

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš
Spisová značka: 15C/21/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5625201179
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 10. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Martin Bauer
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2025:5625201179.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš sudcom Mgr. Martinom Bauerom v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XXX, právne zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Ladislav Jančí, s.r.o. IČO: 36 862 304, so sídlom v Ružomberku, Dončova 1451/21, proti žalovaným: 1/ D. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom F. G. XXX/XX, G. a 2/ B. H., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. XXX/XX, J. A. – K., právne zastúpený: JANČI & Partners s.r.o., IČO: 47 258 748, so sídlom Belopotockého 720/2, Liptovský Mikuláš, o určenie neplatnosti právneho úkonu, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovanými 1/ a 2/ dňa 07.06.2022, ktorej vklad bol povolený pod V 2877/2022 dňa 15.07.2022, je n e p l a t n á.

II. Žalobcovi sa p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu, o výške ktorej rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou súdu dňa 09.04.2025 sa žalobca voči žalovaným 1/ a 2/ domáhal určenia, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 07.06.2022 medzi žalovanými 1/ a 2/, ktorej vklad bol povolený pod V 2877/2022 dňa 15.07.2022, a predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 8/768 k pozemku parcely registra „E“ parc. č. 143/42 – orná pôda o výmere 1157 m², k. ú. B., zapísaný na LV XXX, je neplatná.

2. Uviedol, že žalovaní 1/ a 2/ uzatvorili dňa 07.06.2022 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/ o veľkosti 8/768 k pozemku parcely registra „E“ parc. č. 143/42 – orná pôda o výmere 1157 m², k. ú. B., zapísaný na LV XXX (ďalej len „nehnutelnosť“). Vklad vlastníckeho práva bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor sp. zn. V 2877/2022 zo dňa 15.07.2022. Žalobca bol a je podielovým spoluvlastníkom o veľkosti 6/48 predmetnej nehnuteľnosti. Uvedený spoluvlastnícky podiel žalobca nadobudol na základe kúpnej zmluvy V 3885/2015. Vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 01.10.2015. Spoluvlastnícky podiel žalovaného 1/ bol prevedený bez vedomia a súhlasu žalobcu a bez toho, aby žalobcovi žalovaní 1/ zámer prevodu daného podielu na žalovaného 2/ oznámil, ako aj bez toho, aby bola realizovaná ponuková povinnosť vo vzťahu k zámeru prevodu označeného podielu. Žalobca mal a má zámer scelenia vlastníctva k označenej parcele. Pokiaľ by ponuku na odkúpenie podielu dostal, určite by na ňu kladne zareagoval a túto by prijal, pričom disponoval dostatkom finančných prostriedkov potrebných k uhradeniu kúpnej ceny. Žiadna ponuka mu však nebola doručená a ani oznámená a pri danom prevode bol obídený a jeho právne postavenie spoluvlastníka bolo takýmto postupom priamo popreté a jeho predkupné právo nebolo rešpektované. Žalobca má za to, že predmetná zmluva trpí relatívnou neplatnosťou, nakoľko žalovaný 1/ ako spoluvlastník spoločnej parcely prevádzal svoj spoluvlastnícky podiel bez toho, aby bolo rešpektované predkupné právo žalobcu a bez toho, aby bol zámer prevodu daného podielu

žalobcovi riadne oznámený a aby mu bola predložená ponuka spoluvlastníka na odkúpenie daného podielu za riadne označených a oznámených podmienok a tak, aby žalobca mohol predkupné právo realizovať v zákonom určenej lehote. Žalovaný 1/ o spoluvlastníckom práve žalobcu vedel, nakoľko žalobca bol riadne ako spoluvlastník zapísaný na liste vlastníctva XXX k. ú. B.. Žalobca má za to, že v danej veci žalovaný konal tak, aby cielene a úmyselne poprel predkupné právo žalobcu a dané predkupné právo nerešpektoval. Potvrdením tejto skutočnosti je aj uzatvorenie iných kúpnych zmlúv zo strany žalovaného 2/ s inými spoluvlastníkmi danej nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom samostatných žalôb podaných súčasne s touto žalobou, bez toho aby aj pri týchto prevodoch bolo rešpektované predkupné právo žalobcu. Medzi žalovanými nie je a nebol právny vzťah, ktorý by bolo možné hodnotiť ako vzťah blízkych osôb. Obom žalovaným žalobca súčasne oznámil dovolanie sa relatívnej neplatnosti označeného právneho úkonu.

3. Žalovaný 2/ sa podaním zo dňa 23.06.2025 vyjadril k podanej žalobe. Uviedol, že žalobca mal vedomosť o prevode, keďže žalovaný 2/ ako nadobúdateľ sa s každým vlastníkom vrátane žalobcu zapísaným na LV XXX katastrálne územie B. stretol v období 12/2021 až do 03/2022, ktorých osobne prechádzal za účelom prevodu spoluvlastníckych podielov. Žalobca nemal záujem previesť vlastnícke právo na žalovaného 2/, pričom uviedol, že keď žalovaný 2/ nadobudne spoluvlastnícke podiely od ostatných spoluvlastníkov, oni sa následne dohodnú ako to bude s jeho spoluvlastníckym podielom. Z predmetného vyplýva, že žalobca mal vedomosť o tom, že žalovaný 1/ bude prevádzať podiel, a to najmenej od 03/2022. Aj napriek skutočnosti, že lehotu žalobca počíta odo dňa podpisu kúpnej zmluvy, vedomosť mal minimálne 2 mesiace skôr a preto túto lehotu omeškal. Má za to, že zo strany žalobcu dochádza k šikanóznemu uplatneniu práva, keď podanie žaloby vykonal až pred uplynutím ním počítanej lehoty. Žalovaný 2/ sa v mesiaci 04/2025 stretol so žalobcom. Chceli uzatvoriť nešpecifikovanú dohodu na vyriešenie tohto nedorozumenia, pričom si určili termín, kedy sa dohodnú na spôsobe vyriešenia. Žalovaný 2/ v tomto termíne kontaktoval žalobcu opätovne, pričom žalobca nezdvihol telefón ani inak nereagoval a až následne podal žalobu. Žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu v konaní o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu pre porušenie zákonného predkupného práva podľa § 140 OZ ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodným (účinným a správne zvoleným) procesným nástrojom ochrany práva, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Žalobca by sa teda mal domáhať iných možností, a to buď ponechania predkupného práva alebo odkúpenia časti podielu, ktorý mu prináleží. Predmetné konštatovala aj ustálená judikatúra v rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7 Cdo 47/2013 zo dňa 14.05.2014. Samotný žalovaný 1/ mal vôľu prediť spoluvlastnícky podiel výlučne žalovanému 2/ alebo ostatným spoluvlastníkom nehnuteľností, okrem žalobcu, nakoľko samotný žalobca nadobudol spoluvlastnícky podiel konaním V 3885/2015 bez uplatnenia predkupného práva a práve on nastolil „trend“ neuplatňovania predkupného práva.

4. Žalobca v rámci vyjadrenia zotrval na podanej žalobe. Tvrdenia o vedomosti žalobcu o zamýšľaných prevodoch sú nepravdivé a bez právneho významu vo vzťahu k predmetu konania. Žalobcovi nebola oznámená žiadna ani ústna a ani písomná ponuka na realizáciu predkupného práva. Realizácia práva a zákonom daného oprávnenia domáhať sa vyslovenia neplatnosti právneho úkonu, ktorý zasahuje do práv žalobcu, nie je možné hodnotiť ako šikanu. Pokiaľ ide o plynutie lehoty na dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, táto plynie od uzatvorenia namietaného právneho úkonu, čo konštatoval už NS SR vo svojom rozhodnutí sp. zn. 4 Cdo 37/2007, v danom prípade teda bola žaloba žalobcu podaná v zákonnej lehote. Žalobca je naklonený spravodlivej mimosúdnej dohode a tejto sa nebránil, avšak zatiaľ z dôvodov na strane žalovaného k žiadnej dohode nedošlo. V tomto smere sa žalobca nebráni vedeniu mimosúdnych rokovaní, očakáva však férový návrh riešenia vzniknutej situácie zo strany žalovaného 2/, ktorý zatiaľ predložený nebol. V konaniach o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu nie je potrebné preukazovať naliehavý právny záujem, pričom judikatúra na ktorú poukazuje žalovaný 2/ je neaktuálna a dávno prekonaná. Nie je právom žalovaného rozhodovať za žalobcu, ktorú cestu ochrany svojich práv si zvolí, voľba niektorej z alternatív je výsostne na osobe žalobcu.

5. Podaním zo dňa 11.08.2025 sa žalovaný 2/ opätovne vyjadril k vyjadreniu žalobcu. Nie je založené na pravde, že žalovaný 2/ nemal vôľu vyriešiť predmetnú vec mimosúdne, keď na základe kontaktovania žalobcu sa stretli osobne a následne žalobca neuviedol riadne premyslenú a uváženu predstavu riešenia. Žalobca sa domáhal nadobudnutia všetkých spoluvlastníckych podielov nadobudnutých žalovaným 2/ za symbolickú cenu avšak formou žaloby uplatnil práve relatívnu neplatnosť právneho

úkonu a teda z predmetného konania je zrejmé, že podaním žaloby sa domáha len šikanóznym výkonom práva. Podaním žaloby nebol dostatočne preukázaný naliehavý právny záujem, keď úspechom v žalobe sa postavenie samotného žalobcu nezmení a stále zostane na liste vlastníctva s rovnakým postavením ako bol aj pred podaním žaloby. Naliehavý právny záujem na určení toho, či tu právo je alebo nie je, je daný iba vtedy, ak by bez takéhoto určenia bolo žalobcovo právo ohrozené alebo by sa jeho právne postavenie stalo neistým, a to za predpokladu, že toto ohrozenie alebo túto neistotu možno odstrániť rozhodnutím súdu. Bez toho, aby existoval naliehavý právny záujem nie je možné rozhodnúť v prospech žalobcu. V tomto ohľade sa už vyjadril aj Ústavný súd SR v uznesení zo dňa 06.10.2017, sp. zn. II. ÚS 590/2017.

6. Podaním zo dňa 10.07.2025 sa žalobca opätovne vyjadril k veci. Uviedol, že Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí z 20. októbra 2022, sp. zn. 1Obdo/51/2021 judikoval, že žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu (podaná za účinnosti Civilného sporového poriadku) je žalobou o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku. Jej prípustnosť je podmienená existenciou osobitného predpisu, ktorý určitú osobu oprávňuje podať týmto predpisom špecifikovanú určovaciu žalobu (obdobne sp. zn. 7Cdo/268/2019, 40bdo/56/2020, 40bdo/71/2020, 4Cd0/26/2021, 9Cdo/7/2021). Podľa aktuálneho rozhodnutia NS SR č. 4Cdo/238/2022 z 29. 1. 2024 publikovaného v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR pod č. 6/2024, rozhodnutie č. 75, osobitným právnym predpisom, z ktorého vyplýva oprávnenie žalobcu domáhať sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy (právnej skutočnosti) je v hmotnoprávnej rovine ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka. To, že zo samotného textu predmetnej právnej normy nevyplyva výslovne možnosť podania žaloby nepovažoval dovolací súd z hradiska uplatnenia práva za významné. Nie je tak potrebné zaoberať sa otázkou naliehavého právneho záujmu na takto navrhovanom určení.

7. Žalovaný 1/ sa k podanej žalobe nevyjadril.

8. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní zotrval na podanej žalobe. Od podania žaloby nedošlo k zmene skutkového stavu. Už v obdobných konaniach, týkajúcich sa iných účastníkov a totožného pozemku tunajší súd v konaniach senátu 4C rozhodol o neplatnosti kúpnych zmlúv a vysporiadal sa aj s námietkami žalovaných.

9. Právny zástupca žalovaného 2/ na pojednávaní zotrval na písomných vyjadreniach.

10. Súd vykonal pojednávanie a rozhodol aj v neprítomnosti žalovaného 1/, ktorý nepožiadal o odročenie pojednávania.

11. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi založenými v spise zistiť nasledovný skutkový stav:

12. Dňa 07.06.2022 uzatvorili žalovaný 1/ ako predávajúci a žalovaný 2/ ako kupujúci kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bola predmetná nehnuteľnosť. Súd sa oboznámil aj s pripojeným spisom Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor sp. zn. V 2877/2022, z ktorého vyplýva, že vklad vlastníckeho práva na základe uvedenej kúpnej zmluvy bol povolený dňa 15.07.2022.

13. Listom zo dňa 07.04.2025 adresovaným žalovaným 1/ a 2/ sa žalobca dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 07.06.2022 z dôvodu porušenia predkupného práva.

14. Z výpisu z LV XXX vedeným Okresným úradom Liptovský Mikuláš, kat. územie B., vyplýva, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom pozemku parcely registra „E“ parc. č. 143/42 – orná pôda o výmere 1157 m² v spoluvlastníkom podiele o veľkosti 6/48 k celku (titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 3885/2015) a žalovaný 2/ okrem iných aj v spoluvlastníkom podiele o veľkosti 8/768 k celku (titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2877/2022).

15. Podľa § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) Žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

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

16. Na základe vykonaného dokazovania súd žalobe vyhovel v celom rozsahu, nakoľko mal preukázanú jej dôvodnosť. Žalobca sa voči žalovaným 1/ a 2/ domáhal vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 07.06.2022, ktorej vklad bol povolený pod V 2877/2022 dňa 15.07.2022 z dôvodu porušenia predkupného práva pri prevode spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/. Medzi stranami nebolo sporným, že bola uzatvorená kúpna zmluva, a že žalovaný 1/ pred uzatvorením kúpnej zmluvy so žalovaným 2/ neponúkol žalobcovi odkúpenie svojho spoluvlastníckeho podielu.

17. Žalobu podľa ustanovenia § 137 písm. d) CSP o určenie právnej skutočnosti zákon výslovne pripúšťa, avšak výlučne v prípade, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Súdna prax po nadobudnutí účinnosti nového procesného predpisu síce pripustila skúmanie nalievavého právneho záujmu na požadovanom určení v prípade skôr začatých konaní o určenie neplatnosti právneho úkonu, avšak v prípade žalôb na určenie neplatnosti právneho úkonu podaných po 01.07.2016, je v tomto smere prípustný len postup podľa CSP. Preto sa možno žalobou domáhať určenia právnej skutočnosti jedine v prípade, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Preukázanie nalievavého právneho záujmu sa pri tomto type žalôb nevyžaduje, nakoľko vyplýva priamo z osobitného predpisu, ktorým je v danom prípade ust. § 40a OZ. Súd poukazuje na už spomínané uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/238/2022 z 29.01.2024 publikované v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR č. 6/2024 pod R 75/2024, v ktorom ako prvou položenou otázkou sa najvyšší súd zaoberal tým, či žaloba o neplatnosť kúpnej zmluvy v súvislosti s porušením predkupného práva je v zmysle ustanovenia § 137 písm. d) CSP prípustným procesným prostriedkom. NS SR konštatoval, že v „danom prípade sa žalobca podanou žalobou domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy k nehnuteľnostiam podľa ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka z dôvodu porušenia predkupného práva. Využil teda jednu z hmotným právom dovolených možností domáhať sa prostredníctvom súdu svojho porušeného práva. Civilný sporový poriadok účinný od 1. júla 2016 (na rozdiel od Občianskeho súdneho poriadku v znení účinnom do 30. júna 2016) žalobu o určenie právnej skutočnosti (ktorou je aj žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu) pripúšťa len vtedy, ak určenie právnej skutočnosti vyplýva z osobitného predpisu...Podľa dovolacieho súdu osobitným právnym predpisom, z ktorého vyplýva oprávnenie žalobcu domáhať sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy (právnej skutočnosti) je v hmotnoprávnej rovine daného prípadu ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka (obdobne vid' uznesenie z 15. októbra 2019 Krajského súdu v Žiline, sp. zn. 10Co/211/2019, uznesenie Krajského súdu v Žiline z 28. februára 2019, sp. zn. 9Co/201/2018, uznesenie Krajského súdu v Trnave z 30. apríla 2020, sp. zn. 10Co/35/2019, uznesenie Krajského súdu v Trnave z 30. júna 2021, sp. zn. 10Co/26/2020)“. Preto súd vyhodnotil tvrdenia žalovaného 2/ o potrebe preukázania nalievavého právneho záujmu za nedôvodné.

18. V zmysle ustanovenia § 140 OZ majú spoluvlastníci pri prevode spoluvlastníckeho podielu zákonné predkupné právo. Podstatou zákonného predkupného práva podielových spoluvlastníkov je povinnosť podielového spoluvlastníka, ktorý sa rozhodne previesť svoj podiel, ponúknuť ho najprv ostatným podielovým spoluvlastníkom ako oprávneným z predkupného práva. Zákonné predkupné právo obmedzuje podielového spoluvlastníka pri nakladaní s jeho podielom, s ktorým inak môže, a to aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov, voľne disponovať. Predmetom predkupného práva je potom ideálny podiel spoluvlastníka, nie reálna časť spoločnej 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. Ak podielový spoluvlastník prevedie vec na osobu, ktorá nevykazuje znaky osoby uvedenej v § 116 Občianskeho zákonníka, bez toho, aby predmet prevodu ponúkol skôr oprávnenému spoluvlastníkovi (ďalšiemu podielovému spoluvlastníkovi), nemá to bez ďalšieho za následok absolútnu neplatnosť zmluvy, na základe ktorej nadobúdateľ vec získal. 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. Okrem toho predstavuje prevenciu právnych sporov, pretože zjednocuje vlastníctvo k veci a znižuje počet spoluvlastníkov. Navyše, zjednocovaním vlastníctva (zmenšovaním počtu spoluvlastníkov) sa zvyšuje samotná atraktivita spoluvlastníctva. Nakoniec, predkupné právo spoluvlastníkov vyvažuje niektoré kľúčové nevýhody spoluvlastníctva. Právna rovnováha zabezpečovaná týmto inštitútom na jednej strane rešpektuje právo každého spoluvlastníka previesť svoj podiel a na strane druhej rešpektuje oprávnený záujem ostatných spoluvlastníkov. K porušeniu povinnosti z predkupného práva spoluvlastníkov najčastejšie dochádza tým spôsobom, že ponuka voči oprávneným spoluvlastníkom nebola vôbec urobená, teda vlastníci nemohli uplatniť svoje predkupné právo.

19. Podrobnosti o spôsobe výkonu predkupného práva, najmä o forme a obsahu ponuky a o dobe na zaplatenie ceny za predmet kúpy upravuje ustanovenie § 605 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ sa týka ponuky zo strany zaviazaného spoluvlastníka, ide o jednostranný právny úkon adresovaný oprávnenej osobe, ktorý okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať aj všetky podmienky, za ktorých povinný ponúka vec na kúpu, t. j. výšku kúpnej ceny, lehotu jej splatnosti, či spôsob zaplatenia. Jej doručením začína plynúť lehota na prijatie ponuky a zaplatenie kúpnej ceny za prevod spoluvlastníckeho podielu, ktorá lehota je v prípade nehnuteľnosti dvojmesačná. Počas tejto lehoty musí oprávnená osoba ponuku nielen prijať oznámením povinnému, ale za predmet prevodu zaplatiť požadovanú kúpnu cenu, resp. splniť všetky podmienky stanovené v ponuke. Ak oprávnený ponuku povinnej osoby neprijme, či už z dôvodu svojej nečinnosti a z toho plynúceho márneho uplynutia stanovenej lehoty alebo oznámení o neprijatí ponuky, jeho predkupné právo zanikne a povinná osoba môže previesť spoluvlastnícky podiel za podmienok uvedených v ponuke inej osobe. V prípade, ak oprávnená osoba oznámi neprijatie ponuky v rámci určenej lehoty, povinná osoba je oprávnená previesť spoluvlastnícky podiel ešte pred uplynutím lehoty na prijatie ponuky a zaplatenie kúpnej ceny. Pre ponuku a jej prijatie platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o oferte a akceptácii. Tieto úkony majú byť vykonané pred zamýšľaným prevodom. Súdu nebolo tvrdené a ani preukázané, že by žalovaný 1/ ako zaviazaný spoluvlastník v súlade s ust. § 140 OZ bol blízkou osobou žalovaného 2/ a ani, že by vykonal jednostranný adresovaný úkon ponuky žalobcovi. Pokiaľ žalovaný 2/ uvádzal, že sa so žalobcom stretol, uvedená skutočnosť je bez právneho významu, keďže povinnosť ponuky zaväzuje predávajúceho ako spoluvlastníka, nie kupujúceho ako budúceho spoluvlastníka. Úkon ponuky musí byť navyše vykonaný písomne a musí obsahovať všetky podmienky, za ktorých povinný ponúka vec na kúpu, t. j. výšku kúpnej ceny, lehotu jej splatnosti, či spôsob zaplatenia. Vzhľadom k uvedenému je zrejmé, že bolo porušené predkupné právo v zmysle ust. § 140 OZ.

20. Žalobca ako oprávnený z predkupného práva mal na výber, ktorú z možností si vyberie. Je len jeho rozhodnutím, či sa bude: a) domáhať vyslovenia neplatnosti právneho, b) domáhať od nadobúdateľa, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka, alebo c) naďalej si ponechá predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť odteraz voči budúcemu nadobúdateľovi podielu. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení, zvolí (NS SR sp. zn. 3Cdo/122/2009). Ak však oprávnený spoluvlastník konkrétnu voľbu uskutočnil, nie je možné ju neskôr zmeniť. Žalobca si zvolil možnosť domáhať sa vyslovenia neplatnosti právneho úkonu. Žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu, predmetom ktorého je vlastnícke právo k nehnuteľnosti, je právnym prostriedkom vlastníka na ochranu svojho vlastníckeho práva, ak je spôsobilá byť podkladom pre zmenu zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností, pričom uvedené závery sa primerane vzťahujú aj na spoluvlastníctvo (podielové aj bezpodielové). Pri dovolaní sa neplatnosti ide o jednostranný právny úkon, ktorý sa musí adresovať druhému účastníkovi právneho úkonu, resp. všetkým účastníkom právneho úkonu, ak ten, kto sa dovoláva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nie je účastníkom tohto právneho úkonu. Zákon pre to, aby nastali účinky tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu neustanovuje žiadnu formu dovolania sa tejto neplatnosti. Možno tak urobiť i žalobou (vzájomnou žalobou) podanou na súde alebo námietkou v rámci obrany proti uplatnenému právu (nároku) v konaní pred súdom (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Cdo 136/2009 z 20. 10. 2010). Nebolo sporným, že žalobca sa relatívnej neplatnosti dovolal voči žalovaným 1/ a 2/ ako účastníkom kúpnej zmluvy listom zo dňa 07.04.2025 a následne aj podanou žalobou doručenou súdu dňa 09.04.2025. Právo domáhať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej lehote, ktorej začiatok plynie od vykonania namietaného právneho úkonu, t. j. v prejednávanej veci od 07.06.2022. Preto je aj námietka žalovaného 2/ o oneskorenom podaní žaloby nedôvodná.

21. Pokiaľ žalovaný 2/ poukazoval na mimosúdne rokovania, ku dňu rozhodnutia súdu nebola súdu preukázaná existencia dohody. Argumentáciu žalovaného 2/ o šikanóznom výkone práva súd považuje za účelovú, keďže žalobca sa domáha len zákonom umožneného práva, pričom sa ho aj úspešne domohol. Ak aj žalobca pri nadobudnutí svojho spoluvlastníckeho podielu porušil predkupné právo, je to vo vzťahu k tomuto konaniu irelevantné. Porušenia predkupného práva sa mohol domáhať v zákonom stanovenej lehote ktorýkoľvek z vtedajších spoluvlastníkov. Ak sa jej nik úspešne nedovolal, právny úkon prevodu je platný. V čase prevodu až doposiaľ žalobca je podielový spoluvlastník a právo domáhať sa relatívnej neplatnosti mu prináleží.

22. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

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

23. O trovách konania súd rozhodol v súlade s citovanými zákonnými ustanoveniami tak, že úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Okresný súd Liptovský Mikuláš.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 CSP odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 CSP odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 CSP prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.