

Súd: Okresný súd Stará Ľubovňa  
Spisová značka: 5C/61/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8524201164  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 12. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Emília Mišenková  
ECLI: ECLI:SK:OSSL:2025:8524201164.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Stará Ľubovňa sudkyňou JUDr. Emíliou Mišenkovou v právnej veci žalobkyne: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, D. XXX, XXX XX E. F., právne zastúpená: JUDr. Michal Barnovský, advokát, AK so sídlom Námestie generála Štefánika 532/7, 064 01 Stará Ľubovňa, IČO: 53 287 461, proti žalovaným: 1./ G. H., nar. XX.XX.XXXX, H. I. XX, XXX XX H. I., 2./ A. A., nar. XX.XX.XXXX, B. XXXX/XX, XXX XX I. F., 3/ J. A., nar. XX.XX.XXXX, B. XXXX/XX, XXX XX I. F., žalovaní v 2. a 3. rade právne zastúpení: JUDr. Rastislav Stašák, advokát, AK so sídlom 17. novembra 14, 064 01 Stará Ľubovňa, IČO: 42 085 951, v konaní o určenie neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy, takto

### rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 13.6.2024 medzi žalovanou v 1. rade ako predávajúcou a žalovanými v 2. a 3. rade ako kupujúcimi, predmetom ktorej je odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. I. F., obec I. F., okres I. F., parcely registra „E“ evidovanej na mape určeného operátu pod parc. č. 1666/3 o výmere 114 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, vedenej na LV č. XXXXX pod B1 v podiele 25/126 k celku, ktorá je predmetom katastrálneho konania vedeného na Okresnom úrade Stará Ľubovňa, katastrálny odbor pod sp. zn. V-1113/2024, je n e p l a t n á.

II. Súd priznáva žalobkyni nárok na náhradu trov konania voči žalovanej v 1. rade v rozsahu 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku, vydaným vyšším súdnym úradníkom.

III. Žalobkyni nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v 2. a 3. rade n e p r i z n á v a.

### o d ô v o d n e n i e:

1. Žalobkyňa sa žalobou podanou na tunajšom súde dňa 1.10.2024 domáha voči žalovaným určenia, že kúpna zmluva uzavretá dňa 13.6.2024 medzi žalovanou v prvom rade a žalovanými v 2. a 3. rade, ktorej predmetom bol predaj spoluvlastníckeho podielu žalovanej v 1. rade v podiele 25/126 k nehnuteľnosti parcele registra „E“ parcelné číslo 1666/3 o výmere 114 m<sup>2</sup>, kat. úz. I. F., zapísanej na LV č. XXXXX, je neplatná.

2. Podanie žaloby odôvodnila tým, že žalovaná v 1. rade ako predávajúca a žalovaní v 2. rade a 3. rade ako kupujúci, uzatvorili dňa 13.06.2024 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol odplatný prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Z uvedeného dôvodu bol na Okresný úrad Stará Ľubovňa, katastrálny odbor, dňa 20.06.2024 doručený návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. K uzatvoreniu predmetnej kúpnej zmluvy pritom došlo bez toho, aby žalovaná v 1. rade ponúkla svoj spoluvlastnícky podiel v zmysle § 140 Občianskeho zákona žalobkyni ako podielovej spoluvlastníčke predmetnej nehnuteľnosti. V dôsledku uvedeného podala žalobkyňa Okresnému úradu

Stará Ľubovňa, katastrálnemu odboru dňa 29.06.2024 námietku k predmetnej kúpnej zmluve z titulu porušenia predkupného práva a namietala neplatnosť predmetného právneho úkonu. Na základe tejto skutočnosti vydal Okresný úrad Stará Ľubovňa, katastrálny odbor rozhodnutie o prerušení konania dňa 12.07.2024 s tým, že doručil účastníkom právneho úkonu predmetnú námietku a vyzval ich na vyjadrenie k danej námietke relatívnej neplatnosti z dôvodu nerealizácie zákonného predkupného práva. Nakoľko však účastníci predmetnej zmluvy danú námietku žalobkyne neakceptovali, Okresný úrad Stará Ľubovňa vydal rozhodnutie sp. zn. V-1113/2024 zo dňa 25.07.2024, ktorým jednak prerušil katastrálne konanie vedené pod sp. zn. V-1113/2024 a zároveň vyzval žalobkyňu na podanie žaloby.

3. Žalovaná v 1. rade vo vyjadrení k žalobe uviedla, že nárok uplatnený žalobou neuznáva, žalobu považuje za nedôvodnú a navrhuje, aby ju súd zamietol. Dovoľávanie sa neplatnosti zmluvy zo strany žalobkyne je nedôvodné a šikanózne. Žaloba je zjavne samoúčelná, podaná iba preto, že žalobca mal možnosť takú žalobu podať. Podaná žaloba však nesleduje žiaden legitímny cieľ, pretože určenie neplatnosti danej zmluvy by nijako nezmenilo právne postavenie žalobcu. Nikoho totiž nemožno nútiť, aby zotrval v spoluvlastníckom zväzku, ani mu zabránil disponovať svojim vlastníctvom. Žalovaná nemá záujem byť naďalej spoluvlastníčkou dotknutých nehnuteľností, a preto ich predala. Žiada žalobu zamietnuť a priznať jej nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi.

4. Žalovaní v 2. a 3. rade s podanou žalobou nesúhlasili, nárok žalobkyne považovali za nedôvodný. Uviedli, že podľa im dostupných informácií predávajúca – žalovaná v 1. rade pred tým, ako svoj podiel predala im, rokovala s právnym predchodcom žalobkyne (jej synom) o predaji svojho podielu na predmetnej nehnuteľnosti. Právny predchodca žalobkyne však nesúhlasil s požadovanou kúpou cenou, preto k predaju nedošlo. Následne sa stala spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti žalobkyňa a žalovaná v 1. rade po tom, čo ani iní spoluvlastníci neprejavili o podiel záujem, zhľadala ďalej potenciálnych kupujúcich. Z uvedeného dôvodu majú za to, že nakoľko vtedajší spoluvlastník nesúhlasil s výškou kúpnej ceny, za ktorú chcela svoj podiel predať žalovaná v 1. rade, tejto nič nebránilo predať tento podiel im. Ďalej žalovaní v 2. a 3. rade majú za to, že žalobkyňa nemá naliehavý právny záujem, ktorého existencia je podmienkou úspešnosti určovacej žaloby, nakoľko pokiaľ by súd podanej žalobe vyhovel, nedošlo by k vyriešeniu predmetného sporu, ale táto skutočnosť by len znamenala začiatok ďalších konaní týkajúcich sa toho, kto a v akom rozsahu má nárok na spoluvlastnícky podiel pôvodne vlastnený žalovanou v 1. rade. Žalobkyňa dokonca ani len nenaznačila, že by mala záujem o kúpu predmetného spoluvlastníckeho podielu za rovnakých podmienok, za akých ho kúpili oni.

5. Po prvotných vyjadreniach súd nariadil termín pojednávania na deň 28.5.2025. Na pojednávanie sa dostavila žalobkyňa a jej právny zástupca, ako aj žalovaný v 2. rade a právny zástupca žalovaných v 2. a 3. rade. Sporové strany prítomné na pojednávaní zhodne navrhli, aby súd odročil pojednávanie z dôvodu, že majú snahu o zmierlivé vyriešenie tohto sporu, dospeli aj ku konkrétnemu riešeniu novej dohody, t.j. aby sa z podielu žalovaných v 2. a 3. rade na spornej parcele, ktorý nadobudli kúpou od žalovanej v 1. rade, odčlenila pomerná časť žalobkyne a bola prevedená do jej vlastníctva. Za účelom doriešenia detailov tejto dohody a potreby jej písomného vyhotovenia sporové strany prítomné na pojednávaní požiadali o odročenie termínu pojednávania. Súd odročil pojednávanie na deň 3.7.2025.

6. Na pojednávanie dňa 3.7.2025 sa dostavil právny zástupca žalobkyne, žalovaný v 2. rade a právny zástupca žalovaných v 2. a 3. rade. Žalovaná v 1. rade sa na pojednávanie nedostavila, svoju neprítomnosť ospravedlnila z dôvodu, že sa dlhodobo zdržiava v zahraničí. K veci uviedla, že pozemky opakovane ponúkala rodine C., avšak k dohode nedošlo, pretože sa opakovane nezhodli na cene, a to napriek viacerým rokovaniam. Zároveň vyhlásila, že v budúcnosti nemá záujem predávať žiadne zo svojich pozemkov rodine Zamiškovcov.

7. Pred otvorením pojednávania dňa 3.7.2025 súd dotazoval právnych zástupcov sporových strán, aký je výsledok mimosúdnych rokovaní, za účelom ktorých bolo odročené predchádzajúce pojednávanie. Právny zástupca žalobkyne uviedol, že prebiehali mimosúdne rokovania, v rámci ktorých k definitívnej dohode nedošlo, avšak teraz pred pojednávaním prebehlo opätovne mimosúdne rokovanie medzi právnym zástupcom žalobkyne a právnym zástupcom žalovaných v 2. a 3. rade, kde zhodne dospeli k záveru, že je tu možnosť uzatvorenia mimosúdnej dohody, avšak jednou zo strán dohody by mala byť aj žalovaná v 1. rade, ktorá tu nie je prítomná a nie je zjavné jej stanovisko k takejto dohode, preto je na mieste, že by sa ešte pokúsili o mimosúdne rokovanie za účelom dospieť k mimosúdnej dohode. Právny zástupca žalovaných v 2. a 3. rade k možnosti ukončenia tohto sporu zmierlivým spôsobom

uviedol, že rozhodnutie ktoré by bolo očakavateľné v danej veci, by neprosperovalo žiadnej zo sporových strán. Na základe spoločného rokovania teraz pred pojednávaním dospeli k možnému riešeniu, ktoré by bolo v podstate výhodné pre všetkých zúčastnených, resp. pre všetky sporové strany, avšak situáciu komplikuje tá skutočnosť, že doposiaľ nedošlo k prepisu nehnuteľnosti na jeho klientov, teda k danému sa musí vyjadriť aj žalovaná v 1. rade, teda p. H.. Vzhľadom na to, že k tej dohode, ku ktorej predbežne dospeli, došlo len teraz pred malou chvíľou, nebol čas na to, aby sa p. H. k tomuto vyjadrila a to vzhľadom na to, že sa nachádza v zahraničí. Aj sa pokúšali s ňou skontaktovať, ale nepodarilo sa im to, čiže žiadajú dnešné pojednávanie ešte odročiť, aby naformulovali prípadné znenie zmluvy, ktoré by zaslali aj p. H. a ak by ona s tým súhlasila, bolo by možné ukončiť tento spor aj takouto formou. Myslí si, že je to určite, aj čo sa týka prípadného budúceho fungovania na danej nehnuteľnosti, asi najvhodnejšie. Vlastne podstatou by bolo to, že jeho klient by sa stal vlastníkom podielu, ktorý by mu podľa doterajšieho jeho podielu patril, žalobkyňa by sa stala takisto v takom pomere, aký by jej pripadal podľa veľkosti jej doterajšieho podielu s tým, že žalobkyňa by vyplatila adekvátnu sumu, teda zodpovedajúcu výmere jej podielu, jeho klientovi a trovy by ešte doriešili, teda že kto koľko by uhradil. Takto by p. H. nemusela vracať kúpnu cenu, ktorú nadobudla a žalobkyňa s jeho klientmi by mali vlastne väčšiu výmeru pozemkov, resp. väčší podiel na danom pozemku, čo by bolo pre všetkých najvýhodnejšie. Pokiaľ by teda bola možnosť ešte odročiť pojednávanie, tak by boli radi a pokúsili by sa urobiť všetko preto, aby došlo k takémuto zmierlivému riešeniu.

8. Za účelom prípravy dohody sporových strán v záujme zmierlivého ukončenia tohto sporu súd pojednávanie odročil na deň 29.9.2025.

9. Žalovaná v 1. rade vo vyjadrení zo dňa 17.9.2025 žiadala ospravedlniť jej neúčast' na pojednávaní dňa 29.9.2025. Ďalej uviedla, že si uvedomuje, že pochybila pri uzavretí kúpnej zmluvy a predaji svojho pozemku bez toho, aby boli oslovení všetci spoluvlastníci. Konala však v dobrej viere a poučila sa do budúcnosti, že sa bude vždy striktnie riadiť zákonmi Slovenskej republiky a postupovať v súlade s právami všetkých spoluvlastníkov. Do tohto súdneho sporu sa dostala proti svojej vôli. Už na začiatku žiadala, aby sa vec ukončila zmierom a chcela vrátiť prijaté finančné prostriedky, aby pozemok ostal jej. Bolo jej však pánom A. oznámené, že je potrebné, aby o celej veci rozhodol súd. V snahe vyriešiť spor ponúka pani C. odkúpenie celého pozemku za cenu 65,00 eur/m<sup>2</sup>, pričom by zároveň uhradila aj všetky doteraz vzniknuté trovy a súdne náklady. K. A. je pripravená vrátiť všetky peniaze, ktoré jej za pozemok zaplatil. Ak pani C. s týmto návrhom nebude súhlasiť, ponuka platí aj pre ostatných spoluvlastníkov. V prípade, že ani oni neprejavia záujem, je pripravená ponúknuť pozemok opätovne pánovi A. – za rovnakých podmienok ako pani C., teda za cenu 65,00 eur/m<sup>2</sup> a s povinnosťou uhradiť všetky súdne trovy. Ak sa ani v tomto prípade nedosiahne dohoda, žiada o zrušenie zmluvy s pánom A., pričom mu vráti zaplatenú sumu a súdne náklady by znášali pani C. a pán A., keďže ona bola do tejto situácie vtiahnutá a pri predaji pozemku konala len v dobrej viere. Považuje takéto riešenie za spravodlivé. V prípade, že nebude nikto súhlasiť s uvedeným postupom, bude nútená vykonať zápočet trov so sumou, ktorú jej zaplatil pán A., nakoľko od začiatku zdôrazňovala, aby celý proces prebehol jednoducho, jasne a hladko.

10. Dňa 28.9.2025 právny zástupca žalovaných v 2. a 3. rade oznámil súdu, že z vyjadrenia žalovanej vyplýva, že žalovaná v 1. rade zvažuje mimosúdne urovnanie. Zároveň konštatoval, že medzičasom došlo medzi žalobkyňou a žalovanými v 2. a 3. rade predbežne k dohode, v zmysle ktorej by žalovaná v 1. rade previedla sporný podiel na žalobkyňu a žalovaných v 2. a 3. rade podľa veľkosti ich aktuálnych spoluvlastníckych podielov s tým, že žalovaní by uhradili časť trov konania žalobkyňi. Text dohody bol zaslaný aj žalovanej v 1. rade, no táto naň doposiaľ nereagovala. Rovnako nereagovala ani na telefonáty a SMS žalovaného v 2. rade. V tomto štádiu teda nemajú stanovisko žalovanej v 1. rade. Napriek tomu, s prihliadnutím na ochotu žalovanej v 1. rade ukončiť spor dohodou, je možné predpokladať, že zmierlivé riešenie sporu je reálne. Z uvedeného dôvodu navrhol zväziť odročenie pojednávania za účelom zistenia stanoviska žalovanej v 1. rade k navrhutej dohode. Text dohody o urovnaní pripojil k vyjadreniu. Pokiaľ sa súd s týmto návrhom nestotožní a bude chcieť napriek možnosti urovnania sporu dohodou rozhodnúť vo veci samej, poukázal na tú skutočnosť, že žalovaní v 2. a 3. rade sa do aktuálnej situácie dostali nevedomky, ten kto porušil predkupné právo bola práve žalovaná v 1. rade. Žalovaní v 2. a 3. rade navyše v prospech urovnania sporu urobili viaceré ústupky. Bolo by teda podľa ich názoru nespravodlivé, aby v prípade rozhodnutia vo veci samej museli znášať trovy tohto konania. Preto navrhol, aby ich v takom prípade súd nezaviazal na náhradu týchto trov.

11. Vzhľadom na snahu sporových strán o zmierlivé vyriešenie sporu s konkrétnym návrhom – predloženou dohodou o urovnaní odročil súd pojednávanie na deň 29.10.2025. Z dôvodu prekážky na strane zákonného sudcu bol zrušený termín pojednávania vytýčený na deň 29.10.2025 a nový termín pojednávania bol určený na deň 1.12.2025.

12. Žalovaná v 1. rade v podaní zo dňa 20.11.2025 oznámila súdu, že sa nemôže zúčastniť pojednávania dňa 1.12.2025, nakoľko sa dlhodobo zdržiava v zahraničí a náklady na cestovné /letenku/ by ďaleko presiahli sumu, za ktorú daný pozemok predala. Žiada, aby súd prihliadol na skutočnosti, ktoré nastali a ktoré si ani nevedela predstaviť, že by sa mohli stať v jej prípade, pri predaji takého malého kúsku pozemku. Zaväzuje sa vrátiť rodine A. sumu peňazí, ktoré prijala za tento pozemok a pozemok ostane v jej vlastníctve. Nie je v jej záujme predaj a ani sa dohodnúť na predaji jej pozemkov rodine C.. Ako uviedla v predchádzajúcich vyjadreniach, kde podľa jej presvedčenia mali možnosť kúpy pozemkov, ale odmietli sumu niekoľkokrát po sebe, na predaji sa nedohodli. Ospravedlňuje sa, že nepostupovala podľa zákonov Slovenskej republiky a nedala možnosť odkúpenia pozemku všetkým spoluvlastníkom, ale verí a má nádej, že súd rozhodne v jej prospech a náklady spojené s týmto sporom si rozdelia všetky strany spoločne.

13. Na pojednávanie dňa 1.12.2025 sa dostavil právny zástupca žalobkyne, žalovaný v 2. rade a právny zástupca žalovaných v 2. a 3. rade.

14. Právny zástupca žalobkyne zotrval na podanej žalobe v celom rozsahu. Vo vzťahu k mimosúdny rokovaniam uviedol, že tieto medzi stranami sporu prebehli s tým, že tak žalobkyňa ako aj žalovaní v 2. a 3. rade mali záujem uzavrieť mimosúdnu dohodu, avšak z dôvodu neprístupného postoja žalovanej v 1. rade k uzavretiu konkrétnej mimosúdnej dohody v danom prípade nedošlo.

15. Právny zástupca žalovaných v 2 a 3. rade uviedol, že v konaní bolo preukázané, že žalovaná v 1. rade nerešpektovala predkupné právo predpísaným spôsobom, hoci jednala s právnym predchodcom žalobkyne. Žalovaní v 2. a 3. rade pri uzatváraní kúpnej zmluvy mali za to, že teda táto povinnosť bola splnená, avšak ukázal sa opak, preto rešpektujú podanú žalobu, sú si vedomí daných dôsledkov, avšak vo vzťahu k trovám konania poukazujú na to, že oni sa dostali do tejto situácie nie z vlastnej viny a po zistení danej situácie sa pokúšali vyriešiť danú vec mimosúdne pri minimalizácii ďalších súdnych trov, čo sa však nepodarilo. Poukázal na to, že na tunajšom súde súbežne prebiehalo rovnaké konanie, ako v tejto veci, kde sporovou stranou - žalovaným v 1. rade, bol iný účastník konania, a tam sa podarilo dospieť k dohode, tá vec je už aj právoplatná. V danej veci však z dôvodu nesúhlasného postoja žalovanej v 1. rade nebolo možné k takejto dohode dospieť. Preto žiada, aby pri rozhodovaní o náhrade trov konania súd prihliadal na túto skutočnosť.

Súd vykonal dokazovanie oboznámením spisového materiálu a zistil nasledujúci skutkový stav:

16. Z listu vlastníctva č. XXXXX, na ktorom je vedená parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu pod parc. č. 1666/3 o výmere 114 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná pôda, vyplýva, že spoluvlastníkmi tejto parcely sú: pod B6 žalobkyňa v podiele 5/21; pod B7 žalovaní v 2. a 3. rade v podiele 2/48; a pod B1 žalovaná v 1. rade v podiele 25/126.

17. Žalobkyňa nadobudla svoj spoluvlastnícky podiel na označenej parcele titulom darovacej zmluvy, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený rozhodnutím V-1282/2023 zo dňa 7.8.2023.

18. Z kúpnej zmluvy zo dňa 13.6.2024 je zrejmé, že žalovaná v 1. rade ako podielová spoluvlastníčka predala svoj spoluvlastnícky podiel o veľkosti 25/126 na spornej nehnuteľnosti žalovaným v 2. a 3. rade za kúpnu cenu 1.200,- eur. Zmluvné strany podali kúpnu zmluvu na Okresný úrad Stará Ľubovňa, katastrálny odbor, kde vkladové konanie sa vedie pod číslom vkladu: 1113/2024.

19. Žalobkyňa podala Okresnému úradu Stará Ľubovňa, katastrálny odbor, námietku k predmetnej kúpnej zmluve z titulu porušenia predkupného práva a namietala neplatnosť predmetného právneho úkonu. Na základe tejto skutočnosti Okresný úrad Stará Ľubovňa, katastrálny odbor, rozhodnutím zo dňa 25.7.2024 prerušil katastrálne konanie vedené pod sp. zn. V-1113/2024 a zároveň vyzval žalobkyňu na podanie žaloby.

20. Žalovaná v 1. rade pred uzavretím danej zmluvy neoslovila žalobkyňu s ponukou na predaj jej spoluvlastníckeho podielu, nakoľko z jej vyjadrení vyplýva, že o predaji pozemku síce v minulosti rokovala s predchádzajúcim spoluvlastníkom p. C., k dohode však nedošlo, pretože sa nezhodli na cene, preto považovala za zbytočné ponúkať mu pozemok opätovne.

21. Žalovaní v 2. a 3. rade nemali vedomosť o tom, že žalovaná v 1. rade porušila predkupné právo žalobkyne. Po zistení tejto skutočnosti sa snažili o zmierlivé vyriešenie vzniknutého sporu, boli ochotní urobiť viaceré ústupky, avšak z dôvodu nesúhlasného postoja žalovanej v 1. rade ku konkrétnej dohode nedošlo.

22. Podľa § 137 písm. d) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

23. V danom prípade za takýto osobitný predpis možno považovať ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka v spojení s § 40a Občianskeho zákonníka.

24. Podľa ust. § 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.

25. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

26. Občiansky zákonník nepožaduje k predaju spoluvlastníckeho podielu súhlas ostatných spoluvlastníkov, vyžaduje len rešpektovanie predkupného práva. Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 Občianskeho zákonníka), má pri porušení povinností zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, na výber, či: a/ sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka); jeho žaloba musí v takomto prípade smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní, b/ sa bude domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnemu nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka; ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa; žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa (§ 161 ods. 3 O.s.p.), c/ sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí. (porov. rozsudok Najvyššieho súdu SR z 22.9.2010, sp. zn. 3 Cdo 122/2009).

27. Súd mal z vykonaného dokazovania za preukázané, že žalovaná v 1. rade na základe kúpnej zmluvy zo dňa 13.6.2024 ako podielová spoluvlastníčka predala svoj spoluvlastnícky podiel 25/126 k parcele číslo 1666/3 zapísanej na LV č. XXXXX, kat. úz. I. F., žalovaným v 2. a 3. rade ako kupujúcim. Žalovaná v 1. rade pred uzavretím kúpnej zmluvy so žalovanými v 1. a 2. rade neponúkla svoj spoluvlastnícky podiel žalobkyňi, ako osobe oprávnenej z predkupného práva.

28. Žalobkyňa, ktorá v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy (13.6.2024) už bola vedená na LV č. XXXXX ako spoluvlastníčka vyššie označenej parcely pod B6, si ako oprávnená spoluvlastníčka z predkupného práva, z dôvodu porušenia povinností zo strany žalovanej v 1. ako spoluvlastníčky povinnej z predkupného práva, zvolila jednu z možností oprávneného spoluvlastníka a žalobou v predmetnej veci sa domáhala vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretie osoby, žalovaných v 2. a 3. rade.

29. Pokiaľ ide o prípustnosť takejto určovacej žaloby a o preukázanie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení je potrebné uviesť, že ak dôjde k porušeniu predkupného práva, žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu môže obstať z pohľadu naliehavého právneho záujmu, resp. jej podanie vyplýva priamo z ust. § 140 Občianskeho zákonníka a § 40a Občianskeho zákonníka (rozhodnutie NS SR sp. zn. 7Cdo 46/2013). Žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu, predmetom ktorého je vlastnícke právo k nehnuteľnosti, je právnym prostriedkom vlastníka na ochranu svojho vlastníckeho práva, ak je spôsobilá byť podkladom pre zmenu zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Uvedené závery sa primerane vzťahujú aj na spoluvlastníctvo, pričom zmena v katastri nehnuteľností sa vykoná záznamom (porovnaj rozsudok Krajského súdu v Žiline sp.zn. 9Co/213/2017 z 29. 03. 2018).

30. Z ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka teda vyplýva primárne možnosť domáhať sa určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bol podielový spoluvlastník vylúčený z možnosti nadobudnutia tohto podielu. Zároveň je daný aj naliehavý právny záujem žalobkyne na takomto určení. Žalobkyňa v prejednávanom prípade podala žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka s poukazom na § 140 Občianskeho zákonníka, ktorou sa zároveň dovoľavala relatívnej neplatnosti namietaného právneho úkonu u žalovanej v 1. rade (prevodkyne) i žalovaných v 2. a 3. rade (nadobúdateľov) prevedených podielov. Dôsledkom takéhoto úkonu je neplatnosť právneho úkonu spätne odo dňa uzavretia predmetných kúpnych zmlúv.

31. V danom prípade je nepochybné, že žalovaná v 1. rade predtým, ako sa rozhodla odpredať svoj spoluvlastnícky podiel cudzím osobám, a to žalovaným v 2. a 3. rade, neponúkla na predaj svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti žalobkyňi.

32. Pokiaľ ide o námietku žalovanej v 1. rade, že ona v minulosti oslovila rodinu Zamiškových s ponukou predaja jej spoluvlastníckeho podielu, avšak k dohode nedošlo, nakoľko sa nedohodli na cene, uvedené nie je možné považovať za splnenie si povinnosti spoluvlastníka v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka.

33. V ustanovení § 140 Občianskeho zákonníka je zakotvené zákonné predkupné právo spoluvlastníkov, pričom zmluvné predkupné právo je upravené v § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka a táto právna úprava sa použije subsidiárne (§ 853 Občianskeho zákonníka) i všade tam, kde predkupné právo ustanovené zákonom neobsahuje osobitnú úpravu (R 122/1953).

34. Z uvedeného je zrejmé, že pri nedostatku výslovnej právnej úpravy zákonného predkupného práva sa v zmysle § 853 Občianskeho zákonníka vychádza z analogickej aplikácie všeobecnej právnej úpravy predkupného práva, obsiahnutej v ôsmej časti Občianskeho zákonníka, upravujúcej záväzkové právo (§ 602 až 606) s tým, že tie ustanovenia, ktoré sa týkajú výlučne zmluvného predkupného práva nemožno použiť (porovnaj tiež ČR Rc 72/2002).

35. Z § 605 Občianskeho zákonníka vyplýva, že pokiaľ sa jedná o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

36. Spoluvlastník, ktorý chce previesť svoj podiel na inú osobu, musí ostatným spoluvlastníkom urobiť tzv. ponuku na výkup. Ponuka je jednostranný právny úkon, ktorý okrem požiadaviek kladených všeobecne na právne úkony (§ 37 a nasl. Občianskeho zákonníka) a náležitosti návrhu na uzavretie zmluvy (§ 43 a nasl. Občianskeho zákonníka) musí obsahovať všetky podmienky (predmet kúpy, kúpnu cenu), za ktorých povinný ponúka vec na kúpu, ktorých splnením, môže oprávnený svoje predkupné právo vykonať, pričom pokiaľ ide o nehnuteľnosť je potrebné aby bola urobená v písomnej forme (pozri aj Katastrálny bulletin číslo 2/2019 str. 51).

37. Dôkazné bremeno o skutočnosti, že bola urobená ponuka na výkup, a to v požadovanej písomnej forme, leží na žalovanej v 1. rade, nakoľko nemožno požadovať od žalobkyne, aby preukazovala neexistenciu nejakej skutočnosti (preukazovať, že nedošlo k realizácii ponuky na výkup). Z pravidla, že každý preukazuje iba svoje vlastné skutkové tvrdenia existuje výnimka vychádzajúca zo skutočnosti, že od nikoho nemožno spravodlivo požadovať, aby preukazoval reálnu neexistenciu určitej skutočnosti (negatívnu skutočnosť - niečo čo sa nestalo, čo neexistuje). Preukazovanie takejto skutočnosti je spravidla objektívne nemožné (probatio diabolica).

38. V prejednávanej veci žalovaná v 1. rade nepreukázala splnenie si svojej povinnosti vyplývajúcej z § 140 Občianskeho zákonníka, preto žalobkyňa bola oprávnená domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 13.6.2024 v zmysle § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka.

39. Vzhľadom na uvedené neostávalo súdu iné, ako žalobe žalobkyne vyhovieť.

40. Podľa § 251 CSP trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

41. V zmysle § 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.

42. Podľa § 257 CSP súd výnimočne neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

43. Podľa § 262 ods. 1 a 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v zhodnutí, ktorým sa konanie končí. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

44. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle vyššie citovaných zákonných ustanovení. V tomto konaní bola žalobkyňa úspešná v celom rozsahu, preto jej patrí nárok na priznanie náhrady trov konania v rozsahu 100 %.

45. Pri rozhodovaní o povinnosti nahradiť trovy konania súd vzal do úvahy špecifické okolnosti prejednávanej veci, dôvody podania žaloby a napokon aj postoj sporových strán v tomto konaní a dospel k nasledovným záverom.

46. Ako už bolo vyššie uvedené, žalobkyňa podala predmetnú žalobu z dôvodu, že uzatvorením kúpnej zmluvy dňa 13.6.2024 bolo porušené jej predkupné právo, nakoľko pred uzatvorením tejto zmluvy so žalovanými v 2. a 3. rade jej žalovaná v 1. rade neponúkla svoj spoluvlastnícky podiel na kúpu. Súd podanej žalobe v celom rozsahu vyhovel.

47. Z vyššie rozpisovaných dôvodov tohto rozsudku je zrejmé, že príčinou vzniku tohto sporu je (ne)konanie žalovanej v 1. rade, ktorá si pred uzavretím kúpnej zmluvy so žalovanými v 2. a 3. rade nespĺnila svoju zákonnú povinnosť podielového spoluvlastníka vo vzťahu k žalobkyňi, nakoľko jej neponúkla svoj spoluvlastnícky podiel na výkup tak, ako to vyžaduje ustanovenie § 140 OZ. Naproti tomu je potrebné dať za pravdu žalovaným v 2. a 3. rade, že títo nevedeli o tom, že žalovaná v 1. rade si pred uzavretím kúpnej zmluvy nespĺnila svoju zákonnú povinnosť voči žalobkyňi, a to navyše za situácie, že žalovaná v 1. rade v kúpnej zmluve zo dňa 13.6.2024, v bode V. prehlásila, že na predmete prevodu podľa tejto zmluvy neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva ani iné vecné práva alebo právne povinnosti. Žalovaní v 2. a 3. rade v zmysle uvedeného prehlásenia žalovanej v 1. rade tak zrejme nemali vedomosť o tom, že prevádzaná nehnuteľnosť je zaťažená právom inej osoby, čiže v danej veci predkupným právom podielového spoluvlastníka - žalobkyne B. C..

48. Súd zároveň prihliadal aj na postoj sporových strán v tomto konaní, keď žalovaní v 2. a 3. rade po zistení, že si žalovaná v 1. rade nespĺnila svoju zákonnú povinnosť v zmysle § 140 OZ, vyvíjali aktívnu snahu o zmierlivé vyriešenie tohto sporu a v záujme dohody boli ochotní urobiť aj viaceré ústupky z ich strany, pričom prostredníctvom svojho právneho zástupcu, v spolupráci s právnym zástupcom žalobkyne, pripravili aj návrh dohody o urovnaní, s ktorou súhlasila tak žalobkyňa, ako aj žalovaní v 2. a 3. rade, avšak z dôvodu nesúhlasného postoja žalovanej v 1. rade k uzavretiu tejto dohody, a teda aj k zmierlivému vyriešeniu tohto sporu, napokon nedošlo.

49. Každé rozhodnutie by malo byť nielen zákonné ale aj spravodlivé. Princíp spravodlivosti je jedným z najdôležitejších princípov sporového konania. Spravodlivosť predstavuje koncept zahŕňajúci spravodlivosť, rovnosť a spravodlivé zaobchádzanie ktorého obsahom je predovšetkým jeho uplatňovanie vo svetle konkrétnych okolností každého sporového konania. Spravodlivosť totiž

sprostredkováva aplikovateľnosť rozhodnutia preto, že je univerzálnou hodnotou, lebo každý, aj ten najobyčajnejší človek, má schopnosť rozpoznať, čo je a čo nie je spravodlivé. Hlavne v tomto zmysle je spravodlivosť imanentnou kategóriou práva. (Nález Ústavného súdu SR z 3. októbra 2012, sp. zn. 1 ÚS 33/2012).

50. S poukazom na uvedené skutočnosti má súd za to, že vo vzťahu k žalovaným v 2. a 3. rade za situácie, že: (i) nie z ich strany došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne; (ii) v priebehu celého konania prejavovali aktívnu snahu o zmierlivé vyriešenie tohto sporu aj za cenu viacerých ústupkov; (iii) budú musieť znášať trovy svojho právneho zástupcu; nebolo by spravodlivé, aby (aj) im bola uložená povinnosť nahradiť trovy konania žalobkyne, ktorej náhrada trov v tomto konaní nepochybne patrí, nakoľko mala plný úspech v tomto spore. Z uvedených dôvodov rozhodol súd o náhrade trov konania tak, že žalobkyni priznal náhradu trov konania voči žalovanej v 1. rade v rozsahu 100 % a vo vzťahu k žalovaným v 2. a 3. rade náhradu trov konania žalobkyni nepriznal.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva do 15 dní od doručenia tohto rozsudku na súde, proti rozhodnutiu ktorého odvolanie smeruje.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z.z.