

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 11Co/52/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4124201088  
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 11. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Šišková  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2025:4124201088.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Evy Šiškovej a členov senátu JUDr. Dariny Vargovej a Mgr. Mareka Janigloša, v spore žalobcov: 1/ A. B., nar. XX. XX. XXXX, C. XXX/ X, D. E., zastúpenej Mgr. Martinom Kiricom, advokátom, Mostná 42, Nitra, IČO: 42 199 697 a 2/ F. B., nar. XX. XX. XXXX, G. XXXX/X, D., zastúpeného JUDr. Mgr. Máriou Kováčovou, advokátkou, Pod Sokolom 12, Nitrianske Hrnčiarovce, IČO: 42 212 057, proti žalovanej: B. G., nar. XX. XX. XXXX, E. XXXX/XXX, D., zastúpenej Mgr. Erikom Jakubíkom, advokátom, Fraňa Mojtu 269/43, Nitra, IČO: 54 673 283, o nahradenie prejavu vôle, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 8C/7/2024-407 zo dňa 04. 04. 2025, takto

### rozhodol:

- I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.
- II. Žalovanej **p r i z n á v a** proti žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnej výške.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd Nitra (ďalej aj súd prvej inštancie alebo súd) vyššie označeným rozsudkom žalobu žalobcov zamietol (výrok I.) a žalovanej priznal proti žalobcovi 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o výške rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku (výrok II.).

2. Po právnej stránke svoje rozhodnutie odôvodnil citáciou ust. § 3 ods. 1, § 39, § 48 ods. 1, 2, § 136 ods. 1, § 140, § 603 ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, ust. § 255 ods. 1, § 262 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok.

3. V odôvodnení svojho rozsudku uviedol, že žalobcovia sa žalobou domáhali nahradenia prejavu vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva žalovanej k nehnuteľnosti v k. ú. D. E., zapísanej na LV č. XXXX, parcela registra „C“ parc. č. XXXX/X – záhrada o výmere 374 m<sup>2</sup>, vo výške spoluvlastníckeho podielu žalovanej 1/6 k celku, a to na žalobkyňu 1/ vo výške dve pätiny zo spoluvlastníckeho podielu žalovanej a na žalobcu 2/ vo výške tri pätiny spoluvlastníckeho podielu žalovanej. Žalobu odôvodnili tým, že pri uzatvorení kúpnej zmluvy zo dňa 07. 06. 2021, na základe ktorej žalovaná nadobudla spoluvlastnícke právo k vyššie uvedenej nehnuteľnosti od predávajúcej H. A., bolo porušené predkupné právo zostávajúcich podielových spoluvlastníkov, a to žalobcu 2/ a neb. I. J. a neb. B. J.. Predávajúca vedela, že dlhodobým užívateľom pozemkov bol I. J. a jeho rodina. Napriek evidencii zomrelých osôb na liste vlastníctva, predávajúca ako vzdialená príbuzná rodiny J. mohla osloviť právnych nástupcov, prípadne počkať do skončenia dedičského konania. K porušeniu predkupného práva žalobkyne 1/ došlo v rozsahu spoluvlastníckeho podielu jej otca neb. I. J. a prapratoča neb. B. J., s poukazom na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/209/2010, publ. pod R 26/2011.

Žalobcovia písomne vyzvali žalovanú na prevod získaného spoluvlastníckeho podielu, žalovaná návrhu na uzatvorenie zmluvy nevyhovela.

4. Žalovaná považovala žalobu za nedôvodnú. Uviedla, že žalobca sa listom zo dňa 21. 06. 2023, doručeným žalovanej dňa 06. 07. 2023, dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy V 5417/2021, na základe čoho nastala neplatnosť absolútna a žalovaná nie je pasívne vecne legitimovaná. Žalovaná sa snažila vyriešiť vec mimosúdne a uzatvorila Dohodu o urovnaní, ktorou vyhovela požiadavke žalobcu a vykonala spätný prevod na pôvodného vlastníka. Konanie o vklade bolo prerušené na námietku žalobcu 2/ pre porušenie jeho predkupného práva a dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Považovala žalobu za nedôvodnú pre nedostatok aktívnej vecnej legitimácie, nakoľko na strane žalobcov musia byť všetci dedičia po poručiťovi B. J., v mene ktorého si uplatňuje nárok len žalobkyňa 1/. Uviedla, že nemala vedomosť o dedičoch I. J.. Žalovaná konala v dobrej viere a jej jediným úmyslom bolo zabezpečenie prístupovej cesty k jej a susedovým pozemkom. Prezentovala názor, že žaloba nerieši vec, iba vyvoláva neistotu právnych vzťahov a reťazenie následných súdnych sporov. Ďalej mala za to, že si žalobkyňa uplatňuje nárok vo väčšom rozsahu, ako jej priznáva zákon, keď po podielovom spoluvlastníkovi B. J. neprebehlo dedičské konanie. Žalobcovia si nemôžu uplatniť i jeho podiel. V prípade, ak by si žalobcovia uplatnili nárok v takom rozsahu, ako im priznáva zákon, vzhľadom k tomu, že sporná nehnuteľnosť sa nachádza mimo zastavaného územia obce, došlo by k drobeniu poľnohospodárskej pôdy v rozpore so zákazom v zmysle § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. Poprela, že by užívateľom spornej nehnuteľnosti bol I. J., keď tieto nehnuteľnosti užívala K. G..

5. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní zistil nasledovný skutkový stav:

Spoluvlastníkmi nehnuteľnosti v k. ú D. E. zapísanej na LV č. XXXX ako pozemky parcely registra "C" parc. č. XXXX/X záhrada o výmere 374 m<sup>2</sup> boli v čase podania žaloby žalobkyňa 1/ v podiele 1/6 k celku (vlastnícke právo nadobudla titulom dedenia v dedičskom konaní 13D/60/2021), žalobca 2/ v podiele 1/3 k celku, H. A. v podiele 1/6 k celku a zomr. B. J. v podiele 1/3 k celku. Kúpnu zmluvou uzatvorenou dňa 07. 06. 2021 medzi H. A. ako predávajúcou a žalovanou ako kupujúcou nadobudla žalovaná vlastnícke právo k pozemku parc. č. XXXX/X v podiele 1/6 k celku (predmetom zmluvy boli okrem uvedeného prevody vlastníckeho práva aj medzi inými osobami týkajúce sa iných nehnuteľností). Pred uzatvorením kúpnej zmluvy nebola realizovaná ponuka predávajúcej na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu voči ostatným spoluvlastníkom, ktorými v tom čase boli žalobca 2/, zomr. B. J. a zomr. I. J. (otec žalobkyne 1/ zomrel dňa XX. XX. XXXX). Vklad kúpnej zmluvy bol povolený pod V 5417/2021 dňa 06. 07. 2021. Žalobcovia zaslali listom zo dňa 17. 12. 2022 žalovanej návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy z titulu porušenia predkupného práva, ktorým žiadali o prevod spoluvlastníckeho podielu za rovnakých podmienok, ako ho nadobudla od pôvodnej spoluvlastníčky. Medzi stranami následne prebiehali rokovania. Za žalovaného jednal jeho syn, L. B..

6. Žalobca 2/ zaslal žalovanej list zo dňa 21. 06. 2023 - dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy zo dňa 07. 06. 2021 v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka, v spojení s § 140, 602 a nasl. Občianskeho zákonníka z dôvodu, že nebol oslovený p. A. s ponukou na odkúpenie prevádzaného podielu na dotknutej nehnuteľnosti. Žalobkyňa 1/ sa listom zo dňa 28. 06. 2023 adresovaným žalovanej dovoľavala relatívnej neplatnosti a žiadala o prevod nehnuteľnosti na pôvodnú spoluvlastníčku. Na základe dovolania sa relatívnej neplatnosti žalobkyňa a pôvodná spoluvlastníčka uzatvorili dňa 14. 07. 2023 Dohodu o urovnaní, predmetom ktorej bol spätný prevod spoluvlastníckeho podielu k predmetnej nehnuteľnosti na pôvodnú spoluvlastníčku z dôvodu, že žalovanej bolo dňa 30. 06. 2023 doručené dovolanie sa relatívnej neplatnosti od podielových spoluvlastníkov vedených na LV č. XXXX (účastníkom dohody bola aj tretia osoba vo vzťahu k inej nehnuteľnosti). Konanie o vklade dohody o urovnaní prebiehalo pod V 5428/2023. Do konania podal žalobca 2/ oznámenie, ktorým namietal voči podanému návrhu na vklad z dôvodu porušenia jeho zákonného predkupného práva a dovoľával sa neplatnosti právneho úkonu. Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor, rozhodnutím V-5425/2023-17 zo dňa 08. 12. 2023 návrh na vklad zamietol, a to z dôvodu, že prihladol na námietku podielového spoluvlastníka (žalobcu 2/) ohľadne porušenia jeho predkupného práva. Rozhodnutie napadli odvolaním účastníci dohody o urovnaní. Úrad geodézie, kartografie a katastra SR napadnuté rozhodnutie potvrdil (rozhodnutie číslo VoÚ 17/2024/SI zo dňa 03. 07. 2024).

7. Žalovaná listom zo dňa 21. 10. 2024 adresovaným predávajúcej H. A. odstúpila od časti kúpnej zmluvy zo dňa 07. 06. 2021, v časti prevodu spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX (ako aj ďalšia kupujúca I. M. N. vo vzťahu k inej parcele), z dôvodu, že vyhlásenie predávajúcej

o tom, že na hnutelnosti neviaznu žiadne ťarchy, vecné bremená, záložné práva a ani iné právne povinnosti a záväzky, na ktoré by bolo treba kupujúceho upozorniť, a teda nie sú zaťažené žiadnymi právami tretích osoby, sa ukázalo ako nepravdivé. Na nehnuteľnosti viazlo zákonné predkupné právo podielových spoluvlastníkov, o čom svedčí prebiehajúce súdne konanie. H. A. prevzala odstúpenie dňa 23. 10. 2024. Na základe návrhu žalovanej bolo vedené na Okresnom úrade Nitra, katastrálny odbor, pod Z 6686/24 konanie o vykonanie záznamu odstúpenia od zmluvy. Z dôvodu prebiehajúcich konaní na súde (8C/7/2024 a 52C/6/2024) bolo konanie vo veci záznamu prerušené a z dôvodu späťvzatia návrhu žalovanou bolo zastavené.

8. Následne žalovaná, H. A. (a I. M. N. vo vzťahu k inému pozemku) uzatvorili dňa 05. 12. 2024 Dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy, kde spoločne uviedli vo vzťahu k prevodu vlastníckeho práva k pozemku parc. č. XXXX/X kúpnu zmluvou zo dňa 07. 06. 2021, že v čase prevodu nehnuteľnosti si neuviedomovali právne vady pri spísaní kúpnej zmluvy a tým, že nerešpektovali predkupné právo, predávajúca neuskutočnila ponukovú povinnosť pred predajom spoluvlastníckych podielov. Spoluvlastníci podali na Okresný súd Nitra žalobu o nahradenie prejavu vôle. Aby predišli súdnym sporom, resp. aby zastavili súdne konanie, dohodli sa na odstúpení. V rovnaký deň vyhotovili aj písomný právny úkon označený ako Písomný prejav vôle účastníkov zmluvy odstúpiť od zmluvy v zmysle § 38 písm. h) bod 1 vyhl. Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z. Konanie vo veci záznamu Z 7728/24 bolo z dôvodu prebiehajúcich konaní na súde (8C/7/2024 a 52C/6/2024) prerušené do právoplatného skončenia oboch konaní.

9. Po zhodnotení tvrdení strán sporu a vykonanom dokazovaní súd dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná. Občiansky zákonník nepožaduje k predaju spoluvlastníckeho podielu súhlas ostatných spoluvlastníkov, vyžaduje len rešpektovanie predkupného práva. Napriek tomu, že v zákonnej úprave nie je výslovne stanovené, že predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka má vecnú povahu a pôsobí voči tretím osobám, súdna prax so súhlasom širokej odbornej verejnosti zákonnému predkupnému právu túto povahu prisudzuje. Z tohto záveru vyplýva, že spoluvlastník veci, ktorého predkupné právo bolo porušené, má nároky vyplývajúce jednak zo všeobecných ustanovení o vecnom predkupnom práve (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka) a taktiež zvláštne nároky, ktoré sú stanovené v ustanovení § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka. V tomto kontexte sa vyprofilovali nasledujúce právne prostriedky, ktorými sa oprávnený spoluvlastník môže domáhať nápravy porušenia predkupného práva spoluvlastníkov: a/ možnosť domáhať sa vyslovenia neplatnosti právneho úkonu medzi spoluvlastníkom (zaviazanou osobou) a nadobúdateľom (tretou osobou) z dôvodu tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu (§ 40a Občianskeho zákonníka), b/ možnosť domáhať sa mimosúdne od tretej osoby (nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu), aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkla na kúpu, a to za rovnakých podmienok, za ktorých kúpil spoluvlastnícky podiel od povinnej osoby (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka); a ak tak tretia osoba (nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu) neurobí dobrovoľne, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým by bol nahradený pri kúpnej zmluve prejav vôle nadobúdateľa (§ 229 CSP), c/ naďalej si ponechať predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť odteraz voči novému nadobúdateľovi podielu (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Výber právneho prostriedku oprávneného vlastníka smerujúceho k náprave dôsledkov porušenia jeho predkupného práva je plne v jeho autonómii. Aj napriek tomu, že oprávnený spoluvlastník má možnosť výberu z uvedených právnych možností, ich kumulácia je vylúčená (rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 2Cdo/91/2008). V prípade rôznych súdnych žalôb musí súd vždy uprednostniť riešenie neplatnosti právneho úkonu, s ktorým *expressis verbis* počíta aj samotný zákonodarca v § 40a Občianskeho zákonníka (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28. septembra 2021, sp. zn. 8 Cdo 208/2019). V konaní nebolo sporné, že došlo k porušeniu predkupného práva, keď predávajúca ako podielová spoluvlastníčka voči ostatným spoluvlastníkom vôbec ponuku na odkúpenie podielu nerealizovala, čo sama v pozícii svedka uviedla s tým, že o takejto povinnosti vedomosť nemala.

10. Žalovaná v konaní predložila viacero námietok voči žalobe. Argumentovala dovolaním sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy žalobcami. Súd prvej inštancie uviedol, že ak by došlo k účinnému dovolaniu sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, žalobe o nahradenie prejavu vôle by už nebolo možné vyhovieť, nakoľko dôjdením dovolania sa neplatnosti ostatným účastníkom právneho úkonu sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti (uznesenie NS SR zo dňa 20. októbra 2010, sp. zn. 4 Cdo 136/2009). Súd však nemal preukázané, že došlo k účinnému dovolaniu sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Právne následky

dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nastávajú okamihom dôjdenia tohto prejavu vôle do dispozičnej sféry buď druhému účastníkovi, alebo ak sa dovolá relatívnej neplatnosti tretia osoba všetkým účastníkom právneho úkonu. Zo zisteného skutkového stavu vyplynulo, že dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu bolo oboma žalobcami adresované a doručené len žalovanej, nie však druhej účastníčke zmluvy, predávajúcej. Keďže nenastali účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, zmluva je platná so všetkými dôsledkami z nej vyplývajúcimi.

11. Čo sa týka námietok žalovanej uvedených na začiatku konania, týkajúcich sa skutočnosti, že ako podielový spoluvlastník spornej nehnuteľnosti bol vedený na liste vlastníctva nebohý B. J. (a s tým súvisiace námietky o neúplnom okruhu žalobcov, ktorými majú byť všetci dedičia a námietky, že si žalobkyňa uplatňuje viac, ako jej zákon priznáva vzhľadom na jej podiel), tieto (pôvodne dôvodné) stratili svoju opodstatnenosť prejedaním dedičstva po zomr. B. J. a nadobudnutím jeho podielu na nehnuteľnosti práve žalobkyňou 1/. V tomto kontexte je nedôvodná aj ďalšia (hypotetická) námietka žalovanej, že (v stave pred prededením podielu po B. J.) by žalobcovia mali nárok na vykúpenie len pomernej (nie celej) časti podielu žalovanej, čím by v rozpore so zákazom drobenia podľa § 23 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. došlo k drobeniu poľnohospodárskej pôdy mimo zastavaného územia obce, nakoľko by žalovanej zostal zvyškový spoluvlastnícky podiel. V dôsledku prededenia podielu pôvodného spoluvlastníka na žalobkyňu si žalobcovia ako jediní ostávajúci spoluvlastníci veci môžu uplatniť a aj uplatňujú právo na prevod celého podielu žalovanej.

12. V konaní nebolo sporné, že v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy dňa 07. 06. 2021 boli, okrem predávajúcej, na liste vlastníctva ako spoluvlastníci evidovaní žalobca 2/, neb. I. J. (otec žalobkyne 1/) a prapraotec neb. B. J. (prapraotec žalobkyne 1/). V súvislosti s otázkou, či si môže žalobkyňa uplatňovať nároky z porušeného predkupného práva, aj keď v čase jeho porušenia nebola spoluvlastníčkou nehnuteľnosti, sa súd stotožnil s argumentáciou žalobcov. Najvyšší súd SR v konaní sp. zn. 6Cdo/386/2012 uviedol, že dedičstvo sa nadobúda ku dňu smrti poručiťľa a ku dňu smrti právnej predchodkyne sú jej dedičia aj nositeľmi zákonného predkupného práva. Na uvedených záveroch nemení nič ani skutočnosť, že osoby žalobcov v tom čase neboli zapísané v katastri nehnuteľností ako spoluvlastníci nehnuteľností. Zápis do katastra nehnuteľností sa totiž v takomto prípade uskutočňuje formou záznamu, ktorý má iba deklaratórnu povahu (ním nedochádza k vzniku, zmene alebo k zániku práva). Až do vyporiadania dedičstva právoplatným rozhodnutím súdu treba dedičov považovať za vlastníkov celého majetku patriaceho do dedičstva. Po vydaní rozhodnutia o dedičstve za osobu v konaní aktívne legitimovanú treba považovať osobu, ktorá konkrétnu nehnuteľnosť nadobudla. Ohľadne spätosti zákonného predkupného práva so spoluvlastníckym podielom dal súd prvej inštancie do pozornosti významné aj uznesenie NS SR sp. zn. 3Cdo/239/2012 zo dňa 13. 08. 2015, uverejnené v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod č. R 7/2016, ako aj uznesenie NS SR sp. zn. 6Cdo/209/2010 zo dňa 27. 10. 2010. Z uvedených rozhodnutí vyplýva ťažiskový záver, že v prípade zákonného predkupného práva podielového spoluvlastníka ide o vecné právo, ktoré je späté s jeho spoluvlastníckym podielom a ako také nie je viazané na osobu spoluvlastníka, ale prevodom spoluvlastníckeho podielu prechádza na nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu. Sumarizujúc uvedené východiská možno konštatovať, že oprávneným na uplatnenie niektorého z nárokov z porušenia zákonného predkupného práva je vždy len aktuálny podielový spoluvlastník spoločnej veci bez ohľadu na skutočnosť, že k prípadnému porušeniu zákonného predkupného práva došlo pred nadobudnutím dotknutého spoluvlastníckeho podielu od toho predchádzajúceho podielového spoluvlastníka, ktorého zákonné predkupné právo bolo porušené. Súdna prax dospela súčasne k záveru, že „k porušeniu predkupného práva podielového spoluvlastníka dochádza už samotným vznikom právneho úkonu (uzatvorením kúpnej zmluvy), pretože vtedy vznikol právny dôvod (titulus), ktorý je základom porušenia predkupného práva (rozsudok NS SR sp. zn. 4Cdo/37/2007 zo dňa 30. 01. 2008). Vzhľadom na uvedené je daná aktívna vecná legitimácia žalobkyne 1/ (samozrejme aj žalobcu 2/, táto však spochybnená nebola) a okruh aktívne legitimovaných osôb je úplný.

13. V priebehu konania došlo k odstúpeniu žalovanej od časti kúpnej zmluvy dňa 21. 10. 2024, ako aj k dohode o odstúpení medzi žalovanou a predávajúcou dňa 05. 12. 2024. Vzhľadom na polemiku medzi stranami sporu ohľadom vecno-právnych účinkov odstúpenia súd prvej inštancie uviedol, že predmetná sporná otázka odstúpenia od zmluvy ako spôsobu zániku vlastníckeho práva bola opakovane judikovaná súdnymi autoritami, kedy súdy vyslovili záver, že nakoľko odstúpenie od zmluvy má i vecno-právne účinky, obnovuje sa v dôsledku neho pôvodný stav, t. j. zo zákona sa obnovuje vlastnícke právo prevodcu. Týmto právnym úkonom odstúpenia od kúpnej zmluvy nastali vecno-právne účinky majúce

za následok obnovenie pôvodného stavu medzi stranami kúpnej zmluvy tak, ako keby k jej uzavretiu nedošlo, kedy na obnovenie vlastníckeho práva už nie je potrebné konštitutívne rozhodnutie správy katastra (obdobne rozsudok NS SR sp. zn. 6Sžo/229/2010, publikovaný pod R 81/2014; uznesenie NS SR sp. zn. 2Obdo/99/2020; analogicky rozhodnutie IV. ÚS 4/2021).

14. Súd prvej inštancie sa nestotožnil s názorom žalovanej, že nemôže v tomto konaní predbežne posúdiť platnosť právneho úkonu odstúpenia od zmluvy. Pre meritórne rozhodnutie sporu je potrebné, aby súd vyhodnotil skutkové tvrdenia strán (zistil skutkový stav) a právne ich posúdil. Niektoré, pre meritum veci rozhodujúce právne skutočnosti, nie sú len jednoduché fakty, ale predstavujú kombináciu skutkového a právneho posúdenia (tzv. zložené právne skutočnosti). Ak je zložená právna skutočnosť pre dôvodnosť žalobného nároku relevantná, predstavuje predbežnú otázku. Súd nezistil dôvody, pre ktoré by nemohol predbežne posudzovať platnosť úkonov, od ktorých závisí zistenie, komu svedčí aktuálne vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti a s tým aj súvisiace posúdenie pasívnej vecnej legitímácie. Súd sa nestotožnil s tým, že neplatnosť by mohol posudzovať len súd na základe žaloby oprávnenej osoby, t. j. druhého účastníka právneho úkonu. Nič na uvedenom závere nemení ani subjektívna záväznosť rozsudku, teda že rozsudok v predmetnom konaní o nahradenie prejavu vôle pôsobí len medzi stranami sporu, a nie voči tretím osobám. Od zmluvy možno odstúpiť, len ak je to v zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté (§ 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Súd súhlasil so žalobcami, že kúpna zmluva neobsahovala ustanovenia o odstúpení od zmluvy. Preto v takomto prípade pre platné odstúpenie musí byť daný zákonný dôvod odstúpenia zakotvený v Občianskom zákonníku (prípadne v inom právnom predpise). Vo vzťahu k odstúpeniu od časti kúpnej zmluvy z dňa 21. 10. 2024 žalovaná uvádzala, že išlo o odstúpenie v zmysle § 507 Občianskeho zákonníka (všeobecná zodpovednosť za vady v znení do 30. 06. 2024), podľa ktorého, ak nemožno vadu odstrániť a ak nemožno pre ňu vec užívať dohodnutým spôsobom alebo riadne, je nadobúdateľ oprávnený domáhať sa zrušenia zmluvy. Inak sa môže nadobúdateľ domáhať buď primeranej zľavy z ceny, výmeny, alebo opravy alebo doplnenia toho, čo chýba. Žalovaná v písomnom právnom úkone odstúpenia uviedla, že od zmluvy odstupuje z dôvodu, že predávajúca vyhlásila, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy, vecné bremená, záložné práva a ani iné právne povinnosti a záväzky, na ktoré by bolo treba kupujúcich upozorniť, a teda nie sú zaťažené žiadnymi právami tretích osôb, pričom toto tvrdenie sa ukázalo ako nepravdivé, viazlo tu zákonné predkupné právo podielových spoluvlastníkov, ktoré nebolo uplatnené, o čom svedčí prebiehajúci súdny spor. Žalovaná tak odstúpila pre právne vady kúpenej veci. Pokiaľ žalovaná tvrdí, že od zmluvy odstúpila titulom uplatnenia nárokov zo zodpovednosti za vady, musí zároveň preukázať, že na uplatnenie takéhoto práva boli splnené podmienky a že toto právo v čase jeho realizácie trvalo, resp. nezaniklo. Je pravdou, že jedným z takýchto práv je právo na odstúpenie od zmluvy, avšak kupujúci môže uplatňovať práva zo zodpovednosti za vady, len ak vadu vytkol u predávajúceho bez zbytočného odkladu, najneskôr do uplynutia 24 mesiacov od prevzatia veci. Ak v tejto lehote vadu nevytkne, práva zo zodpovednosti za vady zaniknú (§ 599 Občianskeho zákonníka). Uvedená lehota je prekluzívna, teda má za následok zánik práva na odstúpenie od zmluvy, ak vady neboli vytknuté včas, t. j. do 24 mesiacov od prevzatia veci (kúpna zmluva neobsahuje ustanovenia o prevzatí veci, preto je treba vychádzať z dátumu nadobudnutia vlastníckeho práva žalovanou – vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 06. 07. 2021). Žalovaná nepreukázala, kedy konkrétne predávajúcej právne vady vytkla a či išlo naozaj o vytknutie právnej vady v zmysle uplatnenia zodpovednosti za vadné plnenie. Predávajúca v rámci svedeckej výpovede na otázku, kedy ju kontaktovala žalovaná s tým, že na predmetnej nehnuteľnosti viaznu právne vady, uviedla, že približne pred dvoma rokmi, t. j. bez uvedenia konkrétneho dátumu. Listinné dôkazy konkrétne vytknutie právnej vady žalovanou voči predávajúcej nepotvrdzujú. Je preukázané a nesporné, že predávajúcu kontaktovali žalobcovia za účelom riešenia porušeného predkupného práva, avšak ani vzájomné jednanie medzi nimi, resp. vyjadrenie žalovanej, že nie je problém spätný prevod nehnuteľnosti na predávajúcu, nepreukazujú, že žalovaná vytkla právnu vadu predávajúcej. Tomuto nenasvedčuje ani obsah dohody o urovnaní zo dňa 14. 07. 2023, ktorý bol reakciou na (neúčinné) dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy. Vzhľadom na uvedené dospel súd prvej inštancie k tomu, že žalovaná nepreukázala, že jej právo na odstúpenie od zmluvy v roku 2024 existovalo, resp. že z dôvodu preklúzie nezaniklo.

15. Navyše, v zmysle § 500 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak ide o zjavné vady alebo o vady, ktoré možno zistiť z príslušnej evidencie nehnuteľností, nemožno uplatňovať nárok zo zodpovednosti za vady, ibaže scudziteľ výslovne ubezpečil, že vec je bez akýchkoľvek väd. Je síce pravdou, že kúpna zmluva obsahuje vyhlásenie, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy, avšak vzhľadom na výsledky dokazovania nejde o autentické vyhlásenie predávajúcej, nakoľko z dokazovania vyplývalo, že zmluvu

koncipovala žalovaná ako kupujúca, predávajúca do nej nezasahovala, zmluvu ani nečítala (aj keď mala tú možnosť), vo všetkom sa spoľahla na žalovanú. Preto pokiaľ tvrdenú vadu - predkupné právo ostatných spoluvlastníkov bolo možné zistiť z evidencie nehnuteľností, nemôže žalovaná na základe tohto dôvodu uplatňovať nároky zo zodpovednosti za vady. Napokon žalovaná nerozporovala, že sa profesijne venuje kúpe nehnuteľností, preto o predkupnom práve ostatných spoluvlastníkov a s tým súvisiacich nárokov si mohla (mala) byť vedomá. Napokon súd sa stotožňuje s tvrdením, že samotné predkupné právo, ktoré pôsobí zo zákona, nie je právnou vadou veci, touto je až jeho porušenie nerealizovaním ponukovej povinnosti a následným uplatnením nárokov ostatných spoluvlastníkov z porušeného predkupného práva. Súd uzavrel, že nemal preukázané platné odstúpenie od kúpnej zmluvy právnym úkonom zo dňa 21. 10. 2024.

16. Následne žalovaná a predávajúca ako účastníci kúpnej zmluvy uzatvorili dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy, reflektujúc porušenie predkupného práva ostatných spoluvlastníkov z dôvodu predídania súdnym sporom, resp. zastavenia predmetného súdneho konania. Dohodu o odstúpení od zmluvy ako dvojstranný právny úkon platná právna úprava nevylučuje. Dohoda o odstúpení od zmluvy nemusí byť viazaná na existenciu nejakého dôvodu (Najvyšší súd SR sp. zn. 4Cdo/111/2008). To znamená, že dohoda o odstúpení od zmluvy uzatvorená účastníkmi danej zmluvy môže byť založená na akomkoľvek dôvode, dokonca môže byť platne uzatvorená aj bez uvedenia dôvodu.

17. Otázku konkurencie práva na nahradenie prejavu vôle vyplývajúceho z porušenia predkupného práva a práva na odstúpenie od zmluvy bola v súdnej praxi riešená. Ústavný súd SR v rozhodnutí sp. zn. III. ÚS 725/2016 zo dňa 25. 10. 2016 konštatoval, že krajský súd konal v medziach svojej právomoci a v súvislosti s podstatnou argumentáciou sťažovateľov (ktorí v sťažnosti namietali možnosť odporcov odstúpiť od predmetnej kúpnej zmluvy z dôvodu ich skôr uplatneného práva na kúpu spoluvlastníckeho podielu z porušeného predkupného práva a v tej súvislosti považovali napadnuté rozhodnutie krajského súdu za nedostatočne odôvodnené a nepresvedčivé, keďže v odôvodnení svojho rozhodnutia sa krajský súd nevenoval sťažovateľmi nastolenej argumentácii vzťahu konkurencie proti sebe stojacich dvoch práv, a to práva sťažovateľov na nahradenie prejavu vôle na jednej strane a práva odporcov na odstúpenie od kúpnej zmluvy) postupoval správne. Krajský súd v danej veci vyvodil, že tým, že navrhovatelia neuplatnili relatívnu neplatnosť právneho úkonu (predmetnej kúpnej zmluvy), a právny úkon bol teda naďalej platný, nezabránili tomu, že odporcovia mohli od tejto kúpnej zmluvy odstúpiť, ak sa dozvedeli o tom, že predkupné právo bolo porušené, a zo strany predávajúcej boli uistení o tom, že vo vzťahu k predmetu prevodu neviazlo predkupné právo. Za daných okolností tak uplatnené predkupné právo zo strany navrhovateľov vo vzťahu k odporcom na odkúpenie ich spoluvlastníckeho podielu nemohlo byť v danom prípade nadradené inému zákonnému právu, ktoré v tom čase mohlo byť použité v zmysle platného zákona na odstránenie závadného stavu. Tento záver považoval ústavný súd za ústavne konformný. Ústavný súd Slovenskej republiky, v uznesení sp. zn. I. ÚS 131/2018 zo dňa 18. 04. 2018 uviedol, že pokiaľ sa sťažovatelia ako oprávnení spoluvlastníci pri porušení predkupného práva nedovoľovali neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka a domáhali sa (len) nadobudnutia prevedeného spoluvlastníckeho podielu podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ide o situáciu, keď platnosť zmluvy a jej právne účinky zostávajú zachované, čo samo osebe zakladá jednak právnu možnosť odstúpenia od takejto zmluvy a jednak možnosť uplatňovať zostávajúce nároky plynúce z porušenia predkupného práva vrátane oprávnenia domáhať sa nadobudnutia (odkúpenia) spoluvlastníckeho podielu za rovnakých podmienok, za akých došlo k jeho prevodu. Zrušením (ukončením) zmluvy v dôsledku odstúpenia (obdobne i dovolaním sa jej neplatnosti) ide o stav, keď zaniká efektívna možnosť dovoľávať sa práva na kúpu spoluvlastníckeho podielu podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka z porušenia zákonného predkupného v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka. Odstúpenie od zmluvy je totiž jedným z právnych nástrojov na dosiahnutie zrušenia zmluvy. Využitím práva odstúpiť od zmluvy dochádza k zániku záväzkov zo zmluvy a k naplneniu jednej z výnimiek zásady pacta sunt servanda. Ústavný súd konštatoval, že v okolnostiach danej veci nenašiel žiadne relevantné dôvody, ktoré by z ústavnoprávneho hľadiska boli spôsobilé spochybníť imanentný záver krajského súdu, že po navrátení veci do pôvodného stavu („restitutio in integrum“) obnovením pôvodnej štruktúry vlastníckych (spoluvlastníckych) práv k nehnuteľnostiam spoluvlastníci, ktorých zákonné predkupné práva boli pôvodne porušené, sa už nemôžu úspešne domáhať na bývalých nadobúdateľoch predaja spoluvlastníckeho podielu. Najvyššie súdne authority tak vyriešili kolíziu vyššie uvedených práv tak, že ak dôjde k odstúpeniu od scudzovanej zmluvy, ktorou došlo k porušeniu predkupného práva podielových spoluvlastníkov, obnovuje sa pôvodný vlastnícky stav, a nie je možné sa domáhať nahradenia prejavu vôle ako nároku z porušeného predkupného práva.

18. Žalobkyňa poukázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 30Cdo/2366/2016, kde súd posudzoval situáciu, kedy odstúpeniu od prevodných zmlúv zo strany žalovaného predchádzalo podanie žaloby, ktorou žalobcovia uplatnili svoj nárok plynúci z porušenia predkupného práva, keď sa postupom v zmysle § 603 ods. 3 Obč. zákonníka domáhali vyhlásenia prejavu vôle žalovaného s uzavretím predmetnej kúpnej zmluvy. Najvyšší súd konštatoval, že po uplatnení tohto právneho nároku, ak boli k nemu splnené všetky hmotnoprávne predpoklady, už nebolo možné účinne odstúpiť od uvedených prevodných zmlúv, pretože tomu bránila v medziobdobí (novo) nastávajúca hmotnoprávna situácia (vzniknutá tým, že žalobcovia ako dotknutí podieloví spoluvlastníci uplatnili popísaný predmetný nárok). Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia ďalej uviedol, že Ústavný súd SR sa explicitne vo vyššie uvedených rozhodnutiach nezaoberal tým, či je možné odstúpenie od zmluvy aj po podaní žaloby na nahradenie prejavu vôle. V daných prípadoch išlo o odstúpenie od zmluvy zrejme pred podaním žalôb na súd, avšak už za situácie, keď si podieloví spoluvlastníci uplatnili právo na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu za rovnakých podmienok, za akých došlo k jeho prevodu, pričom ani takto uplatnené právo nebránilo platnému odstúpeniu od zmluvy. V konaní pred Krajským súdom v Banskej Bystrici sp. zn. 15Co/118/2022 odvolací súd rozsudkom zo dňa 07. 11. 2023 dokonca zmenil vyhovujúci rozsudok súdu prvej inštancie o nahradení prejavu vôle na zamietajúci, akceptujúc odstúpenie od zmluvy až v odvolacom konaní (po predložení veci na odvolací súd). Súdna prax tak akceptovala situáciu, že právo na odstúpenie od zmluvy nezaniká vykonaním voľby konkrétneho prostriedku pri porušení predkupného práva, t. j. realizovaním výzvy na uzatvorenie kúpnej zmluvy, teda sa nevytvorí nový hmotnoprávny stav, kedy už nie je možné od zmluvy odstúpiť. To znamená, že súdy v Slovenskej republike následne neprijali konštrukciu a závery uvádzané Najvyšším súdom ČR v rozhodnutí, na ktoré poukázala žalobkyňa (resp. súdu nie je známe také rozhodnutie).

19. K námietke žalobcov na obchádzanie zákona v súvislosti s odstúpením od zmluvy dospel súd k otázke, či je žiaduce, udržateľné a súladné s účelom predkupného práva a jeho ochrany, aby už vzniknuté nároky z porušenia predkupného práva – povinnosť kupujúceho predať vec za rovnakých podmienok spoluvlastníkom, mohli byť zmarené realizovaním práva na odstúpenie od zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje od počiatku a obnovuje sa pôvodný stav, t. j. v danom prípade pôvodný stav pred porušením predkupného práva, pričom predkupné právo zostáva zachované. Spoluvlastník sa tak nedostane do horšieho postavenia, v akom bol pred porušením predkupného práva, resp. nevznikne mu žiadna ujma. Preto nemožno konštatovať, že by odstúpením od zmluvy došlo k obchádzaniu účelu ustanovení zákona o predkupnom práve.

20. Žalobcovia namietali, že konane žalovanej je v rozpore s dobrými mravmi. V danej veci došlo k odstúpeniam od zmluvy so značným časovým odstupom niekoľkých rokov nielen od uzatvorenia zmluvy, ale aj od momentu, čo žalobcovia oznámili predávajúcej a žalovanej porušenie predkupného práva. Pre posúdenie súladnosti s dobrými mravmi je potrebné zohľadniť konkrétne okolnosti danej prejednávanej veci. Medzi zainteresovanými osobami prebiehali viaceré jednania s rôznym obsahom. Koncom roka 2022 vyzvali žalobcovia žalovanú na uzatvorenie kúpnej zmluvy za rovnakých podmienok, za akých nadobudla podiel žalovaná (nedohodli sa z dôvodu nárokov žalovanej na cestu). Začiatkom roka 2023 riešil syn žalobcu 2/ p. B. s právnym zástupcom žalovanej zámenu sporných pozemkov za pozemky žalovanej a I. N.. Predávajúcu p. A. oslovila najskôr žalobkyňa a následne syn žalobcu s tým, že podiel nadobudne naspäť a následne prevedie na žalobcov. Žalobcovia doručili žalovanej dovolanie sa relatívnej neplatnosti zmluvy, na základe čoho bol dohodou o urovaní vykonaný spätný prevod na p. A.. K povoleniu vkladu však nedošlo, nakoľko žalobca (za ktorého konal jeho syn), doručil do konania námietku porušenia jeho predkupného práva a dovolanie sa relatívnej neplatnosti (súd nie je oprávnený hodnotiť postup správneho orgánu v danej veci, avšak podľa názoru súdu, ak dochádza k spätnému prevodu podielu na pôvodného spoluvlastníka z dôvodu dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva, reparuje sa porušený právny stav a v takom prípade nevzniká predkupné právo ostatným spoluvlastníkom, nakoľko by to bolo v rozpore s účelom prostriedkov ochrany predkupného práva). Uvedený postup odôvodnil tým, že pôvodná spoluvlastníčka prestala komunikovať, dala sa zastúpiť právnym zástupcom žalovanej a mali obavu, že pri ponuke navýši cenu. Následne, keď žalobcovia podali žalobu a došlo k prededeniu podielu na žalobkyňu (teda žalobe by bolo možné vyhovieť), žalovaná od zmluvy odstúpila jednostranným právnym úkonom, pričom potom návrh na vykonanie záznamu v katastri nehnuteľností vzala späť – tu nevznieva dôveryhodne tvrdenie žalovanej na pojednávaní, že nevie, z akého dôvodu kataster konanie zastavil. Potom uzatvorila dohodu o odstúpení od zmluvy, kde ako účel uviedli účastníci dohody ukončenie súdneho konania. Je

zrejme, že obe strany (žalobcovia i žalovaná) sa snažili vyriešiť situáciu podľa svojich predstáv a cieľov, niekedy aj neštandardne. Je pravda, že žalovaná chce dosiahnuť tento cieľ (prístupovú cestu) za stavu, keď došlo k porušeniu právnej normy, avšak odstúpením od zmluvy žalovaná už (spolu)vlastníčkou byť prestáva, nastalo restitutio in integrum, t. j. práva spoluvlastníka v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka boli týmto v prospech pôvodného spoluvlastníka opätovne prinavrátené (obnovené). Ak sa aj žalovaná zjavne snaží navrátiť pôvodný vlastnícky stav (sledujúc zrejme tvrdený cieľ), nie je možné na základe hypotetických úvah o budúcom konaní žalovanej a p. A. (ktorá naposledy avizovala, že nemá záujem na žiadnom opätovnom predaji svojho podielu, ak by jej podielové spoluvlastníctvo obnovilo) konštatovať, že sa prieči dobrým mravom. Súd vie zhodnotiť len preukázané skutočnosti. Úvaha súdu založená na aplikácii § 3 Občianskeho zákonníka musí byť podložená konkrétnymi zisteniami, z ktorých vypláva rozpor s dobrými mravmi. Ak žalovaná využila zákonný nástroj (dohodu o odstúpení), ktorej výsledkom bude navrátenie do stavu pred porušením predkupného práva, čím sa postavenie žalobcov oproti stavu pred porušením ich práva nezhorší, nemožno kroky žalovanej (aj keď nie úplne štandardné), považovať za nesúladne so všeobecnou predstavou morálky a spravodlivosti (aj s poukazom na to, že uplatnenie odstúpenia od zmluvy za súčasného uplatnenia práva na odkúpenie podielu ústavný súd nepovažoval za ústavne nekonformné). Zhrnúc uvedené súd nezistil v konaní žalovanej prvky takej intenzity, ktoré by boli v rozpore s dobrými mravmi.

21. Nakoľko kúpna zmluva je platná (dovolenie sa relatívnej neplatnosti nebolo účinné), je možné od takejto zmluvy odstúpiť. Súd vyhodnotil, že odstúpenie od časti kúpnej zmluvy z 21. 10. 2024 nebolo platné. Avšak nezisťiac dôvody neplatnosti dohody o odstúpení zo dňa 05. 12. 2024 súd konštatoval, že táto je platná, vzhľadom na vecno-právne účinky odstúpenia došlo k obnoveniu pôvodných vlastníckych vzťahov, t. j. podielovým spoluvlastníkom je p. A., a nie žalovaná, ktorá tým pádom nemá pasívnu vecnú legitimitáciu. Zohľadniac tieto závery súd žalobu zamietol.

22. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého súd prizná strane náhradu trov podľa pomeru jej úspechu vo veci. Keďže bola v konaní úspešná žalovaná, priznal jej súd voči žalobcom nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

23. Proti rozsudku súdu prvej inštancie sa odvolali obidvaja žalobcovia. Žalobkyňa 1/ v odvolaní uviedla, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 365 ods. 1 písm. b/ CSP), ďalej že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f/ CSP) a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1, písm. h/ CSP).

24. Ďalej v odvolaní žalobkyňa 1/ uviedla, že sa nestotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, že na základe platnej dohody o odstúpení zo dňa 05. 12. 2024 došlo k obnoveniu pôvodných vlastníckych vzťahov, t. j. podielovým spoluvlastníkom je p. A., a nie žalovaná, ktorá tým pádom nemá pasívnu vecnú legitimitáciu a podľa tohto záveru súd žalobu zamietol. Je nesporné, že žalovaná počas konania ako dôkaz predložila listinu zo dňa 21. 10. 2024, v ktorej bolo uvedené jednostranné odstúpenie kupujúcej od časti kúpnej zmluvy a toto odstúpenie aj doručila pôvodnej predávajúcej. Tak žalovaná, ako aj pôvodná predávajúca p. A. tvrdili počas celého konania, že toto odstúpenie je platné, pôvodná predávajúca ho žiadnym spôsobom nespochybovala, ani sa nedomáhala určenia neplatnosti tohto odstúpenia od kúpnej zmluvy. Následne žalovaná predložila do konania listinu označenú ako „Písomný prejav vôle účastníkov zmluvy odstúpiť od zmluvy“ zo dňa 05. 12. 2024, v ktorom sa v bode 1.8 uvádza, že: Účastníčka dohody 1 M. M. N. a Účastníčka dohody 2 B. G. vyhlásili Odstúpenie od časti Kúpnej zmluvy zo dňa 21.10.2024 berú späť s čím súhlasila aj Účastníčka dohody 3 H. A. a celý právny stav nahradzujú dvojstranným odstúpením od Kúpnej zmluvy v časti k nehnuteľnostiam parc. č. XXXX/X záhrada o výmere 490 m2 a parc. č. XXXX/X záhrada o výmere 374 m2, zo dňa 07. 06. 2021. Ďalšia listina predložená žalovanou bola „Dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy“ zo dňa 05. 12. 2024, v ktorej sa ale „späťvzatie“ prvého odstúpenia od kúpnej zmluvy nespomína. Súd podľa názoru žalobkyne dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam, kedy prehliadol skutočnosť, že v poradí druhému odstúpeniu od kúpnej zmluvy predchádza „späťvzatie“ prvého jednostranného odstúpenia od zmluvy. Takýto právny úkon jednoznačne obchádza zákon, nakoľko v režime Občianskeho zákonníka podľa § 48 ods. 2 po odstúpení od zmluvy sa zmluva zrušuje od začiatku (ex tunc), ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak. Po odstúpení už nie je žiadna konvalidácia možná (fakticky však možno účinky zrušenia zmluvy odstrániť uzatvorením novej zmluvy). Ak by sme pripustili možnosť

„späťvzatia“ odstúpenia od zmluvy, musel by sa pôvodný právny stav (obnovený po odstúpení) znovu zrušiť a kupujúca by opäť nadobudla svoje vlastnícke právo, aby mohla znovu od zmluvy odstúpiť. Takýto spôsob nadobúdania vlastníctva ale zákon nepozná. Zároveň je zjavné, že nevyhnutným predpokladom pre možnosť odstúpenia od zmluvy je existencia platnej kúpnej zmluvy v čase odstúpenia. Pokiaľ teda v poradí druhému odstúpeniu od kúpnej zmluvy predchádzalo „späť vzatie“ prvého odstúpenia, ktoré navyše strany považovali za platné a chceli na jeho základe preukázateľne dosiahnuť zmenu zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností, je podľa ich názoru v poradí druhé odstúpenie od kúpnej zmluvy absolútne neplatný právny úkon. K (ne)platnosti prvého odstúpenia od časti kúpnej zmluvy sa prvýkrát vyjadril súd až v rámci napadnutého rozsudku.

25. Čo sa týka právneho posúdenia súdom vo vzťahu k Dohode o odstúpení od zmluvy ako dvojstranného právneho úkonu, nesúhlasí žalobkyňa 1/ s názorom súdu vysloveným v bode 51. rozsudku, tento je podľa jej názoru v protiklade s východiskom, uvedeným súdom v bode 46. rozsudku. Súdom označené uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/111/2008 sa vo svojom obsahu venuje jednostrannému odstúpeniu od zmluvy, nie dohode o odstúpení, takže podľa jej názoru na posudzovaný prípad tento judikát nedopadá. Ohľadom posudzovania dohôd o odstúpení od zmluvy sa vyjadril Najvyšší súd SR v rozsudku sp. zn. 6Sžo/229/2010 [R 81/2014] v ktorom sa uvádza, že „odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom. Týmto úkonom realizuje účastník zmluvy svoje právo (nie povinnosť) domôcť sa v dôsledku naplnenia zákonného alebo zmluvného dôvodu zrušenia zmluvy. K odstúpeniu od zmluvy nedochádza preto na základe novej zmluvy uzavretej medzi zmluvnými stranami. Pokiaľ Občiansky zákonník v § 48 ods. 1 umožňuje odstúpiť od zmluvy, ak „je to účastníkmi dohodnuté“, má sa na mysli nie novouzatvorená dohoda, na základe ktorej by bolo v podstate možné odstúpiť od každej zmluvy, ale taká dohoda prejavovaná v ustanovení pôvodnej zmluvy, ktorá by stanovovala zmluvný dôvod odstúpenia od tejto zmluvy. Uvedenému svedčí i skutočnosť, že právo odstúpiť od zmluvy sa viaže v zmysle § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka na účastníka zmluvy, t. j. na jeho jednostranný právny úkon a nie na dohodu účastníkov zmluvy. ... To však neznamená, že by nebolo možné akceptovať aj také odstúpenie od zmluvy, ktoré je síce formálne nesprávne označené ako dohoda, avšak z jeho obsahu (§ 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka) nesporne vyplýva, že ním došlo k uplatneniu si odstúpenia od zmluvy účastníkom pôvodnej zmluvy, pričom súhlasný prejav adresáta by v podstate znamenal, že tomuto bolo odstúpenie doručené a že tento jeho platnosť nespochybňuje.“

26. Rozhodnutie súdu ohľadom platnosti Dohody o odstúpení zo dňa 05. 12. 2024 je teda prekvapivé, v rozpore s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít a nespravodlivé, bez dôkladného a presvedčivého odôvodnenia s prihliadnutím na skutkové a právne osobitosti prípadu. Dvojstranné odstúpenie od zmluvy, ktoré malo podľa účastníkov (žalovanej a p. A.) nahradiť celý doterajší právny stav, nenachádza oporu v zákone, pôvodná predávajúca nemala žiaden zákonný dôvod odstupovať od uzatvorenej kúpnej zmluvy a ani v texte pôvodnej kúpnej zmluvy nebola dohodnutá možnosť od zmluvy odstúpiť.

27. Súd v bode 46. rozsudku súhlasil so žalobcami, že „kúpna zmluva neobsahovala osobitné ustanovenia o odstúpení od zmluvy“, teda že by si zmluvné strany v pôvodnej kúpnej zmluve dohodli zmluvný dôvod odstúpiť od zmluvy (napr. aj bez uvedenia dôvodu alebo z akéhokoľvek dôvodu). Vzhľadom k tomu, že zmluvy o prevode nehnuteľností majú obligatórne písomnú formu, právne významná je len vôľa účastníkov, vyjadrená v písomnej forme a súd sa so znením kúpnej zmluvy oboznámil. „Novouzatvorenú“ dohodu o odstúpení je preto potrebné v zmysle vyššie uvedenej judikatúry považovať v súlade s ustanovením § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka za súbeh troch jednostranných odstúpení, ku ktorým však tiež musí byť daný zákonný dôvod, inak by nemohlo ísť o odstúpenie platné.

28. Súd pomerne podrobne skúmal (bod 49.), či kupujúca pri prvom odstúpení od časti kúpnej zmluvy riadne a včas uplatnila svoje právo na odstúpenie od zmluvy z dôvodu väd prevádzanej nehnuteľnej veci, pričom súd skonštatoval, že žalovaná nepreukázala, že jej v roku 2024 právo na odstúpenie od zmluvy existovalo, resp. že z dôvodu preklúzie nezaniklo.

29. Súd ale ďalej celkom formálne skonštatoval, že nezistil dôvod neplatnosti dohody o odstúpení zo dňa 05. 12. 2024, túto považuje súd za platnú. Súd sa podľa jej názoru nevysporiadal s podstatnými okolnosťami prípadu, ktorými boli najmä otázka, či je možné platne uzatvárať dohodu o odstúpení od zmluvy a takto ľubovoľne rušiť zmluvu aj v prípade, ak si v pôvodnej kúpnej zmluve strany takúto možnosť nedohodli, ďalej či je možné druhýkrát odstúpiť od zmluvy po „späťvzatí“ prvého odstúpenia a

či je možné takto zrušiť zmluvu po viac ako tri a pol roku od jej uzatvorenia. Týmto postupom súdu bola žalobkyni odňatá možnosť náležite skutkovo aj právne argumentovať proti rozhodnutiu súdu v rámci využitia riadneho opravného prostriedku.

30. Na základe takéhoto nesprávneho právneho záveru potom súd skonštatoval, že žalovaná nemá pasívnu vecnú legitímáciu a žalobu preto zamietol. V konaní podľa jej názoru nebolo žalovanou preukázané, že by vôbec došlo k platnému odstúpeniu od kúpnej zmluvy (či už jednostrannými odstúpeniami kupujúcich zo dňa 21. 10. 2024, alebo uzatvorením Dohody o odstúpení zo dňa 05. 12. 2024). Nesúhlasila s postupom súdu, ktorý akceptoval postupné dokladanie listín o úkonoch, vyhotovovaných žalovanou podľa aktuálnej procesnej situácie. Keď žalovaná zistila z predbežného právneho názoru súdu, že žaloba je opodstatnená a je možné jej vyhovieť, predložila na konci pojednávania listinu o prvom odstúpení od časti kúpnej zmluvy. Akonáhle začal súd posudzovať dané odstúpenie z hľadiska právnej úpravy týkajúcej sa nárokov zo zodpovednosti za vady, vzala žalovaná prvé odstúpenie späť (rovnako žiadala zastaviť záznamové konanie na katastri) a predložila druhé odstúpenie od zmluvy. K obsahu druhého odstúpenia už súd nevedol takmer žiadne dokazovanie.

31. Takisto považuje za nesprávny postup súdu pri riešení otázky konkurencie práva na nahradenie prejavu vyplývajúceho z porušenia predkupného práva a práva na odstúpenie od zmluvy. V prejednávacom prípade bolo právo na nahradenie prejavu vyplývajúceho z porušenia predkupného práva uplatnené žalobou na súde, žaloba bola podaná včas a počas konania bol vyriešený aj okruh účastníkov na strane žalobcov. Okamihom, kedy súd žalobe mohol vyhovieť, nastala podľa jej názoru nová hmotnoprávna situácia. V právomoci súdu bolo uložiť žalovanej povinnosť prejavu vôle a tým nahradiť tento prejav. Žalovaná však rozhodnutie súdu oddialila a medzičasom uskutočnila iný prejav vôle, ktorý (podľa jej názoru) dokázal zabrániť vyhovaniu žalobe. Podľa jej názoru logicky počas konania smerujúceho k vydaniu rozsudku podľa § 229 CSP „vykonáva“ vôľu žalovanej súd, ak žalobe vyhovie, a teda žalovaná je počas konania v tomto smere obmedzená.

32. Súd sa pri riešení nastolenej právnej otázky konkurencie dvoch práv priklonil k súdnym rozhodnutiam citovaným v bode 53., 54. a 57. rozsudku, pričom sám uznal, že tieto rozhodnutia danú situáciu neriešia explicitne. Naopak, právne posúdenie zo súdneho rozhodnutia citovaného v bode 56. rozsudku súd nevyužil, aj keď išlo doslova o analogickú situáciu. Týmto postupom súdu bola žalobkyni opäť odňatá možnosť náležite skutkovo aj právne argumentovať proti rozhodnutiu súdu v rámci využitia riadneho opravného prostriedku.

33. Žalobkyňa 1/ je toho názoru, že žalovaná je naďalej pasívne vecne legitimovaná, v katastri nehnuteľností je evidovaná ako spoluvlastníčka podielu na nehnuteľnosti a v konaní nepreukázala, že by bola pôvodná kúpna zmluva zrušená v dôsledku platného odstúpenia od zmluvy. Na základe dôvodov uvedených v tomto odvolaní sa žalobkyňa 1/ domáhala, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v súlade s § 388 CSP zmenil tak, že žalobe v celom rozsahu vyhovie a prizná jej nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, alternatívne, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v súlade s § 389 ods. 1 CSP zrušil a vec bola vrátená súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

34. Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal odvolanie aj žalobca 2/, pričom odvolacie dôvody subsumoval pod ustanovenia § 365 ods. 1 písm. d) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok tým, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. f) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok tým, že súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. h) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok tým, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

35. Žalobca 2/ namietal, že všetky konajúcim súdom citované judikáty vychádzajú z nesprávneho pochopenia základnej právnej premisy. Všetky citované judikáty sú založené na nesprávnom posúdení veci. Takéto právne názory súdnych autorít sú v priamom rozpore s chápaním spravodlivosti ako takej a podnecujú neúctu k právu, nakoľko priam nabádajú k porušovaniu zákona. Žalovaná ako narušiteľka pokojného stavu nerešpektovala zákonné ustanovenia, judikatúrou je chránená až do tej miery, že nemusí konať nič a jej „dohoda s pôvodným predávajúcim“ jej zabezpečuje úspech v spore. Naproti tomu ten, koho právo bolo evidentne porušené, musí aktívne konať, aby sa mohol domôcť svojho práva,

ktoré spočíva v tom, že žalobcovia si neželajú právny stav, t. j. aby bol so žalovanou spoluvlastníkom predmetnej veci, keďže žalovaná má svoj zámer, ktorý chce pretlačiť na dotknutom pozemku, a to zriadiť prístupovú cestu, pričom nehľadí na pôvodných spoluvlastníkov pozemku.

36. Za najdôležitejšiu funkciu predkupného práva je považovaná právna istota ostatných spoluvlastníkov alebo inak znemožnenie vstupu spoluvlastníkom nepohodlnej tretej osoby do spoluvlastníctva. Predkupné právo spoluvlastníkov tiež posilňuje ich postavenie vo vzťahu k spoločne vlastnenej veci. Ak porušil niektorý z podielových spoluvlastníkov povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ku kúpe ostatným spoluvlastníkom ako prvým a skutočne vykonal prevod svojho spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu (nie na osobu blízku), vystavuje sa spolu s treťou osobou osobitnej forme postihu uvedenej v § 40a Občianskeho zákonníka. 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: a) či 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) či sa bude domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnomu 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, alebo 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.

37. Z predložených komunikácií strán sporu jednoznačne vyplýva, že žalovaná mala vedomosť o relatívnej neplatnosti právnych úkonov, a to ešte pred spísaním kúpnej zmluvy, ktorú sama spisovala a pripravovala. Žalovaná vlastní a skupuje pozemky a je v problematike kúpy pozemkov zorientovaná a skúsená. Preto má žalobca 2/ za to, že tvrdenia žalovanej je potrebné brať ako zavádzajúce a účelové. Je vysoko pravdepodobné, že žalovaná vykúpila pozemky za veľmi nízku cenu, pričom sa spoliehala na skutočnosť, že nikto spomedzi ostatných spoluvlastníkov nehnuteľnosti nevznesie svoje zákonné nároky. Žalovaná bola informovaná o tom, že podieloví spoluvlastníci žalobca 1/ a žalobca 2/ nesúhlasia s takýmto postupom a žiadajú nahradenie prejavu vôle. Pokiaľ ide o mimosúdne riešenie vzniknutej situácie, komunikácia z obdobia roku 2022-23 mala smerovať práve k jej vyriešeniu. Žalovaná sa však na konkrétnych podmienkach dohody nechcela dohodnúť. Žalobcovia v konaní preukázali, že žalovaná sporné nehnuteľnosti nenadobudla do svojho vlastníctva v dobrej viere. Postup žalovanej sa odkláňa od významu a primárneho cieľa zákonného predkupného práva spoluvlastníkov, ktorým je zachovanie pôvodného okruhu spoluvlastníkov, resp. vylúčenie tretej osoby z okruhu spoluvlastníkov, a zároveň podporuje zvyšovanie počtu spoluvlastníkov, čo je v posledných rokoch v striktnom rozpore so zámerom zákonodarcu a judikatúry.

38. Odstúpením od časti kúpnej zmluvy zo dňa 21. 10. 2024 žalovaná spolu a I. M. N. oznámili svedkyňi H. A., že odstupujú od kúpnej zmluvy, v časti prevodu spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach vedených na Okresnom úrade Nitra, katastrálnom odbore, obec D. E., k. ú. D. E., na LV XXXX ako parcela reg. C evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. XXXX/X – záhrada o výmere 490 m<sup>2</sup> a na LV XXXX ako parcela reg. C evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. XXXX/X – záhrada o výmere 374 m<sup>2</sup> v podiele 1/6 k celku. Svedkyňa H. A. toto odstúpenie prevzala dňa 23. 10. 2024, pred jej výpoveďou v predmetnej veci na okresnom súde. Mal za to, že takéto odstúpenie je taktiež neplatné. Uvedený postup žalovanej žalobca 2/ považuje za rozporný so zákonom či dobrými mravmi. Až keď súd na pojednávaní dňa 23. 11. 2024 na návrh žalovanej uviedol, že výsluch žalobcov nevykoná vzhľadom na predchádzajúci márný dopyt na stranu žalovanej ohľadom výsluchu žalobcov a malo dôjsť k meritórnemu rozhodnutiu vo veci, právny zástupca žalovanej uviedol, že má listinné dôkazy, ktoré mu boli doručené „dnes“ na predloženie a týkajú sa odstúpenia od pôvodnej kúpnej zmluvy.

39. Žalobca považuje túto Dohodu o vzájomnom odstúpení od kúpnej zmluvy a jej zrušení podľa obsahu za jednostranné odstúpenie od kúpnej zmluvy a preto ide o absolútne neplatný právny úkon. Dohodou o odstúpení malo ísť zo strany žalovanej o akési „oživenie“ zmluvy po tom, čo od nej už účastníci odstúpili. K odstúpeniu od kúpnej zmluvy došlo už počas prebiehajúceho súdneho konania

vedeného na súde, keď už malo dôjsť k ukončeniu dokazovania. V kúpnej zmluve nebolo dojednaná odstúpenie od zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva. Neexistoval ani dôvod odstúpenia od zmluvy podľa zákona. Žalovaná si nevymienila žiadnu vlastnosť nehnuteľností, ktorá by ho oprávňovala na odstúpenie od zmluvy a predávajúci sa nezaručil, že splnil ponukovú povinnosť z predkupného práva spoluvlastníkov. Žalovaná predkladala svoje dôkazy vždy oneskorene. Čakala, ako sa vyvinie situácia a následne predkladala dôkazy. Žalobca 2/ trvá na tom, že aj dohoda o odstúpení bola podaná oneskorene, keď už bolo skoncentrované konanie. Tento dôkaz bol predložený oneskorene, pričom právny zástupca neuviedol žiadne dôvody, ktoré by mu bránili predložiť tento dôkaz skôr. Dal do pozornosti súdu rozhodnutie Nejvyššího soudu České republiky 30 Cdo 2366/2016, v ktorom sa uvádza, že v posudzovanej veci oba sudy (pri právnom posúdení veci) celkom odhliadli od zásadne významnej okolnosti, t. j. že predmetnému odstúpeniu od prevodných zmlúv zo strany žalovaného 1) predchádzalo podanie žaloby v tejto veci, ktorou žalobcovia mimo iné uplatnili svoj nárok plynúci z porušenia predkupného práva, kedy postupom v zmysle § 603 ods. 3 Obč. zák. sa domáhajú prehlásenia prejavu vôle žalovaného 1) s uzavretím predmetnej kúpnej zmluvy. Po uplatnení tohto právneho nároku, ak boli k nemu splnené všetky hmotnoprávne predpoklady, už nebolo možné účinne odstúpiť od uvedených prevodných zmlúv, keďže tomu bránila v medziobdobí (novo) nastala hmotnoprávna situácia (vzniknutá tým, že žalobcovia ako dotknutí podieloví spoluvlastníci uplatnili popísaný nárok).

40. Súd prvej inštancie riešil otázku neplatnosti Dohody o odstúpení ako predbežnú otázku k nároku žalobcov na nahradenie prejavu vôle žalovanej. Žalobca 2/ má za to, že súd prvej inštancie nezohľadnil všetky rozhodujúce okolnosti, resp. niektoré otázky posúdil nesprávne. V tomto štádiu konania nebolo dôsledne posúdená otázka neplatnosti Dohody o odstúpením, pretože podľa výsledku, závisí aj výsledok celého konania. Tento úkon žalovanej sa prieči § 39 OZ, prieči sa dobrým mravom, obchádza samotný zákon a je v rozpore s dobrými mravmi.

41. Judikatúra Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ale aj Najvyššieho súdu Českej republiky, považuje právo na odstúpenie od zmluvy za majetkové právo. Odstúpením od zmluvy sa totiž zasahuje do majetkových práv zmluvných strán, a to v tom ohľade, že minimálne jedna zo strán musí po odstúpení od zmluvy niečo vrátiť späť alebo už nezíska niečo, čo pôvodne získať mala. Keďže je právo na odstúpenie od zmluvy jednoznačne majetkovým právom, premlčuje sa za tri roky odo dňa, kedy ho bolo možné vykonať prvýkrát. Žalobca 2/ vo svojich vyjadreniach vzniesol námietku premlčania, pretože toto právo sa premlčalo. Na základe horeuvedených skutočností žalobca 2/ považuje za scestné, že žalovanej ako porušiteľovi práva je umožnená obrana postavená na poukazovaní možného porušenia práv ostatných spoluvlastníkov.

42. Žalobca 2/ podal odvolanie aj voči nároku na náhradu trov konania, keď súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 396 ods. 1 CSP tak, že procesne plne úspešnej žalovanej priznal nárok na náhradu trov konania v plnej výške, a to z dôvodu, že strana, ktorá mala plný úspech vo veci (žalovaná), má nárok na náhradu všetkých účelne vynaložených trov proti strane, ktorá vo veci úspech nemala (žalobca 1/ a žalobca 2/), keď nevidel dôvod pre aplikáciu ust. § 257 CSP. Žaloba bola podaná dôvodne, všetky námietky žalovanej boli žalobcami v konaní preukázané ako nedôvodné. Práve z tohto dôvodu v zmysle § 257 CSP mal súd rozhodnúť, že žalovanej voči žalobcom náhradu trov tohto odvolacieho konania nepriznal, nakoľko vzhliadol v predmetnej veci dôvody hodné osobitného zreteľa, spočívajúce v tom, že žalobca voči žalovanej podal žalobu z dôvodu, že došlo k porušeniu predkupného práva. Príčinou vzniku súdneho sporu bolo konanie žalovanej v podobe porušenia predkupného práva. Žalobca 2/ napriek tomu, že bolo porušené jeho zákonné predkupné právo, napriek tomu, že mal záujem sa mimosúdne dohodnúť so žalovanou, ktorá rozumnú dohodu odmietala a neustále chcela vyťažiť z tohto konania, nevidí spravodlivosť v tom, aby bojom za spravodlivosť a svoje zákonné práva platil trovy konania žalovanej. Žaloba bola podaná dôvodne. Na základe vyššie uvedeného navrhol, aby príslušný súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a žalobe v celom rozsahu vyhovel alebo rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 389 ods. 1 v spojení s § 391 ods. 1 CSP zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

43. K odvolaniu sa vyjadrila žalovaná, ktorá zotrvala na argumentácii prezentovanej v priebehu konania. K vyjadreniu žalovanej sa následne vyjadrovali žalobcovia prostredníctvom ich právnych zástupcov, ktorých obsah nepovažoval odvolací súd za potrebné uvádzať do odôvodnenia rozsudku, nakoľko ide o identické námietky, ktoré boli obsahom samotného odvolania, ktoré podali proti rozsudku súdu prvej inštancie.

44. Podľa § 387 ods. 1, 2 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

45. Odvolací súd poukazuje na to, že v zmysle ust. § 363 CSP (náležitosti odvolania) sa v odvolaní 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). Odvolacie dôvody uvedené v odvolaniach žalobcu 1/ a 2/ poukazujú na ust. § 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/ a h CSP.

46. Odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožňuje s právnym záverom súdu prvej inštancie o nedôvodnosti žaloby žalobcov pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie žalovanej v prejednávanej spore, v tomto smere si osvojuje dôvody napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie a v zmysle § 387 ods. 1 a 2 CSP na tieto v celom rozsahu poukazuje. Keďže odvolací súd dospel k tomu záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je správny, dostatočne odôvodnený, nepovažuje vo svojom rozhodnutí za nutné v súlade s ustanovením § 387 CSP opakovať tie isté dôvody, ktoré sú obsiahnuté v prvoinštančnom rozhodnutí, vrátane citácie právnych predpisov vzťahujúcich sa na tento prípad. Súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam, na ktoré aplikoval správne ustanovenie právneho predpisu a súčasne vec správne právne posúdil. Z dôvodu, že odvolací súd je rozsahom a dôvodmi odvolania žalobcov viazaný (§ 379 CSP, § 380 CSP), pri posudzovaní veci sa zaoberal len námietkami žalobcov uvedených v ich odvolaniach.

47. K námietkam produkovaným žalobcami v podanom odvolaní odvolací súd zaujíma nasledovné stanovisko:

48. Odvolací dôvod podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. b) Civilného sporového poriadku je naplnený vtedy, ak nesprávny procesný postup súdu, znemožňujúci strane realizáciu jej práv, dosiahne určitú intenzitu, ktorá odôvodní záver o tom, že celé konanie sa nejaví ako spravodlivé, pričom konkrétne pochybenie súdu musí byť hodnotené v kontexte celého konania. Žalobkyňa 1/ namietala v podanom odvolaní porušenie zásady koncentrácie, kedy súd prvej inštancie prihliadol na postupné dokladanie listín a úkonov žalovanou, najmä dohodu o odstúpení od zmluvy zo dňa 05. 12. 2024. K uvedenej námietke odvolací súd dodáva, že z obsahu spisu zistil, že uvedená dohoda bola predložená žalovanou na pojednávaní dňa 07. 03. 2025, na ktorom boli prítomní právni zástupcovia žalobcov a kedy sa uvedená listina dostala do ich dispozície. Na uvedenom pojednávaní strany sporu nenavrhli doplniť dokazovanie, ani nepožiadali, vzhľadom na predložený dôkaz (dohoda o odstúpení) o odročenie pojednávania za účelom bližšieho oboznámenia sa s predloženým dôkazom. Podstata tzv. koncentračnej zásady spočíva v tom, že strany sporu nie sú oprávnené vykonať niektoré procesné úkony kedykoľvek v priebehu konania, ale iba v určitom štádiu konania. Ak procesný úkon strany, ktorý podlieha koncentrácii konania, nie je vykonaný včas, nespôsobuje (za zákonom ustanovených podmienok) procesno-právne účinky. Absencia procesno-právnych účinkov sa prejaví v tom, že súd na procesný úkon neprihliada. Procesné úkony strán sporu, ktoré podliehajú koncentrácii konania, sú prostriedky procesného úkonu a prostriedky procesnej obrany (§ 149 CSP). Z normatívneho hľadiska má koncentrácia konania za následok osobitné procesno-právne sankcie (v podobe neúčinnosti procesného úkonu strany sporu) za to, že strana sporu porušila procesnú povinnosť riadneho vedenia sporu (procesná diligencia). Povinnosť riadneho vedenia sporu je všeobecne vyjadrená v článku 8 Základných princípov CSP tak, že strany sporu sú povinné vykonať prostriedky procesného úkonu a prostriedky procesnej obrany v súlade s princípom hospodárnosti. Procesné úkony nesmú viesť k prieťahom v konaní (článok 5 Základných princípov CSP). Účelom a zmyslom koncentrácie konania je prispieť k rýchlosti konania, zabrániť zdržiavaniu konania a motivačne pôsobiť na strany sporu, aby procesné úkony vykonávali včas. Zásada koncentrácie konania sa uplatňuje v dvoch podobách, a to ako koncentrácia vhodná (§ 153 CSP - sudcovská koncentrácia konania) a koncentrácia nutná (§ 154 CSP - zákonná koncentrácia konania). Sudcovská koncentrácia konania je v dispozičnej právomoci súdu. Zákonná koncentrácia konania je pre súd a strany sporu obligatórna. Včasnosť predloženia prostriedkov procesného úkonu a prostriedkov procesnej obrany vyhodnotí v okolnostiach konkrétneho prípadu súd a je ponechané na jeho úvahe, či prípadné omeškanie procesného úkonu ospravedlní, alebo či prijme

procesnú sankciu, ktorá spočíva v tom, že súd na procesný úkon neprihliadne, a tým mu neprizná procesné účinky.

49. Vzhľadom na vyššie uvedenú argumentáciu je zrejmé, že žalovaná predložila listiny zo dňa 05. 12. 2024 na pojednávaní dňa 07. 03. 2025, teda z časového hľadiska mohla a mala tak urobiť skôr, aby na ne mohla protistrana reagovať. Avšak vzhľadom na obsah predložených listín (dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy) súd prvej inštancie nemohol na predložené listiny neprihliadnuť vzhľadom na vecno-právne následky, ktoré boli s nimi spojené. Odvolací súd však poukazuje na to, že na pojednávaní dňa 07. 03. 2025 boli prítomní právni zástupcovia žalobcov, ktorí na samotnom pojednávaní predloženie listín nenamietali. Zo znenia zápisnice z pojednávania dňa 07. 03. 2025 vyplýva, že na jej začiatku predložila žalovaná listiny - dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 05. 12. 2024 a písomný prejav vôle účastníkov zmluvy odstúpiť od zmluvy zo dňa 05. 12. 2024, a to súdu i stranám sporu. K uvedenému postupu neboli produkované žiadne námietky o porušení sudcovskej koncentrácie, právni zástupcovia žalobcov následne kládli otázky žalovanej i vypočúvanej svedkyňi H. A.. Predložené listiny teda mali k dispozícii na začiatku pojednávania, mali možnosť sa s nimi oboznámiť a v prípade, ak bol potrebný dlhší čas na reakciu k predloženým listinám, mali možnosť súd požiadať o prerušenie pojednávania za účelom ich oboznámenia, alebo aj o odročenie pojednávania. Zo zápisnice však nevyplýva, že by boli strany sporu, resp. ich právni zástupcovia postup súdu namietali. K oprávneniu sudcu vychádzať v jednotlivom prípade z ustanovenia § 153 CSP odvolací súd odkazuje na rozhodnutie Ústavného súdu SR II. ÚS 530/2018. Odvolací súd považoval odvolací dôvod podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b/ CSP za nedôvodný, nakoľko dospel k záveru, že súd prvej inštancie musel prihliadnuť vzhľadom na predmet sporu na predložené dôkazy a pokiaľ strany sporu nenamietali predloženie dôkazy žalovanou a nenavrhlí odročiť pojednávanie za účelom novej reakcie na ne, obrali sa tak sami o možnosť použiť prostriedky procesnej obrany. Súd nie je povinný, ale ani oprávnený nahrádzať aktivitu strán sporu.

50. Pokiaľ ide o námietky subsumované pod ust. § 365 ods. 1 písm. f/ CSP, (t. j. na základe vykonaných dôkazov dospel súd k nesprávnym skutkovým zisteniam), odvolací súd uvádza, že len samotné spochybňovanie správnosti skutkových zistení a vyhodnotenia dôkazov súdom, alebo prosté spochybňovanie správnosti rozhodnutia súdu či kritika jeho prístupu zvoleného pri právnom posudzovaní veci, významovo nezodpovedajú kritériu uvedenému v § 365 ods. 1 písm. f) CSP. Odvolací dôvod v zmysle ustanovenia § 365 ods. 1 písm. f) Civilného sporového poriadku sa týka chyby v zisťovaní skutkového stavu veci súdom prvej inštancie spočívajúcej v tom, že skutkové zistenie, ktoré bolo podkladom pre jeho rozhodnutie, je nesprávne, t. j. musí ísť o skutkové zistenie, na základe ktorého vec posúdil po právnej stránke a ktoré je nesprávne v tom zmysle, že nemá oporu vo vykonanom dokazovaní, pričom medzi chybami skutkového zistenia a chybami právneho posúdenia je úzka vzájomná súvislosť, keďže príčinou nesprávnych (v zmysle nedostatočných) skutkových zistení môže byť chybný právny názor, v dôsledku ktorého zisťoval iné skutočnosti, prípadne zisteným skutočnostiam prisudzoval iný právny význam. Nesprávne sú i také skutkové zistenia, ktoré založil na chybnom hodnotení dôkazov. Ide o situáciu, keď je logický rozpor v hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov strán alebo ktoré vyšli najavo inak, z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálne vierohodnosti. V tomto prípade odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie vykonal všetky relevantné dôkazy navrhnuté stranami, tieto dôkazy správne vyhodnotil a z hodnotenia dôkazov ustálil skutkový stav, z ktorého pri rozhodovaní vychádzal. Odvolací súd konštatuje, že po preskúmaní veci nezistil skutkové vady preskúmaného rozsudku súdu prvej inštancie a odvolací súd nezhliadol v konaní vady, ktoré má na mysli ustanovenie § 365 ods. 1 písm. f) Civilného sporového poriadku. Odvolacia námietka žalobcov o nesprávnych skutkových zisteniach súdom prvej inštancie je tak nenáležitá. Z podaných odvolaní nevyplýva, ktoré skutkové zistenia súdu prvej inštancie sú nesprávne. Námietky žalobcov obsiahnuté v ich odvolaniach, podľa názoru odvolacieho súdu smerujú k nesprávnemu právnomu posúdeniu veci súdom prvej inštancie, a to najmä k možnosti uzavrieť dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy zmluvnými stranami v štádiu, kedy si spoluvlastník prevádzanej nehnuteľnosti uplatnil na súde žalobou nahradenie prejavu vôle v dôsledku porušenia jeho predkupného práva.

51. K odvolaciemu dôvodu podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. h) Civilného sporového poriadku o nesprávnom právnom posúdení veci odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav, dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce

aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery. V preskúmvanej veci odvolatelia - žalobcovia v odvolaní namietali predovšetkým nesprávne právne posúdenie veci súdom prvej inštancie, a to konkrétne jeho vyhodnotenie dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy, ktorý, podľa názoru súdu, viedol k navráteniu pôvodného stavu pred uzavretím kúpnej zmluvy a teda, že žalovaná, ktorá vystupovala v kúpnej zmluve ako kupujúca už nie je spoluvlastníčkou spornej nehnuteľnosti na základe vecno-právnych dôsledkov odstúpenia od zmluvy.

52. Odvolací súd konštatuje, že v konaní nebolo sporné, že uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 07. 06. 2021 medzi H. A. ako predávajúcou a žalovanou ako kupujúcou, predmetom ktorej bola i nehnuteľnosť - parc. č. XXXX/X záhrada o výmere 374 m<sup>2</sup> v spoluvlastníckom podiele 1/6 k celku evidovaná na LV č. XXXX k. ú. D. E. (v ďalšom texte len sporná nehnuteľnosť), bolo porušené predkupné právo žalobcov ako podielových spoluvlastníkov k uvedenej spornej nehnuteľnosti, nakoľko predávajúca pred jej uzavretím neponúkla žalobcom uvedený spoluvlastnícky podiel. Vklad kúpnej zmluvy zo dňa 07. 06. 2021 bol povolený Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom pod V 5417/2021 dňa 06. 07. 2021.

53. Žalobcovia dňa 17. 12. 2022 písomne predložili návrh, okrem iného i žalovanej, na uzavretie kúpnej zmluvy k spornej nehnuteľnosti v dôsledku porušenia ich predkupného práva.

54. Listom zo dňa 21. 06. 2023 žalobca 2/ písomne oznámil žalovanej, že sa dovoľáva neplatnosti právneho úkonu obsiahnutého v kúpnej zmluve zo dňa 07. 06. 2021 vzhľadom na skutočnosť, že ako podielový spoluvlastník nebol oslovený H. A. s ponukou na odkúpenie prevádzaného podielu na dotknutej nehnuteľnosti. Konštatuje, že na jeho výzvu na spätný prevod nehnuteľnosti pôvodným podielovým spoluvlastníkom nedostal vyhovujúcu odpoveď.

55. Následne, dňa 14. 07. 2023 bola uzavretá dohoda o urovnaní medzi účastníkmi: žalovanou (účastník I.), účastník II. I. M. N. a účastník III. H. A., z ktorej vyplynulo, že v záujme predchádzania súdnym sporom sa účastníci dohody dohodli, že svoje sporné nároky budú riešené nasledovne - účastník I. prevádza na účastníka III. spornú nehnuteľnosť. V dohode sa ďalej konštatuje, že uzavretie kúpnej zmluvy pod V 5417/2021 bolo vykonané bez riadnej výzvy na uplatnenie predkupného práva podielovým spoluvlastníkom. Dňa 30. 06. 2023 bolo doručené žalovanej dovolanie sa relatívnej neplatnosti od podielových spoluvlastníkov vedených na LV č. XXXX pre k. ú. D. E. pod B/1 a B/2. Účastníci prehlásili, že v čase uzavretia tejto dohody ohľadom prevádzaných nehnuteľností nie sú vedené žiadne súdne, správne ani exekučné konania a nie sú predmetom žiadneho iného právneho úkonu.

56. Žalobca 2/ podaním zo dňa 21. 07. 2023 Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru oznámil k prebiehajúcej vkladovej konaní (V 5428/2023), že namieta voči podanému návrhu na vklad nepomenovanej zmluvy v zmysle § 51 Obč. zákonníka vedenému pod č. k. V 5428/2023 z dôvodu porušenia jeho zákonného predkupného práva pri nakladaní so spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnosti – parcela registra C KN č. XXXX/X záhrada o výmere 374 m<sup>2</sup>, evidované na LV č. XXXX k. ú. D. E., kde je vlastníčkou B. G. s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu 1/6-tina. Reakciou Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru na námietku žalobcu 2/ bolo rozhodnutie č. V 5428/2023-8 zo dňa 07. 08. 2023, ktorým bolo konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností (dohody o urovnaní zo dňa 14. 07. 2023) prerušené na dobu 30 dní, v ktorej lehote mali byť odstránené nedostatky dohody o urovnaní, a to preukázanie, že bola daná ponuka na výkup spoluvlastníkovi, ktorý namieta, že mu predmet prevodu nebol ponúknutý, alebo že ide o prevod na blízku osobu, alebo aby sa vyjadrili, že súhlasia s námietkou a žiadajú konanie ukončiť bez povolenie vkladu (t. j. späťvzatie návrhu na vklad). Rozhodnutím V 5428/2023-17 zo dňa 08. 12. 2023 bol návrh na vklad zamietnutý.

57. Súčasťou spisu je i podanie právneho zástupcu žalobkyne 1/ zo dňa 28. 06. 2023 adresované žalovanej, v ktorej sa konštatuje, že bolo porušené zákonné predkupné právo k spoluvlastníckemu podielu H. A. o veľkosti 1/6-tiny na nehnuteľnosti CKN parc. č. XXXX/X - záhrada o výmere 374 m<sup>2</sup> v kat. území D. E. pri prevode tohto podielu na žalovanú kúpnu zmluvou V 5417/21 zo dňa 07. 06. 2021. Žalobkyňa 1/ sa rozhodla dovolať relatívnej neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa tejto nehnuteľnosti. Žalovaná bola vyzvaná, aby v lehote 5 dní od doručenia výzvy previedla svoj spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/6 tiny späť na pôvodnú spoluvlastníčku H. A..

58. Z takto zisteného skutkového stavu odvolací súd konštatuje zmätočné konanie žalobcov, keď listom zo dňa 21. 06. 2023 žalobca 2/ a listom zo dňa 28. 06. 2023 žalobkyňa 1/ (cestou jej právneho zástupcu) sa dovolali relatívnej neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy zo dňa 07. 06. 2021 a domáhali sa spätného prevodu na pôvodnú spoluvlastníčku H. A., pričom potom, čo žalovaná s ňou uzavrela dohodu o urovnaní, keď podľa jej obsahu vyhovela návrhu žalobcov 1/ a 2/ a keď sa ňou mal dosiahnuť spätný prevod spoluvlastníckeho podielu spornej nehnuteľnosti zo žalovanej na pôvodnú vlastníčku - H. A., tento prevod zmaril žalobca 2/ námietkou podanou proti vkladovému konaniu dohody o urovnaní, výsledkom ktorého bolo zamietnutie návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností. Odvolaciemu súdu neprináleží posudzovať postup správy katastra v tomto súdnom konaní. Postupnosť úkonov žalobcov, ktoré prebiehali mimo súdneho, aj v súdnom konaní však vyhodnotil odvolací súd tak, že nie je možné posúdiť konanie žalovanej smerujúce k navráteniu stavu spôsobom, ktorý si pôvodne žalobcovia zvolili, za odporujúci dobrým mravom. Z konania žalovanej je zrejmé, že akceptovala vôľu žalobcov prezentovaných v ich dovolaní sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy na spätný prevod podielu na spornej nehnuteľnosti na pôvodnú predávajúcu, preto jej konanie nie je možné vyhodnotiť ako konanie v rozpore s dobrými mravmi. Odvolací súd sa stotožňuje s argumentáciou súdu prvej inštancie, ktorý nepovažoval námietku žalobcov o konaní žalovanej v rozpore s dobrými mravmi za dôvodnú.

59. V ďalšom konaní už v rámci prebiehajúceho súdneho konania o nahradenie prejavu vôle, žalovaná podaním zo dňa 21. 10. 2024 (spolu s inou kupujúcou vo vzťahu k inej nehnuteľnosti prevádzanej rovnakou kúpnu zmluvou), oznámila predávajúcej H. A. odstúpenie od časti kúpnej zmluvy zo dňa 07. 06. 2021 z dôvodu, že na prevádzaných nehnuteľnostiach viazlo zákonné predkupné právo podielových spoluvlastníkov, ktoré nebolo uplatnené, o čom svedčia prebiehajúce súdne konania (okrem iného i pod sp. zn. 8C/7/2024). Dňa 25. 10. 2024 právny zástupca žalovanej podal na Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor návrh na vykonanie záznamu na základe odstúpenia od časti kúpnej zmluvy zo dňa 21. 10. 2024 a žiadal zapísanie pôvodnej spoluvlastníčky H. A. do katastra nehnuteľností (Z 6686/2024). Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor oznámil právnym zástupcom strán sporu, že prerušil konanie vedené pod Z 6686/24 do právoplatného ukončenia súdnych konaní, a to oznámením zo dňa 27. 11. 2024. Následne pre späťvzatie návrhu na vykonanie záznamu Z 6686/24 oznámil dňa 03. 12. 2024 ukončenie konania.

60. Na dotaz konajúceho súdu prvej inštancie Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor zaslal oznámenie zo dňa 04. 02. 2025 o prerušení konania Z 7728/24, a to v konaní o návrhu na vykonanie záznamu na základe dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 05. 12. 2024 do skončenia súdnych konaní, lebo katastrálny odbor nie je oprávnený riešiť spory ohľadom vlastníctva k nehnuteľnostiam, ktoré sú poznamenané v poznámke na LV č. XXXX a č. XXXX, obidva k. ú. D. E..

61. Na pojednávaní dňa 07. 03. 2025 predložila žalovaná súdu i protistrane „Písomný prejav vôle účastníkov zmluvy odstúpiť od zmluvy, kde okrem iného, je účastníčkou dohody č. 2 žalovaná a č. 3 H. A.. Predmetom uvedeného právneho úkonu je popísaná genéza od uzavretia kúpnej zmluvy a úkonov smerujúcim k odstúpeniu od nej popísaná vyššie. V bode 1.8 dohody účastníčky dohody vyhlásili, že odstúpenie od časti kúpnej zmluvy zo dňa 21. 10. 2024 berú späť a celý právny stav nahradzujú dvojstranným odstúpením od kúpnej zmluvy aj v časti týkajúcej sa spornej nehnuteľnosti. V bode 2.1 dohody sa uvádza, že nakoľko 05. 12. 2024 došlo k platnému a účinnému odstúpeniu od kúpnej zmluvy v časti sporných nehnuteľností, v súlade s ust. § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa kúpna zmluva v tejto časti od začiatku zrušila. Navrhli, aby kataster vykonal záznam vlastníckeho práva v prospech predávajúcej H. A. ohľadom sporných nehnuteľností. Okrem uvedeného písomného prejavu bola predložená i dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy medzi rovnakými účastníkmi, z ktorej v časti II. vyplýva znenie, že účastníci dohody spoločne uviedli, že v čase prevodu nehnuteľnosti si neuvedomovali právne vady pri spísaní kúpnej zmluvy s tým, že nerešpektovali predkupné právo ostatných spoluvlastníkov. Títo podali žalobu o nahradenie prejavu vôle z dôvodu nedodržania § 140 Občianskeho zákonníka, keďže predávajúca im neponúkla spoluvlastnícke podiely na odkúpenie za rovnakých podmienok. Z dôvodu, aby predišli súdnym sporom sa dohodli na odstúpení od kúpnej zmluvy. Uzavretím dohody sa obnovuje vlastnícke právo účastníčky dohody č. 3 (H. A. ) k sporným pozemkom.

62. Z takto zisteného skutkového stavu súdom dospel odvolací súd k rovnakému záveru, ako súd prvej inštancie, a teda, že dohodu o odstúpení od kúpnej zmluvy považoval za platnú, majúcu vecno-právne účinky analogicky, ako pri jednostrannom odstúpení od zmluvy, nakoľko ide o prejav vôle účastníkov

zmluvy, účelom ktorého nebolo obísť zákon, ale reparaovať stav, ktorý spôsobili porušením zákonného predkupného práva žalobcov.

63. Pokiaľ žalobkyňa 1/ poukazovala na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžo/229/2010 zo dňa 20. 07. 2011, v tomto konaní preskúmaval najvyšší súd postup správy katastra pri jeho posudzovaní dohody o odstúpení od zmluvy, pričom najvyšší súd dospel k záveru: „Či platnosť odstúpenia od zmluvy nie je medzi jej účastníkmi sporná, musí správa katastra obligatórne skúmať a to jednak z dôvodu, že len platné odstúpenie od zmluvy vyvoláva náležité právne účinky ako i s prihliadnutím na závažnosť zásahu týchto účinkov do vlastníckeho, resp. vecnoprávneho stavu. Túto skutočnosť možno preukázať výslovným alebo konkludentným prejavom druhej zmluvnej strany. Písomné prehlásenie tejto druhej strany môže byť doložené buď k odstúpeniu od zmluvy alebo si ho vyžiada samotná správa katastra. Pokiaľ sa druhý účastník vyjadrí, že nespochybnuje platnosť uskutočneného odstúpenia od zmluvy, správa katastra vykoná príslušný záznam v katastri nehnuteľností, pričom nie je oprávnená skúmať, či skutočne i došlo k naplneniu dôvodu pre odstúpenie od zmluvy. Ak však druhý účastník spochybnil platnosť odstúpenia od zmluvy, mala by ho správa katastra vyzvať, aby v určenej lehote podal na súd príslušnú žalobu (§ 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku) s poučením, že pokiaľ tak neurobí, bude to vyhodnotené ako „akceptácia“ platnosti vykonaného odstúpenia od zmluvy. Ak následne daná žaloba bude podaná, správa katastra nebude môcť vykonať príslušný záznam a ponechá na dotknutom liste vlastníctva zapísanú plombu o začatom záznamovom konaní (§ 44 ods. 1 katastrálneho konania), prípadne na návrh vyznačí na ňom aj informatívnu poznámku o začatom súdnom konaní v zmysle § 44a Občianskeho súdneho poriadku. V rovnakom prípade pri odstúpení od zmluvy, na základe ktorej ešte nebolo rozhodnuté o vklade do katastra nehnuteľností, správa katastra preruší vkladové konanie podľa § 31a písm. a/ katastrálneho zákona z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke..... Ako už bolo uvedené odstúpenie od zmluvy je jednostranným právnym úkonom. Týmto úkonom realizuje účastník zmluvy svoje právo (nie povinnosť) domôcť sa v dôsledku naplnenia zákonného alebo zmluvného dôvodu zrušenia zmluvy. K odstúpeniu od zmluvy nedochádza preto na základe novej zmluvy uzatvorenej medzi zmluvnými stranami. Pokiaľ Občianky zákonník v § 48 ods. 1 umožňuje odstúpiť od zmluvy, ak „je to účastníkmi dohodnuté“, má sa na mysli nie novouzatvorená dohoda, na základe ktorej by bolo v podstate možné odstúpiť od každej zmluvy, ale taká dohoda prejavovaná v ustanovení pôvodnej zmluvy, ktorá by stanovovala zmluvný dôvod odstúpenia od tejto zmluvy. Uvedenému svedčí i skutočnosť, že právo odstúpiť od zmluvy sa viaže v zmysle § 48 ods. 1 Občianskeho zákonníka na účastníka zmluvy, t. j. na jeho jednostranný právny úkon a nie na dohodu účastníkov zmluvy. V tejto súvislosti treba poukázať aj na rozdielny časový moment nastúpenia právnych účinkov pri odstúpení od zmluvy ako jednostrannom právnom úkone a pri zmluvnom dojednaní. Inak povedané, pokiaľ odstúpenie od zmluvy je právne konštituované ako jednostranný právny úkon, ktorého účinky nastávajú už doručením do dispozičnej sféry adresáta, nie je zároveň (ani s odkazom na princíp zmluvnej voľnosti) možné právne relevantne uzatvoriť takú zmluvu, predmetom ktorej by bola dohoda zmluvných strán o odstúpení od predchádzajúcej zmluvy, ktorá by svoje vecnoprávne účinky nadobúdala až vkladom do katastra nehnuteľností. Predpokladom uzatvorenia inominátnej zmluvy v zmysle § 2 ods. 3 a § 51 Občianskeho zákonníka je totiž skutočnosť, že zmluva nesmie odporovať obsahu alebo účelu zákona; táto požiadavka by však v danom prípade najmä z dôvodu odlišného momentu nastúpenia právnych účinkov nebola dodržaná. To však neznamená, že by nebolo možné akceptovať aj také odstúpenie od zmluvy, ktoré je síce formálne nesprávne označené ako dohoda, avšak z jeho obsahu (§ 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka) nesporne vyplýva, že ním došlo k uplatneniu si odstúpenia od zmluvy účastníkom pôvodnej zmluvy, pričom súhlasný prejav adresáta by v podstate znamenal, že tomuto bolo odstúpenie doručené a že tento jeho platnosť nespochybnuje. Predmetná Dohoda zo dňa 22. januára 2010 vyššie naznačenú povahu jednoznačne má. Z jej obsahu vyplýva, že právo odstúpiť od predchádzajúcej kúpnej zmluvy si uplatnili obaja jej účastníci, že tieto prejavy vôle si navzájom dali na vedomie a že vykonané odstúpenie medzi nimi nebolo sporné. I keď dané odstúpenie od zmluvy je formálne koncipované ako zmluvný akt a nie ako súbeh dvoch jednostranných právnych úkonov, je potrebné toto vykladať v súlade s ustanovením § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Z tohto zákonného ustanovenia vyplýva prioritá výkladu podľa vôle konajúcej osoby, pričom je zrejmé, že základným úmyslom dotknutých účastníkov v danom prípade bolo odstúpiť od zmluvy, čím zároveň bola zachovaná aj potrebná jednota prejavenej vôle s jej jazykovým vyjadrením“.

64. S odkazom na dané rozhodnutie najvyššieho súdu, ale aj na judikatúru uvedenú v rozsudku súdu prvej inštancie, je odvolací súd toho názoru, že Dohoda o odstúpení od kúpnej zmluvy zo dňa 05. 12. 2024 mala za následok platné odstúpenie od predchádzajúcej kúpnej zmluvy zo dňa 07. 06.

2021 (č. V 5417/2021), čo bol aj najpodstatnejší argument oboch odvolateľov - žalobcov v odvolaní proti napadnutému rozsudku súdu prvej inštancie, ktorí nepovažovali tento právny úkon za platný. Z rozhodnutia najvyššieho súdu vyplynulo, že v zásade účastníci zmluvy môžu odstúpiť od zmluvy aj dohodou, ktorú je ale potrebné posúdiť ako odstúpenie od zmluvy a v katastri nehnuteľností vyznačiť záznamom, a nie ako novú zmluvu, ktorá by bola zavkladovaná. Žalobkyňa 1/ poukazuje na uvedené rozhodnutie, z ktorého si z kontextu vybrala tú časť, ktorá podľa jej názoru je v rozpore s rozhodnutím súdu prvej inštancie. Podľa názoru odvolacieho súdu z rozhodnutia vyplýva, že pri odstúpení od zmluvy je dôležitá tá skutočnosť, či odstúpenie od zmluvy nie je medzi účastníkmi sporné, čo musí kataster zisťovať, pričom z rozhodnutia vyplýva, že kataster nie je oprávnený skúmať dôvod odstúpenia od zmluvy, ale zhodný prejav vôle účastníkov zmluvy od nej odstúpiť, čo bolo aj v prejednávacom prípade, hoci správa katastra nevykonala (zatiaľ) záznam pre prebiehajúce súdne spory medzi stranami sporu.

65. Odvolací súd sa stotožnil aj s názorom súdu prvej inštancie, že platnosť a účinnosť dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy nemôže meniť ani prebiehajúce súdne konanie o nahradenie prejavu vôle pre porušenie zákonného predkupného práva, pričom za podstatné považuje tú skutočnosť, že kúpna zmluva je platná a samotné podanie žaloby o nahradenie prejavu vôle nespôsobuje obmedzenie na právnych úkonoch zmluvných strán, pokiaľ sú prejavom ich slobodnej, súhlasnej vôle a pokiaľ ich cieľom nie je obchádzanie zákona. Správne poukázal súd prvej inštancie na judikatúru ústavného súdu, ako i krajského súdu, a jeho rozhodnutie nie je v rozpore s judikatúrou slovenských najvyšších súdnych autorít. Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR potom nie je pre súdy záväzné, nakoľko rieši vec iným spôsobom, než súdy v SR. Odvolací súd sa nestotožnil s jeho záverom, že nastala iná skutková situácia, nakoľko jej dôsledky, ako to vyhodnotil český najvyšší súd, nevyplývajú explicitne zo žiadneho právneho predpisu. Odvolací súd dáva do pozornosti aj tú skutočnosť, že obdobná situácia, t. j. kedy bola podaná žaloba o nahradenie prejavu vôle a následne došlo k odstúpeniu od zmluvy, bola riešená súdmi v SR, pričom v uvedených konaniach (v ktorých bola podaná žaloba o nahradenie prejavu vôle a následne po jej podaní došlo k platnému a účinnému odstúpeniu od zmluvy, ktorou bolo predkupné právo porušené) žalobcovia vzali žalobu o nahradenie prejavu vôle späť, čo však v prejednávanej veci nenastalo a žalobcovia na podanej žalobe trvajú, na čo majú samozrejme právo, a preto sa súd musel vysporiadať s vecou v odôvodnení svojho rozhodnutia, čo aj náležite vykonal. Odvolací súd sa stotožnil aj s názorom súdu prvej inštancie o vyhodnotení neplatného odstúpenia od zmluvy, keďže toto odstúpenie nebolo doručené všetkým účastníkom právneho úkonu.

66. Odvolací dôvod podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. d) Civilného sporového poriadku, na ktorý poukazuje odvolanie žalobcu 2/, dopadá na akékoľvek pochybenie v procesnom postupe súdu, ktoré nie je subsumovateľné pod ostatné odvolacie dôvody, avšak len za predpokladu, že mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Príkladom takejto vady môže byť nesprávne realizovaná mandukačná povinnosť súdu, pochybenia vo vykonanom dokazovaní, porušenie viazanosti iným rozhodnutím alebo posúdenie predbežnej otázky v rozpore s existujúcim rozhodnutím príslušného orgánu. Žalobca 2/ neuviedol konkrétne pochybenie súdu prvej inštancie v jeho procesnom postupe (okrem porušenia zásady kontradiktórnosti, ku ktorej sa odvolací súd vyjadril), a preto uvedený odvolací dôvod považuje odvolací súd za nenáležitý. Súd prvej inštancie pokryl argumentačne rozsiahlo a správne všetky námietky odvolateľov (okrem námietky premlčania vznesenej žalobcom 2/ až v podanom odvolaní) a preto došlo k zachovaniu práva na určitú kvalitu súdneho konania, ktorej súčasťou je aj právo strany sporu na dostatočné odôvodnenie súdneho rozhodnutia, čo je jedným z aspektov práva na spravodlivý proces.

67. Podľa názoru odvolacieho súdu, súd prvej inštancie rozhodol v zmysle existujúceho právneho stavu zákonne a správne. Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na Uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 18. apríla 2018, I. ÚS 131/2018 -11, ktorým tento rozhodoval o namietanom porušení základného práva na súdnu a inú právnu ochranu zaručeného v čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a práva na spravodlivé súdne konanie zaručeného v čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 15 Co 194/2017 zo 14. novembra 2017, teda vo veci, ktorý rozhodoval totožný senát odvolacieho súdu, ako v tejto veci. Ústavný súd dospel k záveru v obdobnej veci, že „Pokiaľ sa sťažovatelia ako oprávnení spoluvlastníci pri porušení predkupného práva nedovolávali neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka a domáhali sa (len) nadobudnutia prevedeného spoluvlastníckeho podielu podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ide o situáciu, keď platnosť zmluvy a jej právne účinky zostávajú zachované, čo samo osebe zakladá jednak právnu možnosť odstúpenia od takejto zmluvy a jednak možnosť

uplatňovať zostávajúce nároky plynúce z porušenia predkupného práva vrátane oprávnenia domáhať sa nadobudnutia (odkúpenia) spoluvlastníckeho podielu za rovnakých podmienok, za akých došlo k jeho prevodu. Zrušením (ukončením) zmluvy v dôsledku odstúpenia (obdobne i dovolaním sa jej neplatnosti) ide o stav, keď zaniká efektívna možnosť dovoliť sa práva na kúpu spoluvlastníckeho podielu podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka z porušenia zákonného predkupného v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka. Odstúpenie od zmluvy je totiž jedným z právnych nástrojov na dosiahnutie zrušenia zmluvy. Využitím práva odstúpiť od zmluvy dochádza k zániku záväzkov zo zmluvy a k naplneniu jednej z výnimiek zásady pacta sunt servanda“.

68. Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojom náleze zo dňa 12. 12. 2017 vo veci I. ÚS 407/2016-37 v kontexte veci zdôraznil, že preskúmanie vecnej legitímácie, či už aktívnej alebo pasívnej, je imanentnou súčasťou každého súdneho konania, pričom súd vecnú legitímáciu skúma vždy aj bez návrhu a aj v prípade, že ju žiaden z účastníkov konania nenamieta (pozri rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 205/2009 z 29. júna 2010), kde zistenie nedostatku vecnej legitímácie má za následok zamietnutie žaloby. Postup konajúceho súdu, ktorý opomenie vyriešenie kardinálnej otázky, akou je otázka existencie vecnej legitímácie, k zodpovedaniu ktorej je konajúci súd ex offa viazaný, protirečí obsahu základného práva na súdnu ochranu garantovaného čl. 46 ods. 1 ústavy, ako aj obsahu práva na spravodlivé súdne konanie garantovaného čl. 6 ods. 1 Dohovoru (m. m. III. ÚS 266/2014).

69. Aj v rozhodovanej veci bol súd prvej inštancie povinný skúmať vecnú legitímáciu, pričom dospel k záveru, že na základe dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy pôvodnou predávajúcou a žalovanou ako kupujúcou došlo k prinavráteniu vlastníctva pôvodnej spoluvlastníčke H. A.. Súd prvej inštancie musel na tieto skutočnosti prihliadnuť a nemohol tak uložiť povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu v predloženom znení, nakoľko žalovaná, ako kupujúca, už nie je vo vzťahu k podielu 1/6-iny zapísaná ako spoluvlastníčka v katastri nehnuteľností, ktorý podiel pôvodne nadobudla od H. A., ktorej bolo prinavrátené spoluvlastníctvo na základe dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy. Žalovaná tak nebola pasívne legitimovaná v danom konaní, preto odvolací súd nemal inú možnosť a rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

70. S ohľadom na námietku premlčania práva na odstúpenie od kúpnej zmluvy, ktorá je obsiahnutá v odvolaní žalobcu 2/, odvolací súd poukazuje na ustanovenie § 366 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak sa týkajú procesných podmienok, vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, ak má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo ak ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie. V zmysle § 149 CSP prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany sú najmä skutkové tvrdenia, popretie skutkových tvrdení protistrany, návrhy na vykonanie dôkazov, námietky k návrhom protistrany na vykonanie dôkazov a hmotnoprávne námietky. Námietka premlčania vznesená žalobcom 2/ - novoty v odvolacom konaní - nespĺňa ani jednu z uvedených podmienok prípustnosti novôt, a teda odvolací súd v súlade s ustanovením § 366 CSP na predmetný dôkaz neprihliadol. Žalobca 2/ uviedol v odvolaní, že námietka premlčania je obsiahnutá v jeho vyjadreniach, ktoré nešpecifikoval a odvolací súd po oboznámení sa s obsahom spisu námietku premlčania nevzhliadol v žiadnom vyjadrení žalobcu 2/, ani v jeho ústnom vyjadrení na pojednávaní, a to ani cestou jeho právneho zástupcu. Odvolací súd je toho názoru, že v danom prípade ide o novotu, ktorá je podľa § 366 CSP neprípustná. Zákon v ustanovení § 366 CSP ani neuvádza taký dôvod, ktorý by stranu oprávňoval predkladať ďalšie dôkazy v odvolacom konaní z dôvodu, že strana sa domnievala, že súd vyhodnotí vykonaný dôkaz v súlade s jej presvedčením.

71. Ďalšie odvolacie argumenty odvolací súd považoval pre rozhodnutie vo veci samej už za nerozhodné, bez potreby sa nimi osobitne vysporiadať. I podľa už konštantnej judikatúry súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi/stranami 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/stranami konania. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku účastníka/strany konania, ktorú nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty účastníkov/strán konania (porovnaj napríklad rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09 a podobne). Odôvodnenie súdneho rozhodnutia v opravnom konaní nemusí dať odpoveď na každú otázku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú

rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov rozhodnutia, ktoré sa preskúmava (II. ÚS 78/05). Preto na ostatnú odvolaciu argumentáciu odvolateľov – žalobcov 1/ a 2/ zaoberajúcu sa ďalšími okolnosťami prejednávanej veci, vzhľadom na uvedené závery už irelevantnú a nespôsobilú ovplyvniť rozhodnutie, i s poukazom na princíp hospodárnosti konania (čl. 17 OSP), odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

72. Vzhľadom na uvedené odvolací súd napadnutý rozsudok podľa ust. § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

73. Podľa § 262 ods. 1, 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez nároku súd v rozhodnutí, 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.

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

74. Žalobca 2/ vo svojom odvolaní navrhol súdu, aby o trovách konania rozhodol v súlade s ust. § 257 CSP, čo odôvodnil správaním sa žalovanej, ktorá tesne pred ukončením veci predložila súdu dohodu o odstúpení od zmluvy, aby zmarila vyhovenie žalobnému návrhu žalobcov. Odvolací súd považuje za potrebné uviesť, že dôvody hodné osobitného zreteľa sa môžu týkať sociálnej situácie strán sporu. V takomto prípade je potrebné pri posudzovaní okolností hodných osobitného zreteľa prihliadať na osobné, majetkové, zárodkové a iné pomery oboch strán sporu. Do úvahy treba brať tiež také okolnosti, ktoré viedli k súdnemu uplatneniu nároku, a prihliadať i na postoj strán v konaní. Z uvedeného výkladu § 257 CSP vyplýva, že pri aplikácii tohto zákonného ustanovenia možno prihliadať i na okolnosti, ktoré viedli k uplatneniu nároku na súde. Ustanovenie § 257 CSP predstavuje odchýlku od zásady zodpovednosti za výsledok (§ 255 CSP) a od zásady zodpovednosti za zavinenie (§ 256 ods. 1 CSP). Dikcia ustanovenia § 257 CSP, podľa ktorého súd výnimočne neprizná náhradu trov konania, ak sú tu dôvody hodné osobitného zreteľa znamená, že súd nemusí zaviazat' neúspešnú stranu sporu na náhradu trov konania, resp. nemusí zaviazat' stranu, ktorá spôsobila vznik trov svojím zavinením, aby tieto trovy nahradila protistrane. Použitie tohto ustanovenia negatívne dopadá na stranu sporu, ktorá by inak mala právo na náhradu trov konania. Z tohto dôvodu musí aplikácia daného ustanovenia zodpovedať osobitným okolnostiam konkrétneho prípadu a musí mať vždy výnimočný charakter. Civilný sporový poriadok pre rozhodnutie o nepriznaní náhrady trov konania podľa § 257 vyžaduje kumulatívne splnenie dvoch podmienok, a to jednak dôvody hodné osobitného zreteľa a jednak výnimočné okolnosti, tieto však zákon bližšie nešpecifikuje, ich výklad je ponechaný na súdnu prax. Toto ustanovenie má slúžiť na odstránenie neprimeranej tvrdosti, teda, inými slovami, na dosiahnutie spravodlivosti pre strany sporu, pokiaľ ide o vedenie súdneho konania a jeho výsledok. (Števček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarčinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok). Aplikácia § 257 CSP je možná vo výnimočných prípadoch a je namieste skôr reštriktívny výklad, keďže ide o odchýlku zo zásady zodpovednosti za výsledok (§ 255 CSP), ako aj zo zásady zodpovednosti za zavinenie (§ 256 ods. 1 CSP).

74. Odvolací súd sa nestotožnil s názorom žalobcu 2/, že v prejednávanej veci ide o výnimočné okolnosti. Z obsahu spisu je zrejme, že žalobcovia sa už v roku 2023 dovolávali relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, pričom žalovaná (spolu s predávajúcou) mala snahu vyhovieť im a realizovala, i keď zrejme nie celkom správnou formou, úkony smerujúce k spätnému prevodu podielu na nehnuteľnosti na pôvodnú vlastníčku, čo nakoniec zmaril samotný žalobca svojou námietkou na katastri nehnuteľností. Na uvedenú skutočnosť odvolací súd prihliadol, nakoľko k reparácii porušeného predkupného práva žalobcov pristupovala žalovaná ústretovo, i keď v končenom dôsledku nie podľa následných predstáv žalobcov. Ako správne vyhodnotil súd prvej inštancie, navrátením vlastníctva pôvodnej vlastničke prevádzaného podielu na nehnuteľnosti nedošlo k žiadnej škode žalobcov, títo sú naďalej spoluvlastníkmi spornej nehnuteľnosti, teda nevstúpila tam medzi nich ďalšia neželaná osoba (ako uvádzala žalobkyňa 1/) a naďalej majú možnosť, samozrejme v prípade, ak pôvodná predávajúca H. A., odkúpiť spoluvlastnícky podiel na spornej nehnuteľnosti, v čom im rozhodnutie súdu nebráni. Aplikácia ust. § 257 CSP by v prejednávanej veci mohla byť uplatnená v takom prípade, ak by nedošlo k mareniu vôle žalovanej reparaovať porušenie predkupného práva žalobcami v priebehu konania, nakoľko stav, ktorý nastane po právoplatnosti tohto rozsudku, mohol byť v dôsledku úkonov žalovanej realizovaný minimálne pred 2,5 rokom, a v takom prípade by nevznikli trovy konania stranám sporu v takom rozsahu, ako v súčasnosti.

75. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa ust. § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP a žalovanej, ktorá bola v odvolacom konaní úspešná, priznal voči žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnej výške s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie postupom podľa § 262 ods. 2 CSP.

76. Rozhodnutie bolo prijaté členmi odvolacieho senátu v pomere hlasov 3:0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).