

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 26Co/26/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4323200345
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 10. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Pavol Pilek
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2025:4323200345.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Pavla Pileka a členov senátu JUDr. Romana Greguša a JUDr. Mareka Olekšáka, v právnej veci žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX/X, D., proti žalovaným: 1/ E. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XXX, D., 2/ Lesy, Lúky a Pasienky Uhliská, s.r.o., so sídlom Uhliská 100, Pukanec, IČO: 47 610 221, obaja zastúpení: JUDr. Julián Lapšanský, advokátska kancelária, spol. s r. o., so sídlom Zelinárska 8, Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 45 941 815, 3/ H. I. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXXX XXXX/X, J. F., zastúpená splnomocneným zástupcom: H. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. H. X, J. F., o určenie neplatnosti kúpnych zmlúv, o odvolaní žalobcu proti II. výroku rozsudku Okresného súdu Levice č. k. 5C/3/2023 - 205 zo dňa 16. decembra 2024 v spojení s uznesením Okresného súdu Levice č. k. 5C/3/2023 – 233 zo dňa 12. marca 2025, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok Okresného súdu Levice č. k. 5C/3/2023 - 205 zo dňa 16. decembra 2024 v spojení s uznesením Okresného súdu Levice č. k. 5C/3/2023 – 233 zo dňa 12. marca 2025, v časti v ktorej bola žaloba zamietnutá m e n í tak, že určuje, že kúpna zmluva zo dňa 27.01.2021 uzavretá medzi neb. K. A. B. ako predávajúcim a žalovaným v 1. rade ako kupujúcim, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 5/24 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX, katastrálne územie E. A., obec A. a to k CKN parcele č. XXX/X - vinica o výmere 386 m², CKN parcele č. XXX/X - záhrada o výmere 211 m², CKN parcele č. XXX - vinica o výmere 710 m², CKN parcele č. XXX/X - záhrada o výmere 443 m², CKN parcele č. XXX - záhrada o výmere 277 m², CKN parcele č. XXX - záhrada o výmere 507 m², CKN parcele č. XXXX - záhrada o výmere 540 m² je n e p l a t n á .

Žalobca m á n á r o k na náhradu trov konania vrátane trov odvolacieho konania voči žalovaným v 1. – 3. rade v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie vo výroku I. určil, že kúpna zmluva zo dňa 21.10.2021 uzavretá medzi žalovaným v 1. rade ako predávajúcim a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim, predmetom ktorej je prevod spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 5/24 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX, k. ú. E. A. (bližšia identifikácia vyplýva z výroku č. I.) je neplatná.

2. V zostávajúcej časti, v ktorej sa žalobca domáhal aj vyslovenia neplatnosti zmluvy zo dňa 27.01.2021 uzavretej medzi neb. K. A. B. a žalovaným v 1. rade, predmetom ktorej bol prevod totožného spoluvlastníckeho podielu, súd prvej inštancie žalobu zamietol (výrok II.). Napokon vo výroku III. súd rozhodol o náhrade trov konania tak, že žiadnej zo strán nepriznal právo na ich náhradu.

3. V odôvodnení rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 27.01.2021 uzavretej medzi právnym predchodcom žalovaného v 3. rade K. A. B. a

žalovaným v 1. rade, a to v časti spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX, CKN parcely č. XXX/X, XXX/X, XXX, XXX/X, XXX, XXX, XXXX pre kat. územie E. A..

Okrem toho sa žalobca domáhal určenia, že kúpna zmluva zo dňa 21.10.2021 uzavretá medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre kat. územie E. A. je neplatná.

V podanej žalobe žalobca pôvodne označil ako žalovaného v 3. rade H. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. F., X. H. X, t. č. splnomocneného zástupcu žalovanej v 3. rade, ktorý mal byť právnym nástupcom nebohého K. A. B..

Žalobca v podanej žalobe poukázal na skutočnosť, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX, kat. územie E. A., pričom neb. K. A. B., nar. XX.XX.XXXX ako podielový spoluvlastník predmetných nehnuteľností previedol kúpnu zmluvou zo dňa 27.01.2021 svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam na žalovaného v 1. rade, pričom ten následne previedol ďalšou kúpnu zmluvou zo dňa 21.10.2021 takýto spoluvlastnícky podiel na žalovaného v 2. rade.

Žalobca ďalej uviedol, že neb. K. A. B. porušil jeho predkupné právo, keď mu ako spoluvlastníkovi nehnuteľností neponúkol jeho spoluvlastnícky podiel k predmetným nehnuteľnostiam na predaj, ale tieto nehnuteľnosti previedol na tretiu osobu.

V dôsledku týchto skutočností tak podľa § 140 Občianskeho zákonníka porušil predkupné právo žalobcu a z tohto dôvodu sa ten domáha určenia neplatnosti kúpnych zmlúv, a to s poukazom na § 40a Občianskeho zákonníka.

Žalobca poukázal na skutočnosť, že právnemu nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka - žalovanému v 2. rade adresoval výzvu - upozornenie na porušenie predkupného práva, v ktorej ho žiadal, aby nadobudnutý spoluvlastnícky podiel mu ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ho kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka.

Zo strany žalovaného v 2. rade mu však bolo oznámené, že z jeho strany je záujem riešiť vec mimosúdne s tým, že ponúkol nadobudnutý spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam na odkúpenie za kúpnu cenu vo výške 1.500,- eur.

S takouto ponukou však žalobca nemohol súhlasiť, nakoľko jeho predkupné právo bolo porušené kúpnu zmluvou zo dňa 27.01.2021, ktorou právny predchodca žalovanej v 3. rade K. A. B. predal spoluvlastnícky podiel žalovanému v 1. rade, pričom kúpna cena všetkých nehnuteľností uvedených v tejto kúpnej zmluve predstavovala sumu 2.400,- eur. Z tejto kúpnej ceny však iba časť pripadá na dotknuté nehnuteľnosti, pričom žalovaný v 1. rade mohol kúpnu zmluvou zo dňa 21.10.2021 predajť nehnuteľnosti za 1.500,- eur, ktoré mu aj ponúkol na odkúpenie, avšak tento predaj bol iba fiktívny, nakoľko fyzická osoba - žalovaný v 1. rade uvedené pozemky predal, resp. prepísal na právnickú osobu - žalovaného v 2. rade, ktorá ako všetci vedía, je jeho firmou.

4. Pôvodne žalovaný v 3. rade, t. č. splnomocnený zástupca žalovanej v 3. rade, dňa 30.03.2023 doručil súdu svoje vyjadrenie, v ktorom poukázal na skutočnosť, že nie je dedičom po jeho otcovi, pretože nič nezdedil a dedičské konanie bolo pravdepodobne zastavené pre nemajetnosť.

5. Následne súd s poukazom na § 167 ods. 3 CSP doručil vyjadrenie pôvodného žalovaného v 3. rade žalobcovi s tým, že žalobca následne zobral voči nemu žalobu späť a požiadal o pripustenie vstupu ďalšieho účastníka na strane žalovaných, a to H. I. B. ako dedičky po nebohom K. A. B..

Žalovaná v 3. rade uviedla, že manžel vzhľadom na jeho zhoršený zdravotný stav si na predkupné právo nespomenul a pozemky prvému záujemcovi, a to žalovanému v 1. rade, ktorý bol konateľom žalovaného v 2. rade, predal.

Žalovaná v 3. rade vo svojom vyjadrení zo dňa 23.04.2024 uviedla, že súhlasí s vyjadrením žalobcu, aby súd vyhlásil neplatnosť kúpnych zmlúv aj s tým, aby pozemky prešli do vlastníctva žalobcu.

6. Právny zástupca žalovaného v 1. a 2. rade uviedol, že podľa jeho názoru je žaloba nedôvodná, pretože tak žalovaná v 3. rade, ako aj samotný žalobca v podaní zo dňa 27.02.2024 potvrdili, že prevádzaný spoluvlastnícky podiel k sporným nehnuteľnostiam bol ponúknutý na odpredaj, avšak ostatní podieloví spoluvlastníci neprejavili oň záujem. Podľa vyjadrenia žalobcu odhovárali právneho predchodcu žalovanej v 3. rade, aby podiel nepreviedol tretím osobám, a aby si ho nechal a následne by došlo k jeho prededeniu. Občiansky zákonník v rámci právnej úpravy podielového spoluvlastníctva vychádza zo zásady, že okruh podielových spoluvlastníkov je ustálený a prevody sa majú diať v zásade len medzi podielovými spoluvlastníkmi a prevod na tretiu osobu je možný až keď ostatní neprejavia záujem. Zároveň však platí, že nikoho nemôžeme proti jeho vôli nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve, pokiaľ tento ponúkne podiel a ostatní podieloví spoluvlastníci neprejavia záujem, je oprávnený previesť tento podiel aj na tretiu osobu. Na základe podaní žalovanej v 3. rade a žalobcu tak žalovaní v 1. a v 2. rade majú za to, že k splneniu ponukovej povinnosti došlo zo strany právneho predchodcu žalovanej v 3. rade, avšak ostatní podieloví spoluvlastníci o tento podiel neprejavili záujem. Preto žiadal žalobu zamietnuť ako nedôvodnú. Zároveň právny zástupca žalovaného v 1. a 2. rade uviedol, že on vychádza len z tých listinných dôkazov, ktoré boli predložené, pričom nemal informáciu o tom, akým spôsobom boli ponúknuté predmetné pozemky K. A. B. ostatným spoluvlastníkom.

7. Súd zistil nasledovný skutkový stav veci:

Kúpnu zmluvou zo dňa 27.01.2021 právny predchodca žalovanej v 3. rade, K. A. B., nar. XX.XX.XXXX predal žalovanému v 1. rade spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX. Okrem toho mu predal aj spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5/24 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre kat. územie E. A., a to k CKN parceliam č. XXX/X, XXX/X, XXX, XXX/X, XXX, XXX a XXXX. Kúpna cena za všetky tieto nehnuteľnosti bola dojednaná vo výške 2.400,- eur.

Kúpnu zmluvou uzatvorenou medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade dňa 21.10.2021 žalovaný v 1. rade odpredal žalovanému v 2. rade spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5/24 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre kat. územie E. A., a to za kúpnu cenu 1.500,- eur.

Podľa výpisu z LV č. XXX, kat. územie E. A. boli ku dňu 25.01.2023 podielovými spoluvlastníkmi k CKN parcelám č. XXX/X, XXX/X, XXX, XXX/X, XXX, XXX, ako aj XXXX žalobca v podiele 5/24, H. A. v podiele 9/24, žalovaný v 2. rade v podiele 5/24 /podiel nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 21.10.2021 zavkladovanej pod V6445/2021/ a K. A. L. a A. L. v podiele 5/24.

Žalobca písomným podaním označeným ako Upozornenie na porušenie predkupného práva upozornil žalovaného v 2. rade na porušenie jeho predkupného práva, pričom žiadal, aby mu spoluvlastnícky podiel ponúkli na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ho kúpili od pôvodného podielového spoluvlastníka.

Následne žalovaný v 2. rade písomným podaním zo dňa 15.06.2022 oznámil žalobcovi, že chcú vyriešiť predmetný spor zmierlivo s tým, že spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5/24 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX pre kat. územie E. A. mu ponúkajú na odkúpenie za rovnakých podmienok, za ktorých ho nadobudli od predchádzajúceho podielového spoluvlastníka, t. j. za kúpnu cenu vo výške 1.500,- eur.

8. Súd po vykonanom dokazovaní považoval za nesporné, že právny predchodca žalovanej v 3. rade K. A. B. odpredal kúpnu zmluvou zo dňa 27.01.2021 okrem iného aj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX kat. územie E. A., a to žalovanému v 1. rade. V čase uzatvorenia takejto zmluvy bol aj žalobca podielovým spoluvlastníkom, a to aj spolu so svedkom H. A. a J. L..

Následne žalovaný v 1. rade previedol kúpnu zmluvou zo dňa 21.10.2021 takéto nehnuteľnosti na žalovaného v 2. rade.

Súd sa najskôr zaoberal prípustnosťou takejto žaloby, nakoľko ide o žalobu o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP. Súd v súvislosti s prípustnosťou takejto žaloby o určenie neplatnosti kúpnych zmlúv z dôvodu porušenia predkupného práva žalobcu poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4Cdo/186/2022 zo dňa 28.02.2024, z ktorého okrem iného vyplýva: „Osobitným právnym

predpisom, z ktorého v prípade porušenia predkupného práva vyplýva oprávnenie spoluvlastníka domáhať sa žalobou určenia neplatnosti kúpnej zmluvy (§ 137 písm. d) Civilného sporového poriadku), je v hmotnoprávnej rovine § 40a Občianskeho zákonníka v spojení s § 140 tohto zákonníka.“

Z tohto dôvodu tak súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu o určenie neplatnosti kúpnych zmlúv je procesne prípustná, a to s poukazom na § 137 písm. d) CSP nakoľko ten preukázal, že bol a v súčasnosti aj naďalej je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX kat. územie E. A., ktorých spoluvlastnícky podiel prevádzal právny predchodca žalovanej v 3. rade na žalovaného v 1. rade, resp. žalovaný v 1. rade na žalovaného v 2. rade predmetnými kúpnyimi zmluvami.

Súd sa následne zaoberal ďalšou skutočnosťou, a to, či je takáto žaloba dôvodná. Občiansky zákonník upravuje v § 140 v spojení s ustanoveniami § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka predkupné právo podielového spoluvlastníka. V prípade porušenia predkupného práva sa podielový spoluvlastník môže dovolať okrem iného relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bolo porušené jeho predkupné právo. Podstata relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka spočíva v tom, že právny úkon vznikol, od začiatku existuje a považuje sa za platný s tým, že vyvolal právne účinky, ale len do okamihu, keď sa ten, na koho ochranu je relatívna neplatnosť ustanovená, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Dovoľovať sa neplatnosti voči účastníkom právneho úkonu možno tak urobiť aj žalobou podanou podľa Civilného sporového poriadku, predmetom ktorej je neplatnosť právneho úkonu. V takomto prípade však má účinky až od okamihu, kedy dôjde stranám sporu s tým, že neprítomným stranám preto treba dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu doručiť.

Z predložených listinných dôkazov okrem iného vyplýva, že žalobca pred podaním žaloby v roku 2022 komunikoval so žalovaným v 2. rade ohľadom porušenia predkupného práva s tým, že žiadal, aby spoluvlastnícky podiel bol prevedený na jeho osobu za rovnakých podmienok týkajúcich sa kúpnej ceny, ako došlo k jeho prevodu kúpnu zmluvou zo dňa 27.01.2021.

Žalobca a žalovaný v 2. rade sa však pred podaním žaloby nedohodli na prevode spoluvlastníckeho podielu na žalobcu z titulu porušenia predkupného práva, a to z dôvodu rozdielných predstáv o výške kúpnej ceny.

Žalobca sa relatívnej neplatnosti predmetných právnych úkonov začal dovolávať až neskôr, a to podaním žaloby, ktorá bola doručená súdu dňa 27.01.2023. Takáto žaloba bola následne doručená žalovanému v 1. rade 08.03.2023, žalovanému v 2. rade dňa 06.03.2023 a žalovanej v 3. rade dňa 14.11.2023 ako právnej nástupníčke predávajúceho K. A. B. z kúpnej zmluvy zo dňa 27.01.2021. Z tohto dôvodu tak možno považovať za preukázané, že žalobca sa účinným spôsobom dovolal relatívnej neplatnosti podľa § 40a Občianskeho zákonníka voči účastníkom predmetných kúpnych zmlúv uzavretých v roku 2021, resp. ich právnym nástupcom až v roku 2023, pretože nebolo preukázané, že by sa jej účinne dovolal skôr.

Zároveň súd poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/221/2010 zo dňa 20.12.2011, z ktorého okrem iného vyplýva „Kto v čase pred dovolaním sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu previedol na tretiu osobu vec nadobudnutú na základe tohto právneho úkonu, disponoval s vecou ako vlastník a jeho dispozícia mala právne účinky prevodu vlastníctva. Dovoľanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nemá vplyv na právne postavenie tretích osôb, ktoré dobromyseľne nadobudli vlastníctvo od účastníka relatívne neplatného právneho úkonu v čase, ktorý predchádzal dovolaniu sa relatívnej neplatnosti.“

S prihliadnutím na vyššie uvedené skutočnosti tak súd dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná pokiaľ ide o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 27.01.2021, pretože podľa názoru súdu došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, nakoľko tvrdenia žalovaného v 1. a 2. rade o tom, že bola splnená ponuková povinnosť voči ostatným spoluvlastníkom zo strany právneho predchodcu žalovanej v 3. rade, neboli jednoznačne preukázané. Splnenie ponukovej povinnosti nevyplývalo ani z výpovede vypočutých svedkov - podielových spoluvlastníkov, pričom tí popreli, že by im právny predchodca žalovanej v 3. rade ponúkol jeho spoluvlastnícky podiel na odkúpenie pred uzavretím predmetnej kúpnej zmluvy. Okrem toho žalobca najskôr tvrdil, že dostal takúto ponuku na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu od právneho predchodcu žalovanej v 3. rade /neskôr to poprel z dôvodu, že táto ponuka sa mala týkať iných nehnuteľností/, ale táto ponuková povinnosť sa mala udiať len formou telefonického rozhovoru hoci

predmetom prevodu boli nehnuteľnosti. Preto by aj v prípade, ak by existovala takáto ponuka na predaj spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam, bol právny úkon neplatný pre nedodržanie písomnej formy podľa § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka ako aj § 605 Občianskeho zákonníka. Tiež je potrebné uviesť, že takáto ponuková povinnosť by mala smerovať voči všetkým podielovým spoluvlastníkom s tým, že len samotný žalobca pripustil, že mu bol ponúknutý na kúpu takýto spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam. V súdnom konaní tak nebolo jednoznačne preukázané, že by táto ponuka bola urobená voči všetkým podielovým spoluvlastníkom v písomnej forme, resp. že by táto ponuka obsahovala zákonné náležitosti, resp. podmienky týkajúce sa predkupného práva /napr. cena spoluvlastníckeho podielu a pod./ Z tohto dôvodu tak neobstoja argumenty právneho zástupcu žalovaného v 1. a 2. rade o tom, že nebolo porušené predkupné právo žalobcu, nakoľko mu právny predchodca žalovanej v 3. rade pred uzavretím kúpnej zmluvy ponúkol na predaj takýto spoluvlastnícky podiel.

Zároveň je však potrebné uviesť, že žalobca sa dovoľal relatívnej neplatnosti až okamihom doručenia žaloby do vlastných rúk všetkým účastníkom právneho úkonu - kúpnych zmlúv, resp. ich právnym nástupcom, a to v roku 2023.

S poukazom na vyššie citovanú judikatúru, a to rozsudok NS SR sp. zn. 6Cdo/221/2010 je potom potrebné prihliadnuť na skutočnosť, že v čase dovolania sa relatívnej neplatnosti zo strany žalobcu bol predmetný spoluvlastnícky podiel prevedený zo strany žalovaného v 1. rade na žalovaného v 2. rade ďalšou kúpnu zmluvou, pričom žalovaný v 1. rade dobromyseľne nadobudol tento spoluvlastnícky podiel od právneho predchodcu žalovanej v 3. rade, a to kúpnu zmluvou zo dňa 27.01.2021.

Z uvedených skutočností tak vyplýva, že žalovaný v 1. rade v čase uzavretia kúpnej zmluvy zo dňa 27.01.2021 platne a dobromyseľne nadobudol ako tretia osoba takýto spoluvlastnícky podiel od právneho predchodcu žalovanej v 3. rade. Preto následné žalobcové dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 27.01.2021 nemá vplyv na právne postavenie tretích osôb - žalovaného v 1. rade, ktorý dobromyseľne nadobudol vlastníctvo od účastníka relatívne neplatného právneho úkonu v čase, ktorý predchádzal dovolaniu sa relatívnej neplatnosti. Z tohto dôvodu tak súd žalobu v časti, v ktorej sa žalobca domáhal určenia čiastočnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 27.01.2021, zamietol.

9. Súd zároveň vyhovel žalobe žalobcu v časti určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným v 1. a 2. rade zo dňa 21.10.2021, pretože mal za preukázané, že došlo zo strany žalovaného v 1. rade k porušeniu predkupného práva pri prevode spoluvlastníckeho podielu na žalovaného v 2. rade, pričom v súdnom konaní nebolo preukázané, že by si žalovaný v 1. rade pred uzavretím takejto zmluvy splnil svoju ponukovú povinnosť voči žalobcovi, resp. ostatným podielovým spoluvlastníkom.

V tomto konaní žalovaní v 1. a 2. rade ani netvrdili, že by pred uzavretím takejto kúpnej zmluvy ponúkol žalovaný v 1. rade ako podielový spoluvlastník na predaj podľa § 605 Občianskeho zákonníka v písomnej forme spoluvlastnícky podiel žalobcovi, resp. ostatným spoluvlastníkom. Z tohto dôvodu tak súd určil neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 21.10.2021 z dôvodu porušenia predkupného práva žalobcu, nakoľko ide o relatívne neplatný právny úkon, ktorého sa žalobca účinným spôsobom dovoľal podľa § 140 Občianskeho zákonníka v spojení s § 40a Občianskeho zákonníka.

Súd zároveň poukazuje na skutočnosť, že nemožno sa stotožniť s argumentáciou žalobcu o tom, že žalovaný v 2. rade ako obchodná spoločnosť vlastnícky patrí žalovanému v 1. rade, nakoľko ako vyplýva z výpisu z Obchodného registra žalovaného v 2. rade, tak žalovaný v 1. rade v súčasnosti a ani v čase uzavretia predmetných kúpnych zmlúv nebol spoločníkom a ani konateľom takejto spoločnosti.

10. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP a žiadnej zo strán nepriznal nárok na náhradu trov konania, pretože žalobca ako aj žalovaní boli čiastočne úspešní v súdnom konaní.

11. Rozsudok súdu prvej inštancie napadol včas podaným odvolaním žalobca, ktoré smerovalo voči výroku, ktorým súd jeho žalobu zamietol, pričom sa domáhal jeho zrušenia a vrátenia veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

12. Žalobca v odvolaní uviedol, že nesúhlasí s aplikáciou rozsudku NS SR sp. zn. 6Cdo/221/2010 zo dňa 20.12.2011, tak ako ho interpretoval súd prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí. Podľa žalobcu je treťou osobou, vychádzajúc z rozsudku NS SR, v prípade prvej kúpnej zmluvy žalovaný v 1. rade

a v prípade druhej kúpnej zmluvy je tretou osobou žalovaný v 2. rade, ktorí dobromyseľne nadobudli vlastníctvo od účastníka relatívne neplatného právneho úkonu v čase, ktorý predchádzal dovolaniu sa tejto neplatnosti. Podľa žalobcu mal teda súd prvej inštancie buď zamietnuť žalobu v celom rozsahu, alebo mal zrušiť obe tieto zmluvy, nakoľko postup pri oboch zmluvách bol rovnaký.

13. Žalobca taktiež namieta, že súd v jednej časti žalobu zamietol, napriek tomu, že konštatoval porušenie predkupného práva žalobcu.

14. K odvolaniu žalobcu sa písomne vyjadrili žalovaný v 1. rade a žalovaný v 2. rade podaním zo dňa 17.03.2025, v ktorom uvádzajú, že sa stotožňujú s právnym hodnotením vykonaným súdom prvej inštancie. Zároveň poukazujú na svoje predchádzajúce písomné a ústne vyjadrenia.

Žalovaný v 1. rade naďalej zotrváva na tvrdení, že právny predchodca žalovanej v 3. rade ponúkol ostatným spoluvlastníkom svoj spoluvlastnícky podiel na predaj, čo potvrdil spočiatku aj samotný žalobca, ktorého následnú obranu považuje za účelovú.

15. Žalovaný v 1. rade a žalovaný v 2. rade vo vyjadrení popreli vzájomné prepojenie, ale nakoľko obaja pracujú – podnikajú v oblasti poľnohospodárskej výroby, v tej istej lokalite, je prirodzené, že navzájom spolupracujú. Zároveň vyjadrili ochotu vec riešiť zmierlivo, pričom navrhli napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

16. Odvolací súd prejednal odvolanie žalobcu v súlade s ust. § 378 a nasl. CSP, cítiac sa byť rozsahom a dôvodmi odvolania viazaný, pričom dospel k záveru, že odvolanie žalobcu proti zamietajúcej časti rozsudku je dôvodné, a je potrebné rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti podľa § 388 CSP zmeniť.

17. Odvolací súd v prvom rade uvádza, že sa cíti byť viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie, a preto vo veci rozhodol bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP).

18. Odvolací súd má však za to, že súd prvej inštancie aplikoval na predmetnú vec závery vyplývajúce z rozsudku NS SR sp. zn. 6Cdo/221/2010 zo dňa 20.12.2011 nesprávne, čím aj nesprávne interpretoval ust. § 40a prvá veta O. z. Tak ako z citovaného rozhodnutia NS SR vyplýva, podstata relatívnej neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 40a O. z. spočíva v tom, že právny úkon, u ktorého je daný dôvod relatívnej neplatnosti vznikol od začiatku, existuje, považuje sa za platný, a teda vyvoláva právne účinky, pokiaľ sa ten, na koho ochranu je relatívne neplatnosť stanovená, neplatnosti právneho úkonu nedovolal. V právnej teórii bol vyslovený názor, podľa ktorého relatívnu neplatnosť možno chápať ako platnosť pod rozvážovacou podmienkou. Takéto chápanie relatívnej neplatnosti má vplyv na právne postavenie osoby, ktorá vec nadobudla od účastníka relatívne neplatného právneho úkonu.

Ak ten, kto nadobudol vlastnícke právo na základe právneho úkonu postihnutého vadou zakladajúcou jeho relatívnu neplatnosť, do doby dovolania sa relatívnej neplatnosti získanú vec ďalej previedol, disponoval ako vlastník so svojou vecou oprávnene (až do dovolania sa relatívnej neplatnosti právny úkon má účinky, teda aj účinky prevodu vlastníctva). Na nadobúdateľa teda prešlo vlastnícke právo k veci a na rozdiel od absolútnej neplatnosti by sa od neho nemohlo požadovať vrátenie veci.

19. Takáto interpretácia chráni dobromyseľnosť tretej osoby a zodpovedá požiadavke spravodlivého usporiadania vzťahov; ak totiž takáto osoba (ktorá nebola účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu) pri nadobúdaní vlastníctva koná v dôvere v správnosť údajov zákonom zriadeného verejného registra (katastra nehnuteľnosti) o tom, že prevodca je vlastníkom prevádzaných nehnuteľností, nesmie byť v tejto dôvere sklamaná.

20. Premietnutím predmetných záverov vyslovených v cit. rozsudku NS SR na prejednávajúcu vec je potom zrejmé, že tým, kto nadobudol vlastnícke právo na základe právneho úkonu postihnutého vadou zakladajúcou jeho relatívnu neplatnosť bol žalovaný v 1. rade, a to na základe kúpnej zmluvy zo dňa 27.01.2021. Ak potom žalovaný v 1. rade vec ďalej previedol, do doby dovolania sa relatívnej neplatnosti, na tretiu osobu, disponoval s vecou ako vlastník, a preto prípadné dovolanie sa relatívnej neplatnosti nemá vplyv na právne postavenie tretej osoby (žalovaného v 2. rade). Dobromyseľnosť je tak postavená

na ochranu žalovaného v 2. rade, ktorý ju nadobudol od žalovaného v 1. rade, ktorý nehnuteľnosť získal na základe právneho úkonu postihnutého vadou zakladajúcou jeho relatívnu neplatnosť.

21. NS SR v citovanom rozhodnutí ďalej uvádza: „Správnosť výkladu podľa predchádzajúceho odseku možno podprieť aj argumentom, podľa ktorého ak by relatívna neplatnosť právneho úkonu mala mať za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ktorým účastník relatívne neplatného právneho úkonu do dovolania sa relatívnej neplatnosti oprávnenou osobu previedol svoje vlastnícke právo (nadobudnuté na základe právneho úkonu postihnutého vadou zakladajúcou relatívnu neplatnosť) na tretiu osobu (odlišnú od účastníkov relatívne neplatného právneho úkonu), potom by ochrana právnej istoty tretích osôb zaručená v § 40a veta prvá O. z. slovami: „právny úkon sa považuje za platný“, minula svoj účel. Prakticky by sa totiž nemohla uplatniť.

22. Vychádzajúc z vyššie uvedeného, má odvolací súd za to, že predkupné právo žalobcu pri uzatváraní kúpnej zmluvy zo dňa 27.01.2021 porušené bolo, v tejto časti sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením súdu prvej inštancie ohľadne porušenia predkupného práva, a preto sa žalobca úspešne dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej dňa 27.01.2021 medzi právnym predchodcom žalovanej v 3. rade K. A. B. ako predávajúcim a žalovaným v 1. rade ako kupujúcim.

23. Z uvedených dôvodov, preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie, v časti v ktorej žalobu zamietol, zmenil a žalobe vyhovel.

24. Keďže výrok č. I. rozsudku súdu prvej inštancie odvolaním napadnutý nebol, pričom nejde o výroky závislé (§ 367 ods. 2 veta druhá CSP), odvolací súd tento výrok súdneho prieskumu nepodrobil, vychádzajúc z rozsahu odvolania.

25. V dôsledku, že žalobca bol v konaní pred odvolacím súdom úspešný a rozsudok súdu prvej inštancie bol zmenený v jeho prospech aj v zamietajúcej časti, je potrebné konštatovať, že žalobca bol v konaní úspešný, a preto odvolací súd zmenil aj výrok o trovách konania, keď v súlade s ust. § 255 ods. 1 CSP priznal žalobcovi náhradu trov konania (vrátane odvolacieho konania) voči žalovaným v 1. až 3. rade v rozsahu 100 %.

26. Toto rozhodnutie bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 - 423 CSP). Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané 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. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. 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). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Povinnosť byť zastúpený advokátom neplatí, ak je dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa, ak je dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa alebo ak je dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa.