

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 18C/40/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6625203127
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 11. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marek Lepáček
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2025:6625203127.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec v konaní pred sudcom JUDr. Marekom Lepáčkom, v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XXX, XXX XX C., zastúpený: Viktória Hellenbart, advokátska kancelária s.r.o., IČO: 47 250 640, so sídlom D. E. F. XX, XXX XX B., proti žalovaným 1/: AGRO-IPEL, spol s r.o., IČO: 31 645 496, so sídlom Holiša 207, 985 57 Holiša, zastúpený: Mgr. Martin Francl, advokát, so sídlom Štefana Moyzesa 43, 960 01 Zvolen a 2/: ARDIS ZH, s.r.o., IČO: 51 259 141, so sídlom G. XX, XXX XX H. I. J., o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným 1/ ako predávajúcim a žalovaným 2/ ako kupujúcim predmetom ktorej bol prevod ideálneho spoluvlastníckeho podielu X/XX k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva číslo XXXX katastrálne územie C., ako parcela registra K. číslo XXX o výmere 34398 m² orná pôda, parcela registra K. číslo XXX/X o výmere 770 m² zastavaná plocha a nádvorie, ohľadne ktorej bol povolený vklad vlastníckeho práva v prospech žalovaného 2/ pod č. L. XXX/XXXX dňa 5.3.2025, je neplatná.

II. Žalovaní 1/ a 2/ sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 %, do 3 dní od právoplatnosti uznesenia o určení výšky trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou od žalovaných domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX, ktorá bola uzatvorená medzi žalovaným 1/ ako predávajúcim a žalovaným 2/ ako kupujúcim, predmetom ktorej bol prevod ideálneho spoluvlastníckeho podielu X/XX k nehnuteľnostiam zapísaným na liste vlastníctva číslo XXXX (ďalej len „LV č. XXXX“) katastrálne územie C., ako parcela registra K. číslo XXX o výmere 34398 m² orná pôda, parcela registra K. číslo XXX/X o výmere 770 m² zastavaná plocha a nádvorie a ktorej vklad bol povolený katastrálnym odborom M. N. B. pod číslom L. XXX/XXXX dňa 05.03.2025 (ďalej len „Kúpna zmluva“).

2. Žalobu odôvodnil tak, že žalobca bol zapísaný ako podielový spoluvlastník nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX s podielom X/XX pod B4 a s podielom X/X pod B8, a to spoločne so žalovaným 1/, ktorý bol podielovým spoluvlastníkom s podielom X/XX pod B5. Okresný súd Lučenec rozsudkom č. k. 17C/42/2020-186 zo dňa 18.06.2024 (ďalej len „rozsudok XXX/XX/XXXX“) v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. XXXX/XXX/XXXX-XXX zo dňa 02.04.2025 (ďalej len „rozsudok XXXX/XXX/XXXX“), právoplatné dňa 25.04.2025, zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo všetkých spoluvlastníkov zapísaných na LV č. XXXX.

Dňa 03.06.2025 M. N. B., katastrálny odbor, pod č. O. XXXX/XXXX oznámil žalobcovi, že došlo k zápisu právoplatného rozsudku súdu do katastra nehnuteľností. Boli založené nové listy vlastníctva č. XXX, XXX, XXXX, XXXX, XXXX P. XXXX pre k. ú. C..

Dňa 15.07.2025 M. N. B., katastrálny odbor, pod č. Q. XX/XXXX doručil žalobcovi oznámenie o začatí katastrálneho konania o oprave chyby, v rámci ktorého dôjde k zrušeniu zápisu záznamovej listiny O. XXXX/XXXX, ktorou bol zapísaný rozsudok o zrušení podielového spoluvlastníctva. Dôvodom začatia

konania je skutočnosť, že ešte pred rozhodnutím v odvolacom konaní, ktoré inicioval žalovaný 1/, bol katastrálnemu odboru doručený dňa 28.02.2025 návrh na vklad Kúpnej zmluvy zaevidovanej pod č. L. XXX/XXXX, ktorou previedol žalovaný 1/ svoj spoluvlastnícky podiel X/XX na žalovaného 2/. Keďže vklad bol povolený dňa 05.03.2025 a rozsudok o zrušení podielového spoluvlastníctva nadobudol právoplatnosť dňa 25.04.2025, rozsudok nie je záväzný pre žalovaného 2/ a teda nemôže byť zapísaný do katastra nehnuteľností.

K odpredaju spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/ žalovanému 2/ došlo bez toho, že by žalovaný 1/ rešpektoval zákonné predkupné právo žalobcu ako ideálneho podielového spoluvlastníka a svoj podiel mu ponúkol na odkúpenie. Kúpna zmluva bola relatívne neplatným právnym úkonom do času, kým sa žalobca prostredníctvom doručenia žaloby súdu u žalovaných 1/ a 2/ neplatnosti nedovolal. Kúpna zmluva sa tak stala neplatnou.

Žalobca má naliehavý právny záujem na vyslovení neplatnosti Kúpnej zmluvy nie len z dôvodu porušenia predkupného práva, ale aj z dôvodu, že uzatvorenie tejto neplatnej zmluvy bráni zápisu právoplatného rozsudku do katastra nehnuteľností a správny orgán začal konanie o oprave chyby.

3. Ďalšie skutočnosti tvrdené žalobcom a jeho prostriedky procesného útoku v priebehu konania boli nasledovné:

3.1. Osobitným právnym predpisom, z ktorého vyplýva oprávnenie žalobcu domáhať sa určenia neplatnosti Kúpnej zmluvy (právnej skutočnosti) je v hmotnoprávnej rovine daného prípadu ustanovenie § 40a OZ v spojení s § 140 OZ. Poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/238/2022.

3.2. Žalobca sa dovolal relatívnej neplatnosti Kúpnej zmluvy doručením žaloby žalovaným. Žalovanému 1/ bola žaloba doručená dňa 14.08.2025 a žalovanému 2/ 29.07.2025. Kúpna zmluva je teda neplatná od 14.08.2025.

3.3. Kúpna zmluva má zmarit' zápis právoplatného rozsudku 17C/42/2020 v spojení s rozsudkom 15Co/116/2024, ktorým bolo podielové spoluvlastníctvo žalobcu a žalovaného 1/ zrušené a Kúpna zmluva má dopomôcť žalovanému 1/ k úspechu v dovolacom konaní proti rozsudku 15Co/116/2024.

3.4. Z výpisu žalovaných z obchodného registra nevyplýva, že by ich vzťah bol obdobný rodinnému vzťahu. Ak žalovaný 1/ uvádza, že žalovaný 2/ je mu osobou blízkou, je to účelovým tvrdením, ktoré ak nemá odraz v objektívnej realite, ktorá sa dá dôkazmi preukázať, je obchádzaním zákona v § 140 OZ.

3.5. Žalobca sa dovolal neplatnosti Kúpnej zmluvy. V tomto prípade platí, že ak sa čo len jeden zo spoluvlastníkov dovolá neplatnosti právneho úkonu, je celý právny úkon neplatný. Čiastočné dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu pri porušení predkupného práva podielového spoluvlastníka súdna prax vylučuje. Poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 8Cdo/208/2019 z 28.09.2021 publikované v zbierke stanovísk a rozhodnutí Najvyššieho súdu SR pod F. X/XXXX.

3.6. Žalovaný 1/ vedel, že previedol spoluvlastnícky podiel na žalovaného 2/ a hoci podal odvolanie, odvolací súd o tom neinformoval a neinformoval ani žalobcu. Chcel tak dosiahnuť stav, ktorý označuje rozsudok 15Co/116/2024 v rozpore s reálnym stavom. Žalovaný 1/ konal mala fides, aby zmaril výsledky súdneho konania Okresného súdu Lučenec vedené pod sp. zn. 17C/42/2020 o zrušení a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva a využil na to žalovaného 2/, o ktorom tvrdí, že mu je blízkou osobou.

3.7. Kúpna zmluva je tiež neplatná, pretože nebola urobená vážne (§ 37 ods. 1 OZ), obchádza zákon a prieči sa dobrým mravom (§ 38 OZ).

4. Žalobca na podporu svojich tvrdení súdu predložil dôkazy: oznámenie zo dňa 03.06.2025 (čl. 10), výpisy z obchodného registra (čl. 11-12), LV č. XXXX (čl. 13), LV č. XXXX (čl. 14), LV č. XXXX (čl. 15), LV č. XXXX (čl. 16), LV č. XXXX (čl. 17-18), LV č. XXXX (čl. 19), LV č. XXX (čl. 20), LV č. XXX (čl. 21), oznámenie zo dňa 03.07.2025 (čl. 24-26), dovolanie (čl. 103-105), Kúpna zmluva (čl. 106), vyjadrenie k dovolaniu (čl. 108-110) a navrhol vykonať nasledujúce dôkazy: spisy katastrálneho odboru M. N. B. č. L. XXX/XXXX P. Q. XX/XXXX.

5. Vyjadrenia žalovaného 1/ a jeho prostriedky procesnej obrany v priebehu konania boli nasledovné:

5.1. Žaloba je neprípustná. Na to aby súd mohol rozhodovať o určení právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP, musí osobitný predpis umožňovať podanie takejto žaloby. Ustanovenie § 40a OZ nie je ustanovením, ktoré by osobitne pripúšťalo, aby súd mohol rozhodovať o neplatnosti právneho úkonu (kúpnej zmluvy). Poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/203/2018 zo dňa 28.11.2019.

Podľa § 40a OZ je možné dovolať sa neplatnosti právneho úkonu bez toho, aby o neplatnosti rozhodol súd. Nevyžaduje sa osobitné rozhodnutie súdu.

Od prijatia CSP bol OZ novelizovaný viac ako desaťkrát. Ak by mal zákonodarca záujem na tom, aby bolo ustanovenie § 40a OZ osobitným predpisom, na podklade ktorého by bolo možné podať žalobu o určenie právnej skutočnosti, mohol toto ustanovenie v OZ kedykoľvek novelizovať.

5.2. Kúpnu zmluvou nedošlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, pretože medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ je blízky vzťah. Žalovaný 1/ by prípadnú ujmu, ktorú by utrpel žalovaný 2/, dôvodne pociťoval ako ujmu vlastnú.

Jediným spoločníkom žalovaného 1/ je spoločnosť KOLEK, s.r.o., IČO: 36 001 465. Žalovaný 1/ ako aj spoločnosť KOLEK, s.r.o. blízko obchodne spolupracuje so žalovaným 2/. Akákoľvek ujma na majetkových právach žalovaného 2/ by viedlo k narušeniu obchodnoprávnej spolupráce, k plneniu záväzkov a teda žalovaný 1/ ako aj spoločnosť KOLEK, s.r.o. by pociťovala ujmu žalovaného 2/ ako ujmu vlastnú. Uvedené platí aj v opačnej situácii a teda žalovaný 2/ by ujmu žalovaného 1/ rovnako pociťoval ako ujmu vlastnú.

Keďže došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu medzi blízkymi osobami, nebolo porušené predkupné právo spoluvlastníkov. Z rozhodovacej praxe tiež vyplýva, že právnickú osobu možno v súvislosti s prevodom spoluvlastníckeho podielu považovať za blízku osobu.

5.3. Žalobca je len jedným zo spoluvlastníkov spoločnej veci – nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX. Žalobca sa môže svojich práv z porušenia predkupného práva domáhať len pomerne podľa výšky spoluvlastníckeho podielu. Poukázal na právnu vetu publikovanú v zbierke stanovísk a rozhodnutí Najvyššieho súdu SR pod F. XX/XXXX v znení, že „ak do času rozhodovania súdu o žalobe na nahradenie prejavu vôle nedôjde medzi spoluvlastníkmi k dohode, spoluvlastník, ktorý si uplatnil predkupné právo, má právo odkúpiť kúpnu zmluvou prevedený spoluvlastnícky podiel iba pomerne, teda len časť pripadajúcu na jeho podiel v pomere k podielom ostatných spoluvlastníkov.“

Ak by sa teda voči žalobcovi porušilo predkupné právo, ako spoluvlastník s podielom by sa mohol domáhať práv z porušenia predkupného práva len v jeho pomernej časti. Z analogického výkladu žalobca sa tak nemôže domáhať neplatnosti Kúpnej zmluvy v jej celom rozsahu, ale len vo výške jemu patriaceho spoluvlastníckeho podielu.

5.4. Odvolací súd v konaní vedenom pod sp. zn. 15Co/116/2024 vydal rozsudok nesprávne a v rozpore s reálnym stavom. Odvolací súd nebol oprávnený rozhodovať o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva so žalovaným 1/, keďže v čase vydania rozhodnutia bol spoluvlastnícky podiel žalovaného 1/ prevedený už na žalovaného 2/. Rozhodnutie o povolení vkladu č. L. XXX/XXXX bolo vydané dňa 05.03.2025, pričom rozsudok 15Co/116/2024 bol vydaný až 02.04.2025. Odvolací súd teda nemohol rozhodnúť o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva nehnuteľností pôvodne zapísaných na LV č. XXXX, ak účastníkom konania neboli všetci podieloví spoluvlastníci, teda aj žalovaný 2/.

Žalovaný 1/ a ani žalovaný 2/ nezneužili právo, keďže žalovaný 1/ nebol obmedzený v nakladaní so svojím majetkom. Rovnako žalovaný 2/ nebol obmedzený v nadobúdaní vlastníckeho práva od žalovaného 1/. Výkon vlastníckeho práva nemôže byť posúdené ako zneužívanie práva, pokiaľ nebol výkon tohto práva obmedzený.

6. Žalovaný 1/ na podporu svojich tvrdení súdu predložil dôkazy: rozhodnutie zo dňa 05.03.2025 (čl. 87) a navrhol vykonať nasledujúce dôkazy: výsluch strán sporu.

7. Žalovaný 2/ sa k veci vyjadril len na pojednávaní a uviedol, že so žalovaným majú obchodne vzťahy. Žalovaný 1/ mal spoluvlastnícky podiel na pozemkoch kde bol zámer investovania, respektíve nejakej výstavby domov. Žalovaný 1/ od neho chcel aby sa do daného projekt (budúcej plánovanej výstavby) zapojil. Usúdil, že bude dobré, ak bude mať predmetný spoluvlastnícky podiel na seba. Nevedel, že vo vzťahu k pozemkom boli vedené nejaké spory.

8. Žalovaný 2/ súdu nepredložil a neoznačil žiadne dôkazy.

9. Podľa § 40a zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník (predtým a ďalej len „OZ“), 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 dovoliavať 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.

10. Podľa § 116 OZ, blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.

11. Podľa § 140 OZ, 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.

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

13. Podľa § 151 ods. 1 CSP, skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

14. Podľa § 153 ods. 1 CSP, strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania.

15. Podľa § 153 ods. 2 CSP, na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu.

16. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

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

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

19. Za nesporné súd považoval najmä nasledujúce skutočnosti:

a. Kúpnu zmluvou žalovaný 1/ svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX previedol na žalovaného 2/.

20. Za sporné súd považoval najmä nasledujúce skutočnosti:

a. Či žalovaný 1/ a 2/ sú osobami blízkymi.

21. Súd vec prejednal na pojednávaní a vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi predložené stranami sporu, spisom katastrálneho odboru M. N. B. č. L. XXX/XXXX P. Q. XX/XXXX, oboznámením rozsudkom 17C/42/2020 v spojení s rozsudkom 15Co/116/2024 a výsluchom žalovaných 1/ a 2/.

22. Súd nevykonal žalovaným 1/ navrhnutý dôkaz – výsluch žalobcu, pretože tento dôkazný návrh bol podaný až na pojednávaní konanom dňa 19.11.2025 a nebol tak navrhnutý včas. Súd tak uplatnil sudcovskú koncentráciu konania a predmetný dôkaz nevykonal, pričom vzal do úvahy aj tú skutočnosť, že žalobca osobne nebol prítomný na pojednávaní a za účelom jeho výsluchu by bolo potrebné pojednávanie odročiť.

Súd nevykonal predmetný navrhnutý dôkaz tiež z dôvodu, že žalovaný 1/ ním cieľil zodpovedanie otázky, či by žalobca svoje predkupné právo vo vzťahu k predmetnému spoluvlastníckemu podielu (ktorý bol predmetom prevodu Kúpnej zmluvy) využil, ak by ho žalovaný 1/ oslovil s možnosťou uplatnenia predkupného práva, nakoľko táto otázka je čisto hypotetická a pre rozhodnutie súdu vo veci samej nepodstatná. Pre súd bolo relevantné posúdiť, či došlo alebo nedošlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, a nie či by toto právo hypoteticky využil, ak by predkupné právo nebolo porušené. Preto by vykonanie takéhoto dôkazu bolo zároveň nehospodárne a nadbytočné.

23. Z LV č. XXXX (čl. 17-18) vyplýva, že ku dňu 24.01.2024 vlastníkmi parciel na ňom zapísaných bolo celkom 9 podielových spoluvlastníkov, medzi ktorých patrila aj žalobca s podielom X/XX (X/XX v časti B4 + X/X v časti B8) a žalovaný 1/ s podielom X/XX (v časti B5).

24. Z Kúpnej zmluvy (čl. 106) vyplýva, že bola spísaná dňa XX.XX.XXXX a podpísaná dňa XX.XX.XXXX. Žalovaný 1/ vystupoval ako predávajúci a žalovaný 2/ ako kupujúci. Predmetom zmluvy bol prevod spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/ v podiele 1/16 k nehnuteľnostiam evidovaných na LV č. XXXX, a to za kúpnu cenu 35.168,- EUR.

25. Z rozsudku 17C/42/2020 v spojení s rozsudkom 15Co/116/2024 vyplýva, že došlo k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam evidovaných na LV č. XXXX. Každému zo spoluvlastníkov bola do výlučného vlastníctva prikázaná novovytvorená parcela na základe geometrického plánu zo dňa 24.04.2023 s výnimkou žalovaného 1/, za ktorého spoluvlastnícky podiel (X/XX) bol žalobca zaviazaný zaplatiť sumu 1.318,80 EUR.

26. Zo spisu katastrálneho odboru M. N. B. č. L. XXX/XXXX vyplýva, že dňa 28.02.2025 žalovaný 1/ podal návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe Kúpnej zmluvy. Rozhodnutím príslušného katastrálneho úradu č. L. XXX/XXXX zo dňa 05.03.2025 bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k parcelám CKN č. XXX – orná pôda o výmere 34398 m² a CKN XXX/ X – zastavená plocha a nádvorie o výmere 770 m² v prospech žalovaného 2/ z titulu Kúpnej zmluvy, a to v podiele X/XX.

27. Zo spisu katastrálneho odboru M. N. B. č. Q. XX/XXXX vyplýva, že dňa 03.07.2025 príslušný katastrálny úrad oznámil, že z vlastného podnetu začína konanie o oprave chyby.

V predmetnom oznámení uviedol, že dňa 05.05.2025 mu bol doručený rozsudok 17C/42/2020 v spojení s rozsudkom 15Co/116/2024, právoplatné dňa 25.04.2025, pričom podanie zaevidoval pod sp. zn. O. XXXX/XXXX. Keďže predmetné rozhodnutie nie je záväzné pre žalovaného 2/ ako podielového

spoluvlastníka, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností, okresný úrad nevykoná zápis takéhoto rozhodnutia do katastra nehnuteľností.

Okresný úrad tak navrhol vykonať opravu v katastrálnom operáte, v katastrálnom území C. tak, že zruší záznam vykonaný v katastri nehnuteľností na základe rozsudku 17C/42/2020 v spojení s rozsudkom 15Co/116/2024.

28. Z výsluchu žalovaného 1/ vyplýva, že so žalovaným 2/ sa poznajú a pravidelne spolu komunikujú. Žalovaného 2/ oslovil za účelom uzatvorenia Kúpnej zmluvy približne 2 mesiace pred jej uzatvorením (poznámka súdu: zmluva bola podpísaná dňa XX.XX.XXXX, čiže k osloveniu došlo približne v mesiaci december 2024). V tom čase už vedel o rozsudku 17C/42/2020. O súdnom spore, ktorý bol vedený vo vzťahu k predmetnému spoluvlastníckemu podielu, ktorý bol predmetom prevodu Kúpnej zmluvy, žalovaného 2/ neinformoval. Kúpna cena z titulu Kúpnej zmluvy nebola vyplatená.

29. Z výsluchu žalovaného 2/ vyplýva, že so žalovaným 1/ komunikujú často a väčšinou riešia mimopodnikateľské veci. Kúpna cena z titulu Kúpnej zmluvy nebola vyplatená. Nevedel, že ohľadom spoluvlastníckeho podielu, ktorý bol predmetom Kúpnej zmluvy, sa vedie súdny spor.

30. Po vykonanom dokazovaní s prihliadnutím na nesporné skutočnosti súd zistil, že na Okresnom súde Lučenec pod sp. zn. 17C/42/2020 bolo vedené súdne konanie, predmetom ktorého bolo zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam evidovaných na LV č. XXXX. Podielovými spoluvlastníkmi boli (okrem iných) aj žalobca s podielom X/XX a žalovaný 1/ s podielom X/XX. Rozsudkom 17C/42/2020 v spojení s rozsudkom 15Co/116/2024 došlo k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam evidovaných na LV č. XXXX. V čase medzi vydaním rozsudku 17C/42/2020 a rozsudku 15Co/116/2024, teda v čase, keď konanie ešte nebolo právoplatne skončené a platil stav podielového spoluvlastníctva evidovaného na LV č. XXXX, Kúpnu zmluvou previedol žalovaný 1/ svoj spoluvlastnícky podiel (X/XX) na žalovaného 2/. V konaní nebolo sporné, že pred uzatvorením Kúpnej zmluvy žalovaný 1/ neoslovil žalobcu ako podielového spoluvlastníka za účelom prípadného uplatnenia jeho predkupného práva - odkúpiť spoluvlastnícky podiel žalovaného 1/. M. N. B. katastrálny odbor najprv vykonal záznam do katastra nehnuteľností v zmysle rozsudku 17C/42/2020 v spojení s rozsudkom 15Co/116/2024, a to záznamovou listinou O. XXXX/XXX. Neskôr však keď zistil, že v čase vydania rozsudku 15Co/116/2024 podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX už nebol žalovaný 1/, ale žalovaný 2/, ktorý zároveň nebol účastníkom odvolacieho konania v čase vydania rozsudku 15Co/116/2024, začal konanie č. Q. XX/XXXX o oprave chyby s cieľom zrušenia zápisu záznamovej listiny O. XXXX/XXXX.

Keď žalobca zistil, že žalovaný 1/ previedol svoj spoluvlastnícky podiel evidovaný na LV č. XXXX na žalovaného 2/, a to bez toho, aby ho ako podielového spoluvlastníka žalovaný 1/ oslovil s možnosťou uplatnenia predkupného práva, dovolal sa voči žalovaným relatívnej neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 40a OZ v spojení s § 140 OZ, a to prostredníctvom podanej žaloby na súde. Žalovanému 1/ bola žaloba doručená dňa 14.08.2025 a žalovanému 2/ 29.07.2025. Účinky dovolania sa neplatnosti Kúpnej zmluvy nastali dňa 14.08.2025.

31. Po právnom posúdení veci súd dospel k názoru, že žaloba je dôvodná a je na mieste jej vyhovieť.

32. Predne sa súd zaoberal otázkou, či je žaloba prípustná s odkazom na znenie § 137 písm. d) CSP. Obecne CSP žalobu o určenie právnej skutočnosti (ktorou je aj žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu a teda aj kúpnej zmluvy) pripúšťa, ak určenie právnej skutočnosti vyplýva z osobitného predpisu. Hoci ustanovenie § 40a OZ výslovne (expressis verbis) neustanovuje možnosť podať žalobu na určenie neplatnosti právneho úkonu, v danom prípade osobitným právnym predpisom, z ktorého vyplýva oprávnenie žalobcu domáhať sa určenia neplatnosti Kúpnej zmluvy ako právnej skutočnosti je v hmotnoprávnej rovine samotné ustanovenie § 40a OZ, a to v spojení s § 140 OZ (viď napríklad uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/238/2022 zo dňa 24.01.2024 a tiež napríklad aj rozsudok Okresného súdu Lučenec sp. zn. 43C/4/2025 zo dňa 25.06.2025 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 15Co/95/2025 zo dňa 08.10.2025). Preto súd považoval žalobu žalobcu za prípustnú.

Pokiaľ žalovaný 1/ poukazoval na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/203/2018 zo dňa 28.11.2019, tak v predmetnom rozhodnutí Najvyšší súd SR neriešil otázku prípustnosti žaloby podľa § 137 písm. d) CSP v súvislosti s ustanovením § 40a OZ v spojení s § 140 OZ. Preto súd považoval predmetné rozhodnutie v posudzovanej veci za irelevantné.

33. Ak sa žalobca (z dôvodu porušeného zákonného predkupného práva) spolu s doručenou žalobou domáhal voči žalovaným relatívnej neplatnosti Kúpnej zmluvy, pričom účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti Kúpnej zmluvy nastali doručením žaloby obidvom žalovaným, teda dňa 14.08.2025, od tohto dňa je potrebné považovať Kúpnu zmluvu za neplatnú, a to s účinkami, ako keby Kúpna zmluva nebola uzavretá.

34. Žalovaný 1/ namietal, že k porušeniu predkupného práva nedošlo, pretože Kúpna zmluva bola uzatvorená medzi žalovanými, ktorí sú osobami blízkymi v zmysle § 116 OZ a v takom prípade žalovaný 1/ nebol povinný ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel (pred uzavretím Kúpnej zmluvy) žalobcovi na predaj. K uvedenému súd uvádza, že žalovaných nemožno považovať za navzájom blízke osoby ako to predpokladá znenie § 116 OZ, a to z dvoch dôvodov.

Prvým dôvodom je, že tak ako žalovaný 1/, tak aj žalovaný 2/ sú právnickými osobami, teda nežijúcimi entitami a objektívne tak nemôžu ujmu, ktorú by utrpela jedna z nich, navzájom pociťovať ako ujmu vlastnú. Súd je totiž názoru, že ujmu môže pociťovať len fyzická osoba, teda osoba ktorá prirodzene má schopnosť "cítenia", pričom právnická osoba ako nežijúci subjekt nemôže "cítiť" a teda ani pociťovať ujmu iného. Vo výnimočných prípadoch za použitia analógie by prichádzalo do úvahy posúdiť vzťah fyzickej osoby vo vzťahu k právnickej osobe za vzťah blízky, hlavne za predpokladu, pokiaľ by daná fyzická osoba mala dôležité postavenie v danej právnickej osobe (napríklad by vystupovala ako spoločník spoločnosti či jej štatutárny orgán), no i v tomto prípade sa vyžaduje, aby to bol vzťah medzi fyzickou osobou a právnickou osobou, kde minimálne fyzická osoba je subjektom, ktorá má prirodzenú možnosť "cítenia". Medzi dvoma právnickými osobami, kedy ani jedna osoba nemá objektívnu možnosť cítenia, nemožno považovať ich vzťah za blízky v zmysle § 116 OZ, ako je tomu v posudzovanom prípade.

Druhým dôvodom, prečo vzájomný vzťah žalovaných súd nevyhodnotil za blízky v zmysle § 116 OZ je ten, že ich vzťah nemožno považovať za rodinný či iný obdobný vzťah (napríklad kamarátsky), ale za obchodný. Obchodný vzťah pritom nemožno považovať za obdobný rodinnému vzťahu ako to predpokladá znenie § 116 OZ. Súd vychádzal zo samotných (nesporných) skutkových tvrdení žalovaného 1/, keď uviedol, že ujma na majetkových právach žalovaného 2/ by viedla k narušeniu obchodnoprávnej spolupráce, k plneniu záväzkov. Z vykonané dokazovania zároveň súd nezistil žiadne skutočnosti, prečo by bolo možné ich vzťah možné považovať za obdobný rodinnému. Pokiaľ z výsluchu žalovaných (okrem iného) vyplynulo, že ich konatelia sa stretávajú, chodia spolu do prírody, pozvali jeden druhého na oslavu svojich narodenín, tak tieto skutočnosti by mohli mať relevanciu pri posudzovaní vzťahu medzi R. E. E. (konateľ žalovaného) a E. E. L. (konateľ žalovaného 2/) ako fyzickými osobami, no nemajú žiadnu relevanciu pri posudzovaní vzťahu medzi žalovanými ako právnickými osobami.

Pokiaľ žalovaný 1/ poukazoval na blízky vzťah žalovaných so spoločnosťou KOLEK, s.r.o., ktorý je spoločníkom žalovaného 1/, tak tieto tvrdenia boli pre súd irelevantné, pretože pre rozhodnutie súdu bolo potrebné posúdiť, aký majú vzťah medzi sebou výlučne žalovaný 1/ a žalovaný 2/ ako samostatne existujúce subjekty, respektíve či ich vzťah je možné považovať za blízky v zmysle § 116 OZ. Vzťah žalovaných s tretími osobami bol pre potreby rozhodnutia súdu nepodstatný.

35. Ak žalovaný 1/ tvrdil, že žalobca sa môže domáhať určenia neplatnosti Kúpnej zmluvy len pomerne podľa výšky svojho spoluvlastníckeho podielu, tak s týmto názorom sa súd nestotožňuje a naopak je názoru, že domáhania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 40a OZ v spojení s § 140 OZ je možné len vo vzťahu k celej zmluve. Tu je potrebné poukázať na ustálenú rozhodovaciu prax Najvyššieho súdu Slovenskej republiky vyjadrenú v rozsudku sp. zn. 8Cdo/208/2019 zo dňa 28.09.2021 publikovaného v zbierke stanovísk a rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pod F. X/XXXX s nasledujúcou právnou vetou: „Účel predkupného práva, predmetom ktorého je spoluvlastnícky podiel a spôsob jeho realizácie, vylučuje čiastočnú relatívnu neplatnosť právneho úkonu.“ Z odôvodnenia predmetného rozhodnutia ďalej vyplýva, že „iba úplná relatívna neplatnosť právneho úkonu môže naplniť účel a zmysel predkupného práva a plne zaručiť ochranu oprávnených spoluvlastníkov pri prevode spoluvlastníckeho podielu. Odvolací súd tak správne uzavrel, že dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy žalobcami 1/, 2/ má za následok neplatnosť celej kúpnej zmluvy, nakoľko je potrebné vychádzať z rozsahu jej predmetu a nie z pomeru podielu žalobcu 1/, 2/ na dotknutej nehnuteľnosti.“

Pokiaľ žalovaný 1/ poukazoval na právnu vetu publikovanú v zbierke stanovísk a rozhodnutí Najvyššieho súdu SR pod F. XX/XXXX, tak predmetná právna veta nie je aplikovateľná na predmetný prípad, pretože sa vzťahuje ku konaniam, predmetom ktorých je nahradeniu prejavu vôle z dôvodu porušenia predkupného práva, pričom predmetom tohto konania je určenie neplatnosti právneho úkonu z dôvodu porušenia predkupného práva

36. Žalobca tiež tvrdil, že Kúpna zmluva je tiež absolútne neplatná, pretože nebola urobená vážne (§ 37 ods. 1 OZ), obchádza zákon a prieči sa dobrým mravom (§ 38 OZ). Súd sa nevenoval otázke absolútnej neplatnosti Kúpnej zmluvy v zmysle § 37 ods. 1 OZ a 38 OZ, pretože riešenie tejto otázky nemohlo mať žiadny významný dopad na rozhodnutie súdu vo veci samej. Pokiaľ sa žalobca účinne dovolal relatívnej neplatnosti Kúpnej zmluvy podľa § 40a OZ v spojení s § 140 OZ, tak na Kúpnu zmluvu sa hľadí, ako keby ani nevznikla. Preto bolo nadbytočné riešiť neplatnosť Kúpnej zmluvy aj z ďalších dôvodov.

37. Pre úplnosť súd ešte uvádza, že „súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a

právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces.“ (uznesenie Ústavného súdu SR zo dňa 05.10.2011, sp. zn. II. ÚS 455/2011).

38. Zhrnúc vyššie uvedené, nakoľko žalovaný 1/ pred uzavretím Kúpnej zmluvy neponúkol svoj spoluvlastnícky podiel žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi na predaj, porušil jeho zákonné predkupné právo (§ 140 OZ). Žalobca bol tak legitimovaný voči žalovaným dovolávať sa relatívnej neplatnosti Kúpnej zmluvy v zmysle § 40a OZ, čo aj dňa 14.08.2025 účinne urobil. Teda od dňa 14.08.2025 je potrebné Kúpnu zmluvu považovať za neplatnú a to s účinkami, ako keby ani nevznikla. Preto súd žalobe vyhovel a určil, že Kúpna zmluva je neplatná (výrok I.).

39. Keďže mal žalobca plný úspech v spore, súd súčasne v zmysle § 255 CSP a § 262 ods. 1 CSP zaviazal žalovaných spoločne a nerozdielne na náhradu trov konania žalobcovi v rozsahu 100 % (výrok II.), pričom o konkrétnej výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v súlade § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie na Okresnom súde Lučenec do 15 dní odo dňa jeho doručenia (§ 362 ods. 1 veta prvá CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody - § 365 CSP) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 363 CSP). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP). Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. (exekučný poriadok).