnú formu; a to bez zreteľa na to, že samotný záväzkový vzťah nebol založený v písomnej forme...Za tohto stavu by bolo možné, aby sa žalobkyňa účinne a platne vzdala predkupného práva uzavretím písomnej zmluvy podľa § 574 Občianskeho zákonníka. Keďže k uzavretiu takejto zmluvy nedošlo, nedošlo ani k vzdaniu sa predkupného práva zo strany žalobkyne. Dokonca aj v situácii uvedenej pod písm. b/, t. j. po urobení ponuky na predaj veci, musí oprávnený výslovne písomne potvrdiť, že sa predkupného práva vzdáva. O túto situáciu však v tejto veci nejde. Žalobkyňa jednoznačne nevedela o zamýšľanom odpredaji spoluvlastníckych podielov a nevyjadrila s týmto predajom súhlas“.

27. Nadväzne je náležitým aj namietaný postup súdu prvej inštancie, ktorý k predmetnej otázke neakceptoval dôkazný návrh na vypočutie svedkyne – bývalej právnej zástupkyne žalovanej 1/. Jej výpoveď totiž nijako nemohla potvrdiť (jedinú) relevantnú skutočnosť, a to existenciu kvalifikovanej podoby/formy vzdania sa nároku z predkupného práva, keďže takáto podoba/forma nebola ani len tvrdená.

28. V zhode s okresným súdom nevzhliadol ani odvolací súd v postupe žalobkyne – majúcom spočívať v tom, že kým žalovaní neuzavreli darovaciu zmluvu, žalobkyňa „nemala potrebu spoluvlastníctvo riešiť a svoj spoluvlastnícky podiel prevádzať na svojho brata“ - porušenie dobrých mravov. Ani v rovine etických, t. j. mimoprávných pravidiel, v súhrne predstavujúcich inštitút dobrých mravov, totiž nemožno detekovať žiadnu povinnosť žalobkyne ako podielového spoluvlastníka informovať iné osoby (tobôž

odvolateľku ako záujemkyňu o spoluvlastnícky podiel) o prípadných svojich (budúcich) zámeroch pri nakladaní s predmetom svojho spolu/vlastníckeho práva.

29. Napokon, neobstojí ani tretí/posledný odvolací dôvod. Naliehavý právny záujem na podaní predmetnej žaloby (odhliadnuc od termínu „najmä“ obsiahnutého v návetí § 137 CSP, evokujúceho demonštratívny výpočet foriem žalôb) o určenie neplatnosti darovacej zmluvy (§ 137 písm. d/ CSP) vyplýva z § 40a OZ, ktoré ustanovenie zakladá právo spoluvlastníka, ktorý je oprávnený z predkupného práva, pri porušení povinností zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, domáhať sa žalobou vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu. Zároveň, v zmysle § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom (t. j. pred tým, než bola do katastra nehnuteľností zapísaná žalovaná 1/, čím dôjde k odstráneniu existujúcej spornosti ohľadne vlastníckeho práva). Inými slovami, rozsudok, ktorým bolo rozhodnuté o neplatnosti právneho úkonu, je listinou, na základe ktorej okresný úrad, katastrálny odbor vyznačí stav pred sporným právnym úkonom.

30. Zhrnúc konštatované, krajský súd pristúpil k potvrdeniu napadnutého rozsudku ako vecne správneho, vrátane závislých výrokov o trovách konania, voči ktorým neboli vznesené žiadne konkrétne odvolacie námietky.

31. O trovách odvolacieho konania rozhodol krajský súd podľa § 396 ods. 1, § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP, pričom si osvojil úvahy (nespochybené, pozri body súdu prvej inštancie a tohto odôvodnenia) prezentované vo vzťahu k prvoinštančným trovám, t. j. zohľadnil rozdielnosť postojov žalovanej 1/ (ktorá ako jediná aktívne popierala nárok žalobkyne) a žalovaných 2/ a 3/, na základe čoho priznal žalobkyni nárok na náhradu trov odvolacieho konania výlučne vo vzťahu k žalovanej 1/. O výške týchto trov rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku súdny úradník súdu prvej inštancie.

32. Toto rozhodnutie senátu odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním senátu pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné dovolanie z dôvodov vymedzených v § 420 a § 421 ods. 1 CSP. Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, v lehote dvoch mesiacov od doručenia tohto rozhodnutia na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

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

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom a dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Táto povinnosť neplatí v prípadoch vymedzených v § 429 ods. 2 CSP.