

Súd: Okresný súd Poprad
Spisová značka: KK-4C/7/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8422200378
Dátum vydania rozhodnutia: 21. 11. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Borovská
ECLI: ECLI:SK:OSPP:2025:8422200378.12

Uznesenie

Okresný súd Poprad v spore žalobcu: A. B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. E. XXX, XXX XX D., právne zastúpeného Advokátskou kanceláriou PIATNIK, s.r.o., so sídlom Vysoká 425/71, 054 01 Levoča, IČO: 54 915 627, proti žalovaným: 1. F. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. E. XXX, XXX XX D., právne zastúpeného JUDr. Sylviou Leščákovou, advokátkou so sídlom Hlavná 1416/28, 059 51 Poprad, 2. H. I., nar. XX.XX.XXXX, D. XX, 059 72, 3. H. I., nar. XX.XX.XXXX, D. XXX, 059 72, 4. C. I., nar. XX.XX.XXXX, D. XXX/XX, 059 72, o nahradenie prejavu vôle žalovaného uzavrieť kúpnu zmluvu, takto

rozhodol:

I. Konanie celkom, a to ohľadne žalobnej žiadosti I. o určenie vlastníckeho práva žalovaného v 1. rade a o žalobnej žiadosti II. o nahradenie prejavu vôle žalovaného v 1. rade uzavrieť so žalobcom kúpnu zmluvu, z a s t a v u j e.

II. Žalovaným v 1. - 4. rade náhradu trov konania o žalobnej žiadosti II. o nahradenie prejavu vôle žalovaného v 1. rade uzavrieť so žalobcom kúpnu zmluvu pred súdom prvej inštancie a pred odvolacím súdom voči žalobcovi n e p r i z n á v a.

III. Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť žalovaným v 1. - 4. rade náhradu trov konania o žalobnej žiadosti I. o určenie vlastníckeho práva žalovaného v 1. rade pred súdom prvej inštancie v rozsahu 100 % trov do 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie, ktorým bude vyčíslená jej výške.

IV. Žalobca je p o v i n n ý zaplatiť žalovanému v 1. rade náhradu trov odvolacieho konania o žalobnej žiadosti I. o určenie vlastníckeho práva žalovaného v 1. rade v rozsahu 100 % trov do 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie, ktorým bude vyčíslená jej výške.

o d ō v o d n e n i e :

1. Žalobca sa žalobou v jej pôvodnej úprave podanej na tunajší súd dňa 23.02.2022 iba proti žalovanému v 1. rade domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného v 1. rade uzavrieť s ním kúpnu zmluvu, ktorou na neho prevedené spoluvlastnícke podiely k pozemku evidovanému ako parcela registra „E“ č. 487/2, trvalý trávnatý porast o výmere 514 m², na LV č. XXXX vedenom pre okres J., obec D., katastrálne územie D., a to podiely zapísané v prospech žalovaného v 1. rade pod B1 o veľkosti 1/8 v pomere k celku, pod B2 o veľkosti 1/24 v pomere k celku a pod B3 o veľkosti 1/24 v pomere k celku, a to v znení tak, ako to špecifikoval petítom žaloby (ďalej už len „predmetný pozemok“ a „LV č. XXXX“).

2. Žalobu zástupca žalobcu dôvodil tak, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom predmetného pozemku v spoluvlastníckych podieloch zapísaných na LV č. XXXX pod B4 o veľkosti 2/3 v pomere k celku a pod B5 vo veľkosti 1/8 v pomere k celku. Predmetný pozemok zapísaný pôvodne na LV č. XXX ešte začiatkom roku 2020 vlastnili spolu s ním H. I., nar. XX.XX.XXXX, D., K. XX, H. I., nar. XX.XX.XXXX, D. XXX, a C. I., nar. XX.XX.XXXX, J., I. D. XXX/XX. Náhodnou lustráciou na internetovom portáli katastra nehnuteľností žalobca zistil, že títo traja podieloví spoluvlastníci previedli svoje spoluvlastnícke podiely na predmetnom pozemku na žalovaného v 1. rade bez tohto, aby ich najprv ponúkli žalobcovi ku kúpe

v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka. Žalovaný v 1. rade tak na základe kúpnej zmluvy zo dňa 25.02.2020 (V 59/20) uzavreť s H. I. nadobudol spoluvlastnícky podiel zapísaný pod B2 o veľkosti 1/8 v pomere k celku za kúpnu cenu 321,25 eur. Na základe kúpnej zmluvy zo dňa 28.02.2020 (V 80/20) uzavreť s H. I. žalovaný v 1. rade nadobudol spoluvlastnícky podiel zapísaný pod B4 o veľkosti 1/24 v pomere k celku za kúpnu cenu 107 eur. Dňa 28.02.2020 žalovaný v 1. rade uzavrel kúpnu zmluvu aj s C. I. (V 81/20), na základe ktorej nadobudol spoluvlastnícky podiel zapísaný pod B6 o veľkosti 1/24 v pomere k celku za kúpnu cenu 107 eur. Prevodom týchto spoluvlastníckych podielov na žalovaného v 1. rade došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu ako podielového spoluvlastníka, zakotveného v ust. § 140 Občianskeho zákonníka. Žalobou sa žalobca s poukazom na ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka domáha na žalovanom v 1. rade ako nadobúdateľovi spoluvlastníckych podielov, aby mu ich ponúkol na predaj, a to za tých istých zmluvných podmienok, ako ich nadobudol, o. i., za kúpnu cenu 535,25 eur.

3. Uznesením zo dňa 19.05.2022 č. k. 4C 7/2022- 32 súd podľa § 167 ods. 2 Civilného sporového poriadku vyzval žalovaného v 1. rade na vyjadrenie k žalobe a jej prílohám v lehote 15 dní od doručenia uznesenia. Zástupca žalovaného v 1. rade na výzvu reagoval podaním zo dňa 28.06.2022, v ktorom potvrdil, že pôvodní podieloví spoluvlastníci H. I., H. I. a C. I. s ním uzavreli kúpne zmluvy, na základe ktorých mu predali svoje spoluvlastnícke podiely na predmetnom pozemku. V podaní uviedol, že žalovaný v 1. rade od všetkých týchto troch kúpnych zmlúv následne odstúpil a dňa 24.06.2022 podal na OÚ Kežmarok, katastrálny odbor, návrh na vykonanie záznamov, ktorými sa obnoví zápis vlastníctva v prospech pôvodných podielových spoluvlastníkov. V prílohe podania predložil listiny označené ako „Dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy,...“ Argumentoval, že žalobca sa u žalovaného v 1. rade nedovolal relatívnej neplatnosti ani jednej z uvedených kúpnych zmlúv v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka. Domáha sa iba nadobudnutia vlastníctva k prevedeným spoluvlastníckym podielom od žalovaného v 1. rade ako nadobúdateľa podľa ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Platnosť a právne účinky všetkých troch kúpnych zmlúv tak ostali zachované a žalovanému v 1. rade zostala zachovaná možnosť od týchto kúpnych zmlúv odstúpiť. Odstúpením od kúpnych zmlúv sa kúpne zmluvy zrušili a žalobcovi zanikla možnosť domáhať sa nadobudnutia prevedených spoluvlastníckych podielov od žalovaného v 1. rade podľa ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka z dôvodu porušenia jeho predkupného práva v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka. Vec sa navrátila do pôvodného stavu vlastníckych práv k predmetnému pozemku. Žalobca sa tak už nemôže domáhať nadobudnutia podielov od žalovaného v 1. rade.

4. Uznesením zo dňa 18.07.2022 č. k. 4C 7/2022-57 súd podľa § 167 ods. 3 Civilného sporového poriadku vyzval zástupcu žalobcu na vyjadrenie k vyjadreniu žalovaného v 1. rade k žalobe a jeho prílohám v lehote 15 dní do doručenia uznesenia. Zástupca žalobcu v podaní zo dňa 16.08.2022 poukázal na žalovaným v 1. rade predložené dohody o odstúpení od kúpnych zmlúv s tvrdením, že žalovaný v 1. rade a všetci traja predávajúci v týchto dohodách výslovne potvrdili, že došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu. Tým uznali aj dôvodnosť žaloby tak, ako bola podaná. Vyslovil nesúhlas s právnym názorom zástupcu žalobcu, že predmet sporu odpadol. Argumentoval, že žalobca sa bez zbytočného odkladu po tom, čo sa dozvedel o porušení predkupného práva, výzvou zo dňa 26.01.2022 doručenou žalovanému v 1. rade dňa 31.01.2022 domáhal na žalovanom v 1. rade nadobudnutia prevedených spoluvlastníckych podielov za rovnakých zmluvných podmienok, a to v súlade s § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Týmto momentom vznikol medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade záväzkovo-právny vzťah, ktorého obsahom bola povinnosť žalovaného v 1. rade previesť na žalobcu nadobudnuté spoluvlastnícke podiely. K zániku tohto záväzku mohlo dôjsť len zákonným spôsobom, napr. splnením záväzku podľa § 559 Občianskeho zákonníka, resp. urovnaním podľa § 587 Občianskeho zákonníka. Dohodami o odstúpení od kúpnych zmlúv žalovaný v 1. rade obišiel túto viazanosť. Právo žalovaného v 1. rade odstúpiť od kúpnych zmlúv bolo tak v čase odstúpenia od kúpnych zmlúv už obmedzené vznikom skoršieho záväzku z porušenia predkupného práva. V danom prípade ide o vzťah dvoch hodnotovo rovnakých, vzájomne si konkurujúcich práv, pri kolízii ktorých by sa mali zohľadniť kvantitatívne preferencie. Prednosť by mala mať časová preferencia. Dohody o odstúpení od kúpnych zmlúv boli uzavreté po tom, čo žalobca si riadne uplatnil u žalovaného v 1. rade právo na odkúpenie nadobudnutých spoluvlastníckych podielov. Riadnym uplatnením práva žalobcom podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka žalovaný v 1. rade stratil dispozičné právo nakladať s podielmi. Preto dohody o odstúpení od kúpnych zmlúv sú podľa zásady „nemo plus iuris“ v zmysle ust. § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatné. Uvedený názor podporuje aj teologický výklad ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Ak by napriek zjavnému porušeniu predkupného práva bolo

možné po uplatnení práva podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka platným spôsobom odstúpiť od kúpnej zmluvy, takto zmluvu účelovo zrušiť a tým zmariť uplatnenie práva podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, bolo by to v zjavnom rozpore so zmyslom a účelom tejto právnej normy, ktorá do istej miery sankcionuje nadobúdateľa, ktorý mal z protiprávneho prevodu prospech. S poukazom na zmenu skutkovej a právnej situácie v konaní nezavinenej žalobcom navrhol, aby súd pripustil do konania do procesného postavenia žalovaných v 2. - 4. rade ako všetkých troch bývalých podielových spoluvlastníkov, ktorí boli účastníkmi dohôd o odstúpení od kúpnych zmlúv, a ktorí sú na základe týchto dohôd aktuálne opäť zapísaní ako podieloví spoluvlastníci podielov, ktorých nadobudnutia sa žalobca žalobou naďalej domáha. Súčasne, aby súd pripustil zmenu žaloby tak, že výrokom I. rozsudku určí, že žalovaný v 1. rade je podielovým spoluvlastníkom podielov na predmetnom pozemku, ktorých odkúpenia sa žalobnou žiadosťou II. (pôvodne žalobná žiadosť I.) domáha.

5. Uznesením zo dňa 18.05.2023 č. k. 4C 7/2022-91 súd vyhovel návrhu zástupcu žalobcu a pripustil zmenu účasti v konaní tak, že do procesného postavenia žalovaných v 2. - 4. rade pristúpili popri žalovanom v 1. rade ďalšie subjekty tak, ako sú špecifikované v záhlaví rozsudku, a tiež zmenu žaloby tak, že žalobným petitom I. sa žalobca v tejto konečnej úprave domáhal určenia vlastníctva žalovaného v 1. rade k spoluvlastníckym podielom k predmetnému pozemku, ktorých nadobudnutia na žalovanom v 1. rade sa domáhal petitom II. žaloby. Súd mal za to, že výsledky dokazovania pripustenie týchto zmien umožňovali a konaniu o zmenenej žalobe nebránil ani nedostatok vecnej či kauzálnej príslušnosti súdu. Uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 08.06.2023.

6. O žalobe tak, ako bola v priebehu konania upravená uznesením zo dňa 18.05.2023 č. k. 4C 7/2022-91 súd následne rozhodol rozsudkom zo dňa 01.12.2023 č. k. KK-4C 7/2022-107 tak, že výrokom I. určil, že žalobca je výlučným vlastníkom kúpnyimi zmluvami žalovanými v 2. - 4. rade prevedených spoluvlastníckych podieloch na žalovaného v 1. rade na predmetnom pozemku v podieloch o veľkosti 1/8, 1/24 a 1/24 v pomere k celku. Výrokom II. konanie o žalobnej žiadosti žalobcu o nahradenie prejavu vôle žalovaného v 1. rade uzavrieť so žalobcom kúpnu zmluvu v znení špecifikovanom petitom žaloby vylúčil na samostatné konania. Výrokom III. toto konanie o žalobnej žiadosti prerušil do právoplatného skončenia konania o určení vlastníctva žalovaného v 1. rade k prevedeným spoluvlastníckym podielom na predmetnom pozemku. Výrok I. súd odôvodnil záverom, že na dohody o odstúpení od kúpnych zmlúv uzavreté žalovaným v 1. rade a žalovanými v 2.- 4. rade je potrebné hľadieť ako na absolútne neplatné právne úkony v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Preto vlastníkom spoluvlastníckych podielov na predmetnom pozemku prevedených žalovaným v 2.- 4. rade na žalovaného v 1. rade kúpnyimi zmluvami je naďalej žalovaný v 1. rade. Výroky II. a III., ktorými súd konanie o žalobnej žiadosti II. prerušil a vylúčil na samostatné konanie, súd odôvodnil tak, že rozhodnutie o žalobnej žiadosti I. výrokom I. rozsudku tvorí právny základ pre rozhodnutia o žalobnej žiadosti II.

7. Na odvolanie žalovaného v 1. rade Krajský súd v Prešove uznesením zo dňa 12.06.2025 č. k. 8Co 27/2024-176 zrušil výroky I. a súvisiaci výrok III. rozsudku súdu prvej inštancie a v rozsahu zrušenia vrátil vec na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (ďalej už len „zrušujúce uznesenie“). Odvolanie voči výroku II. odmietol. V odôvodnení zrušujúceho uznesenia odvolací súd o. i. uviedol, že hlavnou odvolacou námietkou žalovaného v 1. rade bola platnosť dohôd o odstúpení od kúpnych zmlúv. Skonštatoval, že súd prvej inštancie mal za to, že žalovaní nepreukázali, že boli splnené zákonné podmienky pre odstúpenie ktoréhokolvek z nich od kúpnych zmlúv. Po preskúmaní veci však odvolací súd dospel k opačnému záveru, t. j. že u žalovaného v 1. rade bol daný zákonný dôvod pre odstúpenie od všetkých troch kúpnych zmlúv. S poukazom na ust. § 596 a § 597 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka vyslovil právny názor, že v prejednávanej veci žalovaní v 2. - 4. rade previedli na žalovaného v 1. rade vlastnícke právo k predmetnému pozemku, na ktorom viazlo predkupné právo žalobcu. V dôsledku porušenia predkupného práva si žalobca voči žalovanému v 1. rade ako kupujúcemu uplatnil právo podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Predkupné právo viaznuce na predmete kúpnej zmluvy možno považovať za právnu vadu veci, nakoľko v prípade jeho porušenia je nadobúdateľ nehnuteľnosti buď nútený vec predať osobe oprávnenej z predkupného práva, a to za rovnakých podmienok ako ju sám kúpil, alebo predkupné právo zostáva zachované, čo predstavuje pre kupujúceho obmedzenie v prípade budúceho predaja nehnuteľnosti, napr. v prípade, ak by chcel nehnuteľnosť previesť na inú osobu alebo by mal kupca, ktorý by bol ochotný zaplatiť vyššiu kúpnu cenu ako osoba oprávnená z predkupného práva. Skutočnosť, že žalobca ako osoba oprávnená z predkupného práva si uplatnila právo podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka v podobe predaja veci, robí predmet kúpy pre žalovaného v 1. rade ako kupujúceho neupotrebitelným, čo podľa § 597 ods. 1 Občianskeho zákonníka zakladá právo žalovaného

v 1. rade odstúpiť od kúpnych zmlúv uzavretých so žalovanými v 2. - 4. rade. V prípade kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2. rade predávajúci v čl. IV. kúpnej zmluvy navyše vyhlásil, že na predmete prevodu neviazu žiadne záložné práva, vecné bremená ani iné právne povinnosti. Nakoľko sa toto vyhlásenie ukázalo ako nepravdivé, vzhľadom na existenciu predkupného práva, bol žalovaný v 1. rade ako kupujúci oprávnený od zmluvy odstúpiť podľa § 597 ods. 2 Občianskeho zákonníka. S poukazom na § 34, § 35 ods. 2 a § 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka skonštatoval, že dohody o odstúpení od kúpnych zmlúv spĺňajú požiadavku určitosti a zrozumiteľnosti právneho úkonu, obsahujú vôľu žalovaného v 1. rade odstúpiť od kúpnych zmlúv, a je nepochybné, že boli riadne doručené druhej strane. Uviedol, že v prejednávanej veci nie je vylúčená ani dohoda žalovaných o odstúpení podľa § 51 Občianskeho zákonníka. Uložil súdu prvej inštancie opätovne posúdiť splnenie podmienok pre platné odstúpenie od všetkých kúpnych zmlúv a na základe toho posúdiť dôvodnosť žaloby.

8. Po doručení zrušujúceho uznesenia zástupca žalobcu na výzvu súdu podaním zo dňa 09.09.2025 oznámil, že žalobu v celom rozsahu, tzn. ohľadne oboch žalobných žiadostí, berie späť. Požiadal súd o zastavenie konania. Na výzvu súdu na vyjadrenie k späťvzatiu žaloby žalovaní v 2.- 4. rade nereagovali. Zástupkyňa žalovaného v 1. rade podaním zo dňa 17.09.2025 oznámila, že rozhodnutie o späťvzatiu žaloby ponecháva na rozhodnutie súdu.

9. Podľa § 144 Civilného sporového poriadku žalobca môže vziať žalobu späť.

10. Podľa § 145 ods. 1 Civilného sporového poriadku ak je žaloba vzatá späť celkom, súd konanie zastaví.

11. Podľa § 146 ods. 1 Civilného sporového poriadku súd konanie nezastaví, ak žalovaný so späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov nesúhlasí. Na nesúhlas žalovaného so späťvzatím žaloby neprihliada, ak dôjde k späťvzatiu žaloby skôr, než sa začalo predbežné prejednanie sporu podľa § 168 alebo pojednávanie.

12. V prejednávanej veci zástupca žalobcu zobrala žalobu späť celkom po otvorení prvého pojednávania vo veci, resp. po prvom rozhodnutí súdu prvej inštancie rozsudkom v merite veci a uznesení odvolacieho súdu o jeho zrušení. Žalovaní na výzvu súdu na vyjadrenie k tomuto späťvzatiu žaloby neoznámili súdu žiadny dôvod, pre ktorý so späťvzatím žaloby nesúhlasili. Zástupkyňa žalovaného v 1. rade ponechala rozhodnutie o späťvzatiu žaloby žalobcom na zvážení súdu a žalovaní v 2. - 4. rade na výzvu súdu nereagovali. Za tejto situácie súd plne rešpektoval dispozitívny úkon zástupcu žalobcu so žalobou a konanie celkom, tzn. ohľadne oboch žalobných žiadostí, zastavil. Súd tu len dodáva, že vzhľadom na späťvzatie žaloby žalobcom celkom súd v záujme hospodárnosti konania predmetným uznesením rozhodol o zastavení konania aj o žalobnej žiadosti II., ktoré bolo výrokom II. rozsudku tunajšieho súdu zo dňa 01.12.2023 vylúčené na samostatné konanie. Rozhodnutie súdu o vylúčení konania o žalobnej žiadosti II. na samostatné konanie má povahu uznesenia, ktoré upravuje vedenie konania, ktorým súd podľa § 237 ods. 2 Civilného sporového poriadku nie je viazaný.

13. Podľa § 256 ods. 1 Civilného sporového poriadku ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov protistrane.

14. Podľa § 257 Civilného sporového poriadku výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

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

16. Podľa § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

17. Podľa § 396 ods. 1 Civilného sporového poriadku ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

18. Podľa § 396 ods. 3 Civilného sporového poriadku ak odvolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov súd prvej inštancie v novom rozhodnutí.

19. V prejednávanej veci zástupca žalobcu navrhoval, aby súd o náhrade trov konania zastaveného v dôsledku späťvzatia žaloby rozhodol podľa § 257 Civilného sporového poriadku tak, že žiadnej zo sporových strán náhradu trov konania neprizná. Návrh dôvodil tvrdeniami, že žalobca podal žalobu dôvodne, nakoľko v čase jej podania nebolo sporným, že žalovaní v 2.- 4. rade kúpnyimi zmluvami previedli svoje spoluvlastnícke podiely na predmetnom pozemku žalovaného v 1. rade bez toho, aby ich žalobcovi ponúkli ku kúpe. Tým porušili predkupné právo žalobcu a žalobca sa oprávnenne obrátil na súd so žalobou podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka o nahradenie prejavu vôle žalovaného v 1. rade uzavrieť kúpnu zmluvu. Žalovaní v 1.- 4. rade až po podaní žaloby pristúpili k uzatvoreniu dohôd o odstúpení od všetkých kúpnych zmlúv. Týmto krokom pritom nesporne sledovali jediný cieľ, a to zmarenie uspokojenia nároku uplatneného žalobcom žalobou. Samotný časový sled udalosti jednoznačne svedčí o tom, že dohody o odstúpení boli prostriedkom účelovej procesnej obrany žalovaných, ktorá má charakter konania v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 a § 39 Občianskeho zákonníka). Žalobca nemohol predvídať takýto postup žalovaných. Podanie žaloby bolo založené na legitímnej a opodstatnenej ochrane jeho zákonného predkupného práva a nemožno preto hovoriť, že zastavenie konania bolo spôsobené žalobcom. Naopak, zastavenie konania je priamym dôsledkom konania žalovaných, ktorí sami zmenili skutkový stav po podaní žaloby. V prípade priznania náhrady trov žalovaným by žalovaní profitovali zo svojho účelového postupu, čo by bolo v rozpore so samotným účelom procesného práva, ktorým je poskytnutie spravodlivej ochrany právam účastníkov. Dôvodmi osobitného zreteľa v zmysle § 257 Civilného sporového poriadku v prejednávanej veci teda sú: žaloba bola podaná dôvodne, nakoľko k porušeniu predkupného práva žalobcu nesporne došlo, žalobca konal v dobrej viere a v súlade so zákonom, zmena skutkového stavu nastala výlučne v dôsledku účelového správania žalovaných počas súdneho konania, a priznanie trov žalovaným by znamenalo odmenu za konanie, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi. Poukázal na bod 21. odôvodnenia zrušujúceho uznesenia, v ktorom odvolací súd o. i. uviedol, že: „... aj keď nemožno úplne jasne dedukovať konkrétne pohnútky strán sporu, je nepochybné, že k odstúpeniu od jednotlivých zmlúv došlo až po podaní žaloby, teda dá sa predpokladať, že takýmto spôsobom žalovaní reagovali na podanú žalobu, na čo žalobca napr. nereagoval späťvzatím žaloby a uplatnením nároku na náhradu trov konania.“. Tvrdil, že z uvedeného záveru odvolacieho súdu vyplýva, že ak by žalobca bol zobral žalobu späť v čase, keď sa dozvedel o zmene procesnej situácie, mal by nárok na náhradu trov. Za týchto okolností je spravodlivé, aby žiadna zo strán nemala právo na náhradu trov konania.

20. Zástupkyňa žalovaného v 1. rade žiadala, aby súd žalovanému v 1. rade priznal voči žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100 % trov. Namietala, že skutočnosť, ktoré zástupca žalobcu uvádza ako dôvody hodné osobitného zreteľa, sú účelové z viacerých dôvodov. A to z dôvodu, že žalobca nekonal v dobrej viere, ak sa nedovolal relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv, ale chcel iba nadobudnúť vlastníctvo od pôvodných predávajúcich, ktorí s tým absolútne nesúhlasili, zmena skutkového stavu nastala po riadnej, nie účelovej, procesnej obrane žalovaného v 1. rade, žalobca nezobral žalobu po odstúpení od kúpnych zmlúv späť a trval na nadobudnutí vlastníctva od žalovaných, a zastavenie konania zapríčinil výlučne žalobca, ktorý od začiatku konal účelovo, a ktorý po uzavretí dohôd mohol zobrať žalobu späť, pokiaľ mu šlo o nápravu stavu. Nie žalovaný v 1. rade, ale žalobca je tým, kto od začiatku sporu konal účelovo s cieľom nadobudnúť vlastníctvo k nehnuteľnostiam. Žalovaný v 1. rade iba použil riadne prostriedky procesnej obrany, ktoré mu umožňoval Civilný sporový poriadok.

21. V prejednávanej veci bolo konanie celkom zastavené v dôsledku späťvzatia žaloby žalobcom celkom, teda ohľadne oboch žalobných žiadostí. V zmysle cit. ust. § 256 ods. 1 Civilného sporového poriadku v prípade zastavenia konania je rozhodujúcim predovšetkým posúdenie, ktorá zo strán zavinila, že konanie muselo byť zastavené. Záver o zavinení niektorej zo strán vo vzťahu k zastaveniu konania je vo všeobecnej rovine daný posúdením, či z procesného hľadiska bola žaloba podaná dôvodne alebo nie, tzn., či žalobca sa domohol nároku, ktorý si žalobou uplatnil, a to či už splnením záväzku žalovaným, prípadne iným spôsobom zániku záväzku, ktorý by odôvodňoval záver, že z hľadiska výsledku chovania sa žalovaného k uplatneným požiadavkám žalobcu sa jednalo o žalobu podanú dôvodne. Aj keď podľa konštantnej právnej teórie je dôvodnosť podania žaloby nutne posudzovať procesne, tzn. z hľadiska vzťahu výsledku chovania žalovaného k požiadavke žalobcu, vzťah žalobnej požiadavky žalobcu a chovania žalovaného nemožno redukovať úzko iba na vzťah chovania žalovaného k nároku vtelenému do žalobného petitu, ale je nutné vychádzať z celkového pojatia žaloby.

22. V prejednávanej veci z obsahu spisu vyplýva skutočnosť, ktorú nijako nespochybnil ani odvolací súd v zrušujúcom uznesení zo dňa 12.06.2025, a ktorá nebola ani medzi stranami spornou, že uzavretím všetkých troch kúpnych zmlúv o prevode spoluvlastníckych podielov na predmetnom pozemku žalovanými v 2.- 4. rade ako predávajúcimi a žalovaným v 1. rade ako kupujúcim bolo porušené predkupné právo žalobcu ako ďalšieho podielového spoluvlastníka predmetného pozemku, zakotvené v ust. § 140 Občianskeho zákonníka.

23. Podľa platnej právnej úpravy porušenie predkupného práva zakotveného v § 140 Občianskeho zákonníka nemá za následok absolútnu neplatnosť právnych úkonov. Preto všetky kúpne zmluvy uzavreté žalovanými v 1.- 4. rade, ktorými bolo porušené predkupné právo žalobcu, ostali naďalej platné. Žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi, ktorého predkupné právo bolo porušené, však platná právna úprava dávala na výber, či: a) sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv o prevode spoluvlastníckych podielov zo žalovaných v 2.- 4. rade na žalovaného v 1. rade (§ 40a Občianskeho zákonníka), alebo b) či sa bude domáhať voči žalovanému v 1. rade ako nadobúdateľovi spoluvlastníckych podielov, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od žalovaných v 2. - 4. rade (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka), a ak žalovaný v 1. rade jeho výzve nevyhoví, bude sa domáhať na súde žalobou, aby bol nahradený prejav vôle žalovaného v 1. rade, alebo c) sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. V prejednávanej veci si žalobca zvolil variantu b), tzn., že sa bude domáhať na žalovanom v 1. rade ako na nadobúdateľovi sporných spoluvlastníckych podielov, aby mu ich ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od žalovaných v 2.- 4. rade, o čom svedčí písomná výzva zo dňa 26.01.2022 a na ňu nadväzujúca žalobná žiadosť II.

24. Za daného hmotnoprávneho stavu súd prisvedčil zástupcovi žalobcu, že žalobu proti žalovanému v 1. rade v časti žalobnej žiadosti II. o nahradenie prejavu vôle žalovaného v 1. rade podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka žalobca podal dôvodne. Súd nemohol prisvedčiť zástupkyňi žalovaného v 1. rade, že žalobca nekonal v dobrej viere, ak sa nedovolal relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv, a že od začiatku konal účelovo, keď chcel iba nadobudnúť vlastníctvo ku prevedeným spoluvlastníckym podielom, pričom predávajúci s tým nesúhlasili. Žalovaní v 2. – 4. rade ako podieloví spoluvlastníci predmetného pozemku mali zo zákona pred uzavretím kúpnych zmlúv so žalovaným v 1. rade zákonnú povinnosť ponúknuť svoje spoluvlastnícke podiely ku kúpe žalobcovi, a to bez ohľadu na to, či chceli alebo nechceli podiely žalobcovi predať. A keďže tak neučinili, bolo len na žalobcovi ako podielovom spoluvlastníkovi oprávnenom z predkupného práva, ktorý z vyššie uvedených spôsobov ochrany svojho porušeného predkupného práva zvolí. Preto, ak sa žalobca nedovolal relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv, ale zvolil si, že sa bude domáhať nadobudnutia spoluvlastníckych podielov voči žalovanému v 1. rade ako ich nadobúdateľovi, žalobca tak iba realizoval výber jedného zo spôsobov ochrany svojho porušeného predkupného práva, ktorý mu umožňovala platná právna úprava. Preto nemožno súhlasiť so zástupkyňou žalovaného v 1. rade, že žalobca nekonal v dobrej viere, ak sa nedovolal relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv, a že od začiatku konal účelovo, keď chcel nadobudnúť vlastníctvo k prevedeným spoluvlastníckym podielom, pričom predávajúci s tým nesúhlasili. Naopak, treba prisvedčiť zástupcovi žalobcu, že žalobca písomnou výzvou žalovaného v 1. rade zo dňa 26.01.2022 a následne podaním žaloby podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka konal plne v súlade so zákonom, pričom reagoval iba na porušenie právnej povinnosti upravenej v § 140 Občianskeho zákonníka žalovanými v 2. - 4. rade.

25. Cit. ust § 256 ods. 1 Civilného sporového poriadku spája povinnosť nahradiť trovy konania pri jeho zastavení s posúdením okolností, či žaloba podaná žalobcom dôvodne bola alebo nebola vzatá späť pre chovanie žalovaného. V prejednávanej veci nebolo sporným, že k späťvzatiu žaloby aj v časti žalobnej žiadosti II. o nahradenie prejavu vôle žalovaného v 1. rade podanej žalobcom dôvodne došlo za situácie, kedy žalovaný v 1. rade a žalovaní v 2. - 4. rade po podaní žaloby uzavreli dohody o odstúpení od všetkých troch kúpnych zmlúv, ktorými bolo porušené predkupné právo žalobcu. Podľa gramatického vyjadrenia v dohodách o odstúpení dôvodom uzavretia dohôd bola skutočnosť, že žalovaní v 2.- 4. rade ako predávajúci porušili predkupné právo žalobcu a žalovaný v 1. rade ako kupujúci nebol o tom informovaný. Zástupca žalobcu takéto správanie žalovaných po podaní žaloby hodnotil ako účelovú procesnú obranu žalovaných, konanie v rozpore s dobrými mravmi, sledujúce jediný cieľ, a to zmarenie uspokojenia nároku uplatneného žalobcom žalobou. Zástupkyňa žalovaného v 1. rade tvrdila, že žalovaní tak konali v rámci riadnej procesnej obrany proti konaniu žalobcu, ktorý sa nedovolal

neplatnosti kúpnych zmlúv. Bez ohľadu na skutočné dôvody a pohnútky žalovaných v 1. – 4. rade, ktoré ich k uzavretiu dohôd o odstúpení od kúpnych zmlúv viedli, je zrejmé, že žalovaní v 1.- 4. rade uzavretím dohôd o odstúpení reagovali na žalobnú žiadosť žalobcu II. o nahradenie prejavu vôle žalovaného v 1. rade podanú žalobcom dôvodne, ako to uviedol aj odvolací súd v bode 21. odôvodnenia zrušujúceho uznesenia:„... aj keď nemožno úplne jasne dedukovať konkrétne pohnútky strán sporu, je nepochybné, že k odstúpeniu od jednotlivých zmlúv došlo až po podaní žaloby, teda dá sa predpokladať, že takýmto spôsobom žalovaní reagovali na podanú žalobu, na čo žalobca napr. nereagoval späťvzatím žaloby a uplatnením nároku na náhradu trov konania“. A je tiež zrejmé, že uzavretím dohôd o odstúpení od kúpnych zmlúv, na základe ktorých podľa obsahu spisu boli aj vykonané záznamy v katastri nehnuteľnosti, ktorými sa obnovili pôvodné zápisy vlastníctva v prospech žalovaných v 2. - 4. rade, vec bola navrátená do pôvodného stavu, a žalobca už nemohol dosiahnuť to, čoho sa petitom žalobnej žiadosti II. domáhal, a čo bolo priamym predmetom konania vyjadreným petitom II. žaloby. Vychádzajúc však zo širšieho poňatia žaloby (nie len úzko z nároku vyjadreného petitom žaloby) uzavretím dohôd o odstúpení od kúpnych zmlúv žalovanými v 1.- 4. rade sa vec vrátila do stavu pred porušením predkupného práva žalobcu, čím žalobca dosiahol ochranu svojho porušeného predkupného práva inak. Preto, ak by žalobca bol zobral žalobnú žiadosť II. o nahradenie prejavu vôle žalovaného v 1. rade uzavrieť s ním kúpnu zmluvu podanú podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka dôvodne späť hneď po tom, čo žalovaní uzavreli dohody o odstúpení od kúpnych zmlúv, žalobcovi by tak, ako to vyslovil aj odvolací súd, podľa cit. ust. § 256 Civilného sporového poriadku prislúchalo voči žalovanému v 1. rade právo na náhradu trov konania o žalobnej žiadosti II., teda o žiadosti o nahradenie prejavu vôle žalovaného v 1. rade uzavrieť kúpnu zmluvu, pred súdom prvej inštancie v plnom rozsahu.

26. Bolo však potrebné prisvedčiť zástupkyňu žalovaného v 1. rade, že žalobca žalobu o nahradenie prejavu vôle žalovaného v 1. rade nezobral späť hneď po uzavretí dohôd o odstúpení od kúpnych zmlúv žalovanými. Podľa obsahu spisu žalobca na tieto dohody o odstúpení reagoval návrhom na zmenu žaloby a účasti na strane žalovanej tak, ako to súd pripustil uznesením zo dňa 18.05.2023 č. k. 4C 7/2022-91. Na základe toho uznesenia súd pripustil rozšírenie žaloby o žalobnú žiadosť I. o určenie vlastníckeho práva žalovaného v 1. rade a pristúpenie žalovaných v 2. - 4. rade do konania. Obe žalobné žiadosti žalobca následne zobral podaním zo dňa 09.09.2025 späť s poukazom na záväzné právne závery vyslovené odvolacím súdom v zrušujúcom uznesení zo dňa 12.06.2025, podľa ktorých boli splnené zákonné podmienky pre odstúpenie od všetkých kúpnych zmlúv, tzn., že zanikol dôvod pre akékoľvek žaloby na ochranu porušeného predkupného práva žalobcu, tzn., že vec sa vrátila do pôvodného stavu a žalobca sa už nemôže domôcť nároku uplatneného žalobnou žiadosťou II. Žalobca teda nezobral žalobnú žiadosť II. o nahradenie vôle žalovaného v 1. rade uzavrieť kúpnu zmluvu späť ako reakciu na uzavretie dohôd o odstúpení od kúpnych zmlúv žalovanými, teda ako reakciu na správanie žalovaných, ale ako reakciu na výsledky odvolacieho konania vo veci. Preto možno konštatovať, že žalobca späťvzatím žaloby, vrátane žalobnej žiadosti II, procesne zavinil, že konanie bolo zastavené a je povinný zaplatiť žalovaným náhradu trov konania.

27. Avšak záver súdu o tom, že je splnený predpoklad na rozhodnutie o náhrade trov konania žalobcom podľa § 256 Civilného sporového poriadku nevyučuje, aby súd súčasne došiel k záveru, že sú splnené predpoklady aj pre aplikáciu cit. ust. § 257 Civilného sporového poriadku. Cit. ust. § 257 Civilného sporového poriadku umožňuje odchýlku, o. i., aj od zásady zodpovednosti za zavinenie na zastavení konania podľa § 256 Civilného sporového poriadku tak, že súd výnimočne nemusí stranu, ktorá zastavenie konania zavinila, zaviazat' na náhradu trov. Podaním zo dňa 09.09.2025 vo veci späťvzatia žaloby celkom zástupca žalobcu navrhol, aby súd o náhrade trov celého konania rozhodol podľa tohto výnimočného ust. § 257 Civilného sporového poriadku tak, že žiadnej zo strán náhradu trov konania neprizná. Súd zastáva názor, že procesná situácia, kedy žalobca žalobnú žiadosť II. o nahradenie prejavu vôle žalovaného v 1. rade uzavrieť s ním kúpnu zmluvu podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka podal dôvodne, a kedy žalovaní na takúto žalobnú žiadosť II. reagovali uzavretím dohôd o odstúpení od kúpnych zmlúv, ktorými bolo predkupné právo žalobcu porušené, predstavuje výnimočnú situáciu, za ktorej by uloženie povinnosti žalobcovi nahradiť žalovaným trovy konania o žalobnej žiadosti II. podanej dôvodne bolo neprímerane prísne a voči žalobcovi nespravodlivé. Uzavretím kúpnych zmlúv žalovaní porušili predkupné právo žalobcu, a boli to práve žalovaní, ktorí následne uzavretím dohôd o odstúpení od týchto kúpnych zmlúv zmenili skutkový stav veci, ktorý existoval v čase dôvodného podania tejto žalobnej žiadosti II. žalobcom, čím dali základ pre ďalší spor, a to spor o splnenie zákonných podmienok pre toto odstúpenie od kúpnych zmlúv. Preto súd za danej procesnej situácie za aplikácie výnimočného ust. § 257 Civilného sporového poriadku žalovaným v 1.- 4. rade náhradu trov konania

o dôvodne podanej žalobnej žiadosti II. žalobcu o nahradenie prejavu vôle žalovaného v 1. rade uzavrieť kúpnu zmluvu voči žalobcovi nepriznal.

28. Pokiaľ však ide o žalobnú žiadosť I. o určenie vlastníckeho práva žalovaného v 1. rade, ktorou žalobca reagoval už na dohody o odstúpení žalovaných od kúpnych zmlúv v priebehu konania po tom, čo žalovaní týmto správaním zmenili skutkový stav vo veci, a ktorú žalobca zobral späť po rozhodnutí odvolacieho súdu, súd mal za to, že žalobca je podľa § 256 Civilného sporového poriadku povinný zaplatiť žalovaným 1.- 4. rade náhradu trov konania o tejto žalobnej žiadosti I. o určenie vlastníctva v plnom rozsahu.

29. V zmysle cit. ust. § 396 Civilného sporového poriadku súd rozhodol aj o trovách odvolacieho konania tak, že žalovanému v 1. rade priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania o žiadosti I. o určenie vlastníckeho práva žalovaného v 1. rade. Podľa § 396 ods. 1 Civilného sporového poriadku ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie. Žalovaný v 1. rade, ktorý ako jediný žalovaný podal odvolanie proti rozsudku súdu prvej inštancie zo dňa 01.12.2023 č. k. KK-4C 7/2022-107, bol v odvolacom konaní úspešný. Odvolací súd zrušujúcim uznesením zo dňa 12.06.2025 č. k. 8Co 27/2024-176 zrušil rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku I. Preto žalovanému v 1. rade prislúcha voči žalobcovi právo na náhradu trov odvolacieho konania o žiadosti I. o určenie vlastníckeho práva žalovaného v 1. rade v plnom rozsahu.

30. O výške náhrady trov konania pred súdom prvej inštancie, ako aj odvolacieho konania, podľa cit. ust. § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku rozhodne súd prvej inštancie v lehote 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti výrokom I. – IV. tohto uznesenia možno podať odvolanie, a to písomne v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Poprad (§ 357 ods. 1 písm. a) a písm. m) Civilného sporového poriadku).

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku 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.)

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

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku prostriedky procesného úroku 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.