

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš
Spisová značka: 5C/27/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5625201174
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 12. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Uličná
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2025:5625201174.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš sudkyňou JUDr. Evou Uličnou v právnej veci žalobcu A. B., nar. XX. X. XXXX, trvale bytom C. XXX, zastúpeného Advokátska kancelária JUDr. Ladislav Jančí, s. r. o., so sídlom Ružomberok, Dončova 1451/21, IČO: 36 862 304, proti žalovaným: 1) D. A. E., nar. XX. X. XXXX, trvale bytom B. XXX a 2) B. F., nar. X. XX. XXXX, trvale bytom A. XX, zastúpenému JANČI & Partners s.r.o., so sídlom E. A., C. XXX/X, IČO: 47 258 748, v spore o určenie neplatnosti právneho úkonu, takto

rozhodol:

Určuje sa, že kúpna zmluva, uzavretá dňa 16. 6. 2022 medzi žalovaným 1) ako predávajúcim a žalovaným 2) ako kupujúcim, predmetom ktorej bol predaj spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 3/96-iny k pozemku zapísanému ako parcela číslo KN-E 143/42, druh pozemku orná pôda, o výmere 1157 m², nachádzajúcemu sa v katastrálnom území B., zapísanému v katastri nehnuteľností Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, na liste vlastníctva číslo XXX, na základe ktorej bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, dňa 26. 7. 2022, pod V 3062/2022, je neplatná.

Žalobcovi sa priznáva voči žalovanému 1) a žalovanému 2), spoločne a nerozdielne, nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Žalobou, doručenou Okresnému súdu Liptovský Mikuláš dňa 8. 4. 2025, sa žalobca domáhal voči žalovaným určenia, že kúpna zmluva, uzavretá dňa 16. 6. 2022 medzi žalovaným 1) ako predávajúcim a žalovaným 2) ako kupujúcim, predmetom ktorej bol predaj spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 3/96-iny k pozemku zapísanému ako parcela číslo KN-E 143/42, druh pozemku orná pôda, o výmere 1157 m², nachádzajúcemu sa v katastrálnom území B., zapísanému v katastri nehnuteľností Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, na liste vlastníctva číslo XXX, na základe ktorej bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, dňa 26. 7. 2022, pod V 3062/2022, je neplatná. V žalobe uviedol, že žalovaný 1) ako predávajúci a žalovaný 2) ako kupujúci uzatvorili dňa 16. 6. 2022 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1) vo veľkosti 3/96-iny k pozemku zapísanému ako parcela číslo KN-E 143/42, druh pozemku orná pôda, o výmere 1157 m², nachádzajúcemu sa v katastrálnom území B., zapísanému v katastri nehnuteľností Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, na liste vlastníctva číslo XXX. Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe uvedenej kúpnej zmluvy bol povolený dňa 26. 7. 2022 pod V 3062/2022. V súčasnosti je a aj v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy bol podielovým spoluvlastníkom uvedeného pozemku vo veľkosti 6/48-ín. Uvedený spoluvlastnícky podiel nadobudol na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 1. 10. 2025 pod V 3885/2015. Spoluvlastnícky podiel žalovaný 1) previedol bez jeho vedomia a súhlasu a bez toho, aby mu zámer prevodu oznámil, ako aj bez toho, aby bola realizovaná ponuková povinnosť. Keďže má záujem o scelenie vlastníctva k uvedenému pozemku, pokiaľ by ponuku

na odkúpenie podielu žalovaného 1) dostal, určite by ju prijal, pričom disponoval dostatkom finančných prostriedkov na úhradu kúpnej ceny. Z uvedeného dôvodu je kúpna zmluva relatívne neplatná, keďže žalovaný 1) prevádzal svoj spoluvlastnícky podiel bez toho, aby rešpektoval jeho predkupné právo. Žalovaný 2) uzatvoril aj iné kúpne zmluvy s inými spoluvlastníkmi uvedeného pozemku, a to bez toho, aby bolo rešpektované jeho predkupné právo. Taktiež disponuje informáciou, že žalovaný 1) aj vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom pozemku ich predkupné právo nerešpektoval a nesplnil si voči nim ponukovú povinnosť. Obom žalovaným oznámil dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu.

2. Žalovaný 1) nevyužil svoje procesné právo v zmysle zákonného ustanovenia § 167 ods. 2 Civilného sporového poriadku a ku podanej žalobe sa nevyjadril, hoci bol na to vyzvaný uznesením zo dňa 13. 5. 2025, ktoré mu bolo doručené dňa 16. 5. 2025.

3. Žalovaný 2) vo vyjadrení ku žalobe, doručenom súdu dňa 26. 6. 2025, uviedol, že žalobca mal vedomosť o prevodoch žalovaného 1) na neho. S každým vlastníkom, vrátane žalobcu, sa stretol v období od decembra 2021 do marca 2022, keď ich osobne prechádzal za účelom následného odkúpu spoluvlastníckym podielom. Žalobca nemal záujem previesť vlastnícke právo na neho. Mal mu uviesť, že keď nadobudne spoluvlastnícke podiely od ostatných spoluvlastníkov, dohodnú sa následne ako to bude s jeho spoluvlastníckym podielom. Aj napriek skutočnosti, že lehotu žalobca počíta odo dňa od podpisu kúpnej zmluvy, vedomosť mal minimálne dva mesiace skôr, a preto túto lehotu omeškal. Uviedol, že zo strany žalobcu dochádza k šikanóznemu uplatneniu práva, keď podanie žaloby vykonal už pred uplynutím ním počítanej lehoty. Poukázal na to, že v apríli 2025 sa so žalobcom stretol, keď chceli uzatvoriť nešpecifikovanú dohodu na vyriešenie situácie, určili si termín, kedy sa dohodnú na spôsobe vyriešenia. Po tomto termíne žalobcu kontaktoval opätovne, pričom žalobca telefón nezdvíhal ani inak na neho nereagoval. Poukázal tiež na to, že žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Uviedol, že žalovaný 1) mal vôľu predat' spoluvlastnícky podiel výlučne jemu alebo ostatným spoluvlastníkom pozemku, okrem žalobcu. Žalovaný 1) uplatnil predkupné právo všetkým spoluvlastníkom okrem žalobcu, keďže žalobca nadobudol spoluvlastnícky podiel bez uplatnenia predkupného práva, teda práve žalobca nastolil trend neuplatňovania predkupného práva. Žalovaný 1) teda vykonal rovnaké úkony ako žalobca v rovnakom rozsahu. Navrhol podanú žalobu zamietnuť.

4. Žalobca vo vyjadrení ku vyjadreniu žalovaného (replike), doručenom súdu dňa 10. 7. 2025, uviedol, že tvrdenia žalovaného 2) obsiahnuté vo vyjadrení ku žalobe nie sú spôsobilé vyvrátiť záver o relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy. Poprel tvrdenia žalovaného 2) o jeho vedomosti o zamýšľaných prevodoch. Uviedol, že takéto tvrdenia sú bez právneho významu k predmetu konania. Poukázal na skutočnosť, že akékoľvek dohody týkajúce sa nehnuteľnosti a ich prevodu musia byť uzatvorené v písomnej forme. Nebola mu však oznámená žiadna, ani ústna ani písomná ponuka na realizáciu predkupného práva. Poukázal na skutočnosť, že z vyjadrenia žalovaného 2) nie je zrejmé, prečo by podaná žaloba mala byť šikanóznym výkonom práva. Naopak, žalovaný 2) uzatvoril spolu 10 zmlúv, pri ktorých bolo popreté jeho predkupné právo. Vo vzťahu k plynutiu lehoty na dovolanie sa relatívnej neplatnosti poukázal na to, že začala plynúť od uzatvorenia právneho úkonu. Žaloba preto bola podaná včas. Bol naklonený spravodlivej mimosúdnej dohode a nebránil sa jej, avšak z dôvodov na strane žalovaného 2) k dohode nedošlo. Zo strany žalovaného 2) mu zatiaľ férový návrh riešenia situácie predložený nebol. Poukázal tiež na skutočnosť, že v konaniach o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu nie je potrebné preukazovať naliehavý právny záujem. Ako opomenutý spoluvlastník bol oprávnený vybrať si, či sa bude domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy, voči nadobúdateľovi ponúknutia spoluvlastníckeho podielu na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ju kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka alebo sa uspokojí s tým, že mu zostane predkupné právo zachované. Poukázal tiež na to, že je bez právneho významu, akým spôsobom sa stal podielovým spoluvlastníkom v minulosti. Žalovaní ani žiadna iná osoba dnes nemajú právo namietat' neplatnosť daného právneho úkonu, ktoré ani nie je predmetom konania. Namietal existenciu právne účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, na základe ktorého sa stal spoluvlastníkom pozemku, namietal premlčanie namietat' uvedené právo ako aj nedostatok aktívnej legitímácie žalovaného 2) na uplatnenie takéhoto postupu.

5. Žalovaný 2) vo vyjadrení ku vyjadreniu žalobcu (duplike), doručenom súdu dňa 14. 8. 2025, uviedol, že popiera tvrdenia žalobcu, že nemal záujem vyriešiť vec mimosúdne. Na základe kontaktovania sa so žalobcom stretli, pričom žalobca neuviedol riadne premyslenú a uváženu predstavu riešenia. Žalobca sa domáhal nadobudnutia všetkých spoluvlastníckych podielov ním nadobudnutých za symbolickú cenu.

Zo žaloby je pritom zrejmé, že si uplatnil relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Z uvedeného vyplýva, že podaním žaloby sa žalobca domáha len šikanózneho výkonu práva. Po vykonaní porady s jeho právnym zástupcom kontaktoval žalobcu opakovane, mal záujem na vzájomne vhodnom spôsobe vyriešenia situácie, za účelom predchádzania sporom. Žalobca mu však telefón opakovane nezdvihol a späťne sa neozval. Poukázal na to, že žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem na požadovanom určení, keďže úspechom v žalobe sa jeho postavenie nezmení a stále zostane na liste vlastníctva s rovnakým postavením. Právny záujem žalobcu na požadovanom určení nie je a žalobca sa mohol domáhať svojho práva prostredníctvom iných prostriedkov ochrany.

6. Žalobca v písomnom podaní, doručenom súdu dňa 3. 12. 2025, poukázal na skutočnosť, že zákonné ustanovenie § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku podmieňuje prípustnosť žaloby o určenie právnej skutočnosti výlučne existenciou osobitného predpisu, ktorý určitú osobu oprávňuje podať vyššie špecifikovanú určovaciu žalobu. Poukázal pritom na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 4Cdo/238/2022, ktoré bolo aj publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod číslom 75/2024, podľa ktorého žaloba o neplatnosť kúpnej zmluvy v súvislosti s porušením predkupného práva je žalobou v zmysle ustanovenia § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku. Preto nie je v danom prípade potrebné sa zaoberať otázkou naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Z uvedeného dôvodu považuje námietku žalovaného 2) v tomto smere za nenáležitú.

7. V súlade so zákonným ustanovením § 180 Civilného sporového poriadku súd rozhodol, že vykoná pojednávanie v neprítomnosti žalovaného 2) a jeho advokáta, ktorým bolo predvolanie na pojednávanie riadne a včas doručené. Žalovaný 2) svoju neúčasť ospravedlnil prostredníctvom svojho advokáta dňa 15. 12. 2025. Rovnako tak ospravedlnil svoju neúčasť na pojednávaní advokát žalovaného 2), a to z dôvodu pracovnej vyťaženia. Súčasne obaja súhlasili s vykonaním pojednávania v ich neprítomnosti.

8. Advokát žalobcu na pojednávaní na podanej žalobe trval. Poukázal na to, že aktuálny stav v katastri nehnuteľností svedčí o tom, že k žiadnej náprave nedošlo. V záverečnej reči uviedol, že žalovaný 1) pravdivo opísal okolnosti, za ktorých došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy zo dňa 16. 6. 2022, keď jednoznačne uviedol, že neponúkol pred predajom svoj spoluvlastnícky podiel žalobcovi. Keďže ani žalovaný 2) nespochybnil, že ponuková povinnosť nebola splnená, považuje uvedenú skutočnosť za nespornú. Žaloba bola uplatnená včas. Jedná sa o jediný prípustný prostriedok ochrany práv žalobcu a nejedná sa o zneužitie práv žalobcu. Naopak, hoci bol žalovaný 2) zastúpený právnym zástupcom, ktorý je advokátom, neboli jednotliví spoluvlastníci pred uzatváraním kúpnych zmlúv poučení o svojej ponukovej povinnosti.

9. Žalovaný 1) na pojednávaní uviedol, že nevedel, že má zákonnú povinnosť ponúknuť prevádzaný podiel prednostne na predaj ostatným spoluvlastníkom. Keby to bol vedel, bol by sa zachoval inak.

10. Žalobca pri výsluchu na pojednávaní uviedol, že mu nič nebolo ponúknuté. V začiatkoch bol za ním pán G., či by to nepredal žalovanému 2). Povedal mu, aby prišiel za ním osobne, ale on neprišiel, ani mu nezavolať. Žiadnu zásielku od pána E. s ponukou na odpredaj neobdržal. Pán G. chodil ku nemu na brigády. On sa ho len pýtal, či by nepredal žalovanému 2) svoj podiel. Ani nevedel, o aký pozemok sa jedná. Nejednalo sa teda o to, že by pán E. predával svoj podiel, ale jednalo sa o odpredaj jeho podielu na pozemku.

11. Žalovaný 1) pri výsluchu na pojednávaní uviedol, že nejednal s nikým, ani so žalobcom. Prišiel za ním žalovaný 2), ktorý mu povedal, že jednal s ostatnými ľuďmi, asi s desiatimi, ktorí mu sľúbili, že mu podiel predajú. On o tomto podiele na pozemku ani nevedel. Ak by bol vedel o nejakých zákonných povinnostiach, tak by nekonal tak, ako konal. Nevedel, že existuje nejaký inštitút predkupného práva a nejaké povinnosti ponúknuť ostatným spoluvlastníkom podiel na odpredaj. So žalovaným 2) nie je v žiadnom príbuzenskom pomere. Prvýkrát ho videl, keď prišiel za ním ohľadne predaja spoluvlastníckeho podielu.

12. Z listinných dôkazov, ktoré sú súčasťou súdneho spisu, mal súd preukázaný nasledovný skutkový stav:

13. Žalobca ako aj žalovaný 2) sú podielovými spoluvlastníkmi pozemku zapísaného ako parcela číslo KN-E 143/42, druh pozemku orná pôda, o výmere 1157 m², nachádzajúceho sa v katastrálnom území B., zapísaného v katastri nehnuteľností Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, na liste vlastníctva číslo XXX, a to žalobca v spoluvlastníckom podiele 6/48-ín na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 1. 10. 2015 pod V-3885/2015 a žalovaný 2) pod poradovým číslom 5) v spoluvlastníckom podiele 3/96-iny na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 26. 7. 2022 pod V-3062/2022.

14. Žalobca, prostredníctvom svojho advokáta, dňa 7. 4. 2022 oznámil žalovaným, že sa dovoľáva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, a to kúpnej zmluvy zo dňa 16. 6. 2022, na základe ktorej bol vklad do katastra nehnuteľností povolený Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, dňa 26. 7. 2022 pod V-3062/2022. Súčasne oznámil žalovaným, že v záujme ochrany jeho práv podal žalobu na súde, pričom v prípade, že majú záujem predísť súdnemu konaniu, ich vyzval na oznámenie návrhov mimosúdneho riešenia veci.

15. Z obsahu pripojeného spisu Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, V-3062/2022, súd zistil, že žalovaný 1) ako predávajúci a žalovaný 2) ako kupujúci uzatvorili dňa 16. 6. 2022 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol predaj spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 3/96-iny ku pozemku zapísanému ako parcela číslo KN-E 143/42, druh pozemku orná pôda, o výmere 1157 m², nachádzajúceho sa v katastrálnom území B., zapísanému v katastri nehnuteľností Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, na liste vlastníctva číslo XXX. Návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva na základe uvedenej kúpnej zmluvy bol doručený Okresnému úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, dňa 16. 6. 2022. Okresný úrad Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe uvedenej kúpnej zmluvy dňa 26. 7. 2022 pod V 3062/2022.

16. Podľa § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

17. 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.

18. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnuťnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

19. Podľa § 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 nedovoľá. Neplatnosti sa nemôže dovoľávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovoľá.

20. V súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami súd podanej žalobe žalobcu v celom rozsahu vyhovel, keďže mal preukázanú jej dôvodnosť. Žalobca sa žalobou domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, uzavretej medzi žalovanými, z dôvodu porušenia jeho predkupného práva podielového spoluvlastníka v zmysle zákonného ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka. Keďže žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia právnej skutočnosti (určenia neplatnosti právneho úkonu), jednalo sa o žalobu v zmysle zákonného ustanovenia § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku, ktorú možno podať, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Možnosť dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu z dôvodu porušenia predkupného práva spoluvlastníka vyplýva zo zákonného ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka. V tejto súvislosti súd poukazuje na právnu vetu rozhodnutia, uvedeného v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod číslom 75/2024, podľa ktorej: „Žaloba o neplatnosť kúpnej zmluvy v súvislosti s porušením predkupného práva je žalobou v zmysle ustanovenia § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku.“ Podľa odôvodnenia uznesenia

Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 4Cdo/238/2022, ktoré bolo podkladom prijatia vyššie uvedeného rozhodnutia v zbierke: „V danom prípade sa žalobca podanou žalobou domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy k nehnuteľnostiam podľa ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka z dôvodu porušenia predkupného práva. Využil teda jednu z hmotným právom dovolených možností (viď bod 17.5.) domáhať sa prostredníctvom súdu svojho porušeného práva. Civilný sporový poriadok účinný od 1. júla 2016 (na rozdiel od Občianskeho súdneho poriadku v znení účinnom do 30. júna 2016) žalobu o určenie právnej skutočnosti (ktorou je aj žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu) pripúšťa len vtedy, ak určenie právnej skutočnosti vyplýva z osobitného predpisu. V niektorých prípadoch hmotné právo (osobitný predpis) pripúšťa žaloby na určenie právnej skutočnosti, ktorou je neplatnosť (prípadne neúčinnosť) právneho úkonu alebo neplatnosť konania, ktoré je „podobné“ právnomu úkonu (dražba, rozhodnutie valného zhromaždenia). Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Civilný sporový poriadok vychádza zo zásady, že sa má určiť aktuálny právny stav. Preto pre výnimky podľa ustanovenia § 137 písm. d) CSP je spoločné to, že priamo osobitný právny predpis, resp. právna norma, vo svojej dikcii priznáva oprávnenej osobe právo domáhať sa na súde určenia tejto právnej skutočnosti. Žalobný návrh znejúci na určenie právnej skutočnosti, ktorý nevyplýva z osobitného právneho predpisu, je potrebné považovať za vadný. V danom prípade sa dovolací súd nestotožnil so zužujúcim výkladom ustanovenia § 137 písm. d) CSP, prezentovaným žalovaným 2/, t. j. že oprávnenie domáhať sa určenia právnej skutočnosti (teda aj určenia neplatnosti zmluvy) musí byť v osobitnom právnom predpise výslovne (expressis verbis) vymedzené ako oprávnenie podať žalobu o neplatnosť určitého právneho úkonu/zmluvy. Inak povedané z textu právnej normy musí vyplývať možnosť podania žaloby o určenie právnej skutočnosti, čo v danom prípade nebolo naplnené. Podľa dovolacieho súdu osobitným právnym predpisom, z ktorého vyplýva oprávnenie žalobcu domáhať sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy (právnej skutočnosti) je v hmotnoprávnej rovine daného prípadu ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka (obdobne viď uznesenie z 15. októbra 2019 Krajského súdu v Žiline sp. zn. 10Co/211/2019, uznesenie Krajského súdu v Žiline z 28. februára 2019 sp. zn. 9Co/201/2018, uznesenie Krajského súdu v Trnave z 30. apríla 2020 sp. zn. 10Co/35/2019, uznesenie Krajského súdu v Trnave z 30. júna 2021 sp. zn. 10Co/26/2020). To, že zo samotného textu predmetnej právnej normy nevyplýva výslovne možnosť podania žaloby nepovažoval dovolací súd z hľadiska uplatnenia práva za významné. Je potrebné si uvedomiť, že text ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, ako aj § 140 Občianskeho zákonníka bol formulovaný zákonodarcom dávno predtým, ako vstúpil do platnosti a účinnosti Civilný sporový poriadok. V zmysle dôvodovej správy k ustanoveniu § 137 písm. d) CSP „medzi osobitné predpisy podľa písm. d) patria napríklad Zákonník práce, zákon o dobrovoľných dražbách a pod.“ Z uvedeného vyplýva, že ani samotný zákonodarcu v Civilnom sporovom poriadku nevymenúva taxatívny spôsobom právne predpisy „...napríklad...a pod.“, v zmysle ktorých možno podať žalobu o určenie právnej skutočnosti. Nemožno preto striktno formalisticky lipnúť na tom, aby text právnej normy prijatý skôr celkom slovne zodpovedal neskoršiemu právnomu predpisu, t. j. Civilnému sporovému poriadku.“ Na základe uvedeného právneho názoru preto predstavovala žaloba, podaná žalobcom, prípustný procesný nástroj ochrany jeho práv. Keďže sa jednalo o žalobu v zmysle zákonného ustanovenia § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku, nebolo potrebné v konaní preukazovať naliehavý právny záujem na požadovanom určení v zmysle zákonného ustanovenia § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku.

21. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom pozemku zapísaného ako parcela číslo KN-E 143/42, nachádzajúceho sa v katastrálnom území B., ani skutočnosť, že na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným 1) ako predávajúcim a žalovaným 2) ako kupujúcim dňa 16. 6. 2022 došlo k predaju spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1) na uvedenom pozemku žalovanému 2). Taktiež nebolo sporné, že žalovaný 1) a žalovaný 2) nie sú osobami blízkymi v zmysle zákonného ustanovenia § 116 Občianskeho zákonníka. Spornou nebola ani skutočnosť, že pred uzavretím uvedenej kúpnej zmluvy žalovaný 1) neučinil ponuku na odkúpenie svojho spoluvlastníckeho podielu vo vzťahu k žalobcovi. Medzi stranami sporu bola sporná prípustnosť podanej žaloby žalobcu ako procesného prostriedku ochrany jeho práv a v nadväznosti na to aj potreba preukázania naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Sporná bola aj skutočnosť, či žalobca mal vedomosť o predaji spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1) žalovanému 2) a či nárok žalobcu bol uplatnený včas.

22. Každý spoluvlastník môže nakladať so svojím spoluvlastníckym podielom. Prevod spoluvlastníckeho podielu je však obmedzený zákonným ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého

môže spoluvlastník previesť svoj spoluvlastnícky podiel na iné ako blízke osoby, uvedené v zákonom ustanovení § 116 Občianskeho zákonníka, len za predpokladu rešpektovania zákonného predkupného práva ostatných spoluvlastníkov. Prevádzaný spoluvlastnícky podiel teda musí spoluvlastník najskôr ponúknuť ostatným spoluvlastníkom. V prípade predaja spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti, musí byť ponuka písomná a musí obsahovať všetky podmienky predaja. Podielový spoluvlastník je povinný vyplatiť podiel na nehnuteľnosti do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Povinnosť spoluvlastníka ponúknuť prevádzaný spoluvlastnícky podiel na predaj ostatným spoluvlastníkom vzniká aj pri predaji inému spoluvlastníkovi. Zákonné predkupné právo spoluvlastníkov má charakter vecného práva. V prípade, ak spoluvlastník, prevádzajúci svoj spoluvlastnícky podiel, nerešpektoval zákonné predkupné právo ostatných spoluvlastníkov a spoluvlastnícky podiel previedol na inú ako blízku osobu, trpí právny úkon, na základe ktorého k prevodu došlo, relatívnou neplatnosťou v zmysle zákonného ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka. Uvedený právny úkon je teda považovaný za platný, pokiaľ sa ten, kto je ním dotknutý, nedovolá jeho neplatnosti. Ak sa oprávnená osoba relatívnej neplatnosti právneho úkonu nedovolá, môže sa domáhať, aby jej nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu ponúkol spoluvlastnícky podiel na predaj za podmienok, za akých uvedený spoluvlastnícky podiel nadobudol alebo jej predkupné právo zostáva zachované. Voľba konkrétneho postupu patrí oprávnenej osobe (spoluvlastníkovi).

23. Keďže medzi stranami sporu nebolo sporné, že žalovaný 1) pred predajom svojho spoluvlastníckeho podielu žalovanému 2) neponúkol podiel na odkúpu žalobcovi, bolo pri predaji spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1) porušené predkupné právo žalobcu. Dôsledkom porušenia uvedenej povinnosti je relatívna neplatnosť kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými. Žalobca sa dňa 7. 4. 2025 relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy dovolal. Doručením dovolania sa neplatnosti kúpnej zmluvy žalovaným sa stala kúpna zmluva neplatnou. Aj z výpovede žalovaného 1) na pojednávaná vyplynulo, že svoj spoluvlastnícky podiel pred jeho predajom žalovanému 2) neponúkol na odkúpu žalobcovi. Žalovaný 1) dokonca uviedol, že o zákonnej ponukovej povinnosti ani len nemal vedomosť, dozvedel sa o nej len následne po predaji podielu. Taktiež z výpovede žalovaného 1) vyplynulo (a medzi stranami sporu uvedená skutočnosť ani nebola sporná), že so žalovaným 2) nie sú blízkymi osobami v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka. Z výsluchu žalobcu bolo preukázané, že vedomosť o predaji spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1) žalovanému 2) nemal. V mene žalovaného 2) bol oslovený len vo vzťahu k možnosti predaja jeho spoluvlastníckeho podielu k pozemku (t. j. nie vo vzťahu k predaju spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/). Aj v prípade, že by žalobca o zamýšľanom predaji spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1) vedel, bola by uvedená skutočnosť bez vplyvu na právne posúdenie veci, keďže žalovaný 1) bol povinný splniť si svoju ponukovú povinnosť zákonom ustanoveným spôsobom podľa § 605 Občianskeho zákonníka.

24. Súd nemal preukázanú ani dôvodnosť argumentácie žalovaného 2) o šikanóznom uplatnení práva zo strany žalobcu. Žalobca si uplatnil svoj nárok opomenutého podielového spoluvlastníka v súlade s príslušnými právnymi predpismi, a to § 140, § 605 a § 40a Občianskeho zákonníka, v spojení s § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku. Bez vplyvu na právne posúdenie veci bola aj žalovaným 2) uvádzaná skutočnosť, že pri nadobúdaní spoluvlastníckeho podielu žalobcom bolo taktiež porušené predkupné právo ostatných spoluvlastníkov. Predmetom konania nebolo totiž skúmanie splnenia ponukovej povinnosti pri nadobúdaní spoluvlastníckeho podielu žalobcom, pričom žalovaný 2) netvrdil a nepreukázal, že by sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou žalobca nadobudol spoluvlastnícky podiel k pozemku, niektorý z podielových spoluvlastníkov dovolal.

25. Už len okrajom súd uvádza, že mal preukázané, že žalobca si svoj nárok uplatnil včas. Hoci z vyjadrenia žalovaného 2) ku žalobe nebolo úplne zrejmé a jednoznačné vnesenie námietky premlčania kvalifikovaným spôsobom (žalovaný 2/ uviedol, že napriek tomu, že lehota sa počíta odo dňa podpisu kúpnej zmluvy, žalobca mal vedomosť o prevode minimálne 2 mesiace skôr, preto lehotu omeškal), súd preskúmal aj prípadnú možnosť premlčania žalovaného nároku. Podľa ustálenej súdnej praxe, sa právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu vyplývajúce z ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka v prípade opomenutého podielového spoluvlastníka premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe v zmysle ustanovenia § 101 Občianskeho zákonníka, ktorá začína plynúť od uzavretia právneho úkonu. Keďže kúpna zmluva medzi žalovaným 1) a žalovaným 2) bola uzavretá dňa 16. 6. 2022, premlčacia doba na dovolanie sa relatívnej neplatnosti uvedeného právneho úkonu by uplynula dňa 16. 6. 2025. Žalobca sa dovolal voči žalovaným neplatnosti kúpnej zmluvy oznámením zo dňa 7. 4. 2025. Pokiaľ aj žalobca nepreukázal doručenie uvedeného oznámenia

žalovaným listinným dôkazom, doručenie oznámenia nebolo v konaní sporné. Navyše, aj v prípade, že by uvedené oznámenie nebolo žalovaným doručené, k dovolaniu sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy došlo najneskôr doručením žaloby žalovaným. Žalovanému 1) bola žaloba doručená dňa 16. 5. 2025 a žalovanému 2) dňa 20. 5. 2025, t. j. ešte pred uplynutím trojročnej premlčacej doby (pred 16. 6. 2025).

26. Súd rozhodol, že žalovaným 2) navrhnutý dôkaz jeho výsluchom nevykoná, keďže zistený skutkový stav bol postačujúci pre rozhodnutie vo veci. Vykonávanie ďalšieho dokazovania by preto bolo v rozpore so zásadou hospodárnosti konania.

27. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

29. Keďže v spore bol v celom rozsahu úspešný žalobca, vznikol mu voči žalovaným nárok na náhradu trov konania. Súd preto priznal žalobcovi voči žalovanému 1) a žalovanému 2), spoločne a nerozdielne, nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Zo súdneho spisu súd nemal preukázanú existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré by odôvodňovali pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania aplikovať zákonné ustanovenie § 257 Civilného sporového poriadku. V súlade s ustanovením § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na Okresnom súde Liptovský Mikuláš, v dvoch vyhotoveniach.

Podľa § 359 Civilného sporového poriadku, odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku, odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku, odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 Civilného sporového poriadku, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak:

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.