

Súd: Okresný súd Trnava  
Spisová značka: 11C/8/2025  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2125200937  
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 10. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zuzana Pribulová  
ECLI: ECLI:SK:OSTT:2025:2125200937.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trnava sudkyňou JUDr. Zuzanou Pribulovou v právnej veci sporu žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XXXX/XXX, D., zastúpený: JUDr. Dalibor Kuciaň, advokát, Žilinská cesta 130, Piešťany, proti žalovaným: 1. E. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. XXXX/X, E. - D., 2. ZDROJ, a.s., IČO: 35 705 388, Krížna 44, Bratislava, zastúpený: JUDr. Juraj Jurovský, advokát, Vajanského 1955/58, Piešťany, o určenie neplatnosti právneho úkonu, takto

### rozhodol:

I. Určuje sa, že Kúpna zmluva zo dňa 12.12.2024, v znení dodatku č. 1 zo dňa 16.12.2024, uzavretá medzi žalovaným v 1. rade ako predávajúcim a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim, predmetom ktorej zmluvy bol prevod spoluvlastníckeho podielu žalovaného v 1. rade o veľkosti 5/300 vzhľadom k celku na nehnuteľnostiach v k.ú. D., evidovaných na liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. D. ako pozemok parcela registra C KN č. XXXX/X, o výmere 1043 m2, druh pozemku: ostatná plocha, a pozemok parcela registra C KN č. XXXX/X, o výmere 75 m2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, ktorý vklad bol povolený rozhodnutím F. G. D., katastrálny odbor, pod č. V 3365/2024 zo dňa 16.12.2024, je n e p l a t n á .

II. Žalobca má voči žalovaným v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Žalobou zo dňa 08.02.2025, doručenou súdu dňa 08.02.2025, sa žalobca domáhal určenia, že Kúpna zmluva uzatvorená dňa 12.12.2024, v znení dodatku č. 1 zo dňa 16.12.2024, medzi žalovaným v 1. rade ako predávajúcim a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim, ku ktorej bol dňa 16.12.2024 Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, povolený vklad pod V 3365/2024, predmetom ktorej je prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti - pozemku – ostatná plocha, parcela registra „C“ č. XXXX/X v celkovej výmere 1043 m2 vo veľkosti 5/300 k celku a prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti - pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“ č. XXXX/X v celkovej výmere 75 m2 vo veľkosti 5/300 k celku, zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX pre k.ú. D., vedeným F. G. D., katastrálny odbor, za kúpnu cenu vo výške 50.000,- eur, je neplatná, ako aj priznania nároku na náhradu trov konania.

2. Žalobu odôvodnil žalobca tým, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. D., konkrétne: pozemku – ostatná plocha, parcela registra „C“ č. XXXX/X v celkovej výmere 1043 m2 vo veľkosti 77/480 k celku; pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“ č. XXXX/X v celkovej výmere 75 m2 vo veľkosti 77/480 k celku; pozemku – ostatná plocha, parcela registra „C“ č. XXXX/X v celkovej výmere 1043 m2 vo veľkosti 277/7680 k celku; pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“ č. XXXX/X v celkovej výmere 75 m2 vo veľkosti 277/7680 k celku. Žalovaný v 1. rade bol podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX

pre k.ú. D., konkrétne: pozemku – ostatná plocha, parcela registra „C“ č. XXXX/X v celkovej výmere 1043 m<sup>2</sup> vo veľkosti 5/300 k celku; pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, parcela registra „C“ č. XXXX/X v celkovej výmere 75 m<sup>2</sup> vo veľkosti 5/300 k celku. Žalovaný v 1. rade listom zo dňa 16.10.2024, označený ako „Ponuka na uplatnenie predkupného práva“, ponúkol žalobcovi na kúpu a predaj, podľa § 140 Občianskeho zákonníka v spojení s § 605 Občianskeho zákonníka, ako uplatnenie si predkupného práva, vyššie uvedené. Táto ponuka bola obsahom obálky a zaslaná poštovou prepravou pod podacím číslom RG256853535SK. Ponuka žalovaného v 1. rade bola žalobcovi doručená dňa 31.10.2024, pričom zákonná lehota na uplatnenie si predkupného práva, podľa § 605 Občianskeho zákonníka, mala teda uplynúť 31.12.2024. Žalobca zistil, že žalovaný v 1. rade už nie je vlastníkom spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam. Z LV č. XXXX pre k.ú. D. je zrejmé, že v časti B19 je vyznačené nové vkladové číslo „V 3365/2024 – Kúpna zmluva právoplatná 16.12.2024, č.z. 4452/24“, z čoho je rovnako zrejmé, že dňom 16.12.2024, teda ešte počas plynutia lehoty na uplatnenie si predkupného práva žalobcom, došlo k prevodu predmetných spoluvlastníckych podielov. Žalobca si vyžiadala z F. G. D., katastrálny odbor, listiny, ktoré boli obsahom katastrálneho konania vedeného pod V 3365/2024, a zistil nasledovné. Žalovaný v 2. rade nadobudol na základe kúpnej zmluvy, uzatvorenej už dňa 12.12.2024 v znení dodatku č. 1 zo dňa 16.12.2024 medzi žalovaným v 1. rade ako predávajúcim a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim, ku ktorej bol už dňa 16.12.2024 F. G. D., katastrálny odbor, povolený zrýchlený vklad pod V 3365/2024, nehnuteľnosti žalovaného v 1. rade. Je zrejmé, že ak žalovaný v 1. rade podpísal kúpnu zmluvu už 10.12.2024, teda 21 dní pred uplynutím zákonnej lehoty (čo je až 1/3 zákonnej lehoty), splnenie jeho povinnosti podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ako povinného podielového spoluvlastníka, ktorý má vôľu predať svoje spoluvlastnícke podiely, bolo len formálne a priamym úmyslom žalovaného v 1. rade a/alebo i žalovaného v 2. rade bolo porušiť predkupné právo žalobcu, ku ktorému, uzatvorením a zavkladovaním kúpnej zmluvy, i došlo. Žalobca tak tvrdí a preukazuje, že úmyselným uzatvorením a následným zavkladovaním kúpnej zmluvy, ešte počas plynutia zákonnej lehoty na uplatnenie si predkupného práva zo strany žalobcu, došlo k priamemu a úmyselnému porušeniu predkupného práva žalobcu žalovaným v 1. rade a/alebo žalovaným v 2. rade, pretože nebola zo strany žalovaných, najmä zo strany žalovaného v 1. rade, dodržaná zákonná lehota na umožnenie uplatniť si predkupné právo zo strany žalobcu podľa § 605 Občianskeho zákonníka. Žalobca opakovane tvrdí a preukazuje, že z uvedeného dôvodu je kúpna zmluva neplatná a žalobou sa domáha určenia právnej skutočnosti, jej neplatnosti, podľa § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku, prostredníctvom súdu. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností, žalobca sa touto žalobou dovoľáva relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva žalobcu žalovanými, najmä žalovaným v 1. rade, a to nedodržaním (neuplynutím) zákonnej dvojmesačnej lehoty, v ktorej si žalobca mohol uplatniť predkupné právo.

3. Žalovaný v 1. rade sa k žalobe vyjadril v tom zmysle, že návrh žalobcu považuje za právne neopodstatnený. Ako podielový spoluvlastník nehnuteľností zaslal všetkým podielovým spoluvlastníkom poštovou prepravou s doručenkou Ponuku na uplatnenie predkupného práva, a to listom zo dňa 16.10.2024, v obsahu ktorej stanovil pre všetkých podielových spoluvlastníkov rovnaké podmienky na platné a zákonné uplatnenie si predkupného práva na ponúknutý spoluvlastnícky podiel vo výške 5/300 k celku k predmetným pozemkom, a to aj žalobcovi. Žalovaný v 2. rade prevzal oproti podpisu dňa 18.10.2024 v papierovej forme písomnú Ponuku na uplatnenie predkupného práva od neho ako žalovaného v 1. rade. Žalovaný v 2. rade prejavil písomne záujem o odkúpenie ponúkaného spoluvlastníckeho podielu vo výške 5/300 k celku k uvedeným pozemkom, a to listom zo dňa 11.11.2024, ktorý mu ako žalovanému v 1. rade zaslal poštovou prepravou. Ako žalovaný v 1. rade spolu so žalovaným v 2. rade uzavreli dňa 12.12.2024 Kúpnu zmluvu, dňa 16.12.2024 dodatok č.1 ku Kúpnej zmluve na prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu žalovaného v 1. rade vo výške 5/300 k celku k predmetným nehnuteľnostiam a na základe ktorých F. G. D., katastrálny odbor rozhodol o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech žalovaného v 2. rade. Žalovaný v 2. rade zaplatil žalovanému v 1. rade kúpnu cenu v dvojmesačnej lehote stanovenej v § 605 Občianskeho zákonníka. Ako žalovaný v 1. rade uzavrel spolu so žalovaným v 2. rade uvedenú kúpnu zmluvu, dodatok č.1 ku kúpnej zmluve, z dôvodu, že do dňa uzavretia kúpnej zmluvy dňa 12.12.2024, podania návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a dodatku č.1 dňa 16.12.2024 nikto z písomne oslovených podielových spoluvlastníkov neprejavil (okrem žalovaného v 2. rade) záujem o odkúpenie jeho spoluvlastníckeho podielu. Žalovaný v 2. rade si splnil všetky zákonné podmienky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu, t.j. písomne prejavil záujem o uplatnenie predkupného práva odkúpením ponúkaného spoluvlastníckeho podielu vo výške 5/300 k celku k predmetným pozemkom, uzavrel kúpnu zmluvu, dodatok č.1 a súčasne vyplatil kúpnu cenu do dvoch mesiacov po ponuke. Lehota vyplatenia

kúpnej ceny sa u žalovaného v 2. rade blížila k uplynutiu zákonnej dvojmesačnej lehoty, preto keď by došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy a vyplateniu kúpnej ceny po 18.12.2024, zákonné predkupné právo by žalovanému v 2. rade, napriek jeho záujmu prejaveneho písomne, zaniklo. Ako žalovaný v 1. rade pri odpredaji spoluvlastníckeho podielu a žalovaný v 2. rade pri kúpe ponúkaného predmetného spoluvlastníckeho podielu postupovali výlučne v zmysle platnej legislatívy SR, neporušili žiadne z ustanovení Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na predkupné právo, a preto uzavretá kúpna zmluva je platná. Žalobca sa žalobou dovoláva relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia jeho predkupného práva žalovanými, najmä žalovaným v 1. rade, a to nedodržaním (neuplynutím) zákonnej dvojmesačnej lehoty, v ktorej si žalobca mohol uplatniť predkupné právo. Žalobca si prevzal písomnú ponuku na uplatnenie predkupného práva (list zo dňa 16.10.2024) až dňa 31.10.2024, teda so značným časovým odstupom ako žalovaný v 2. rade. Je zarážajúce, že žalobca sa domáha neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia jeho predkupného práva nedodržaním zákonnej dvojmesačnej lehoty, avšak od prevzatia ponuky na uplatnenie predkupného práva dňa 31.10.2024 až do podpísania kúpnej zmluvy zo strany žalovaného v 1. rade dňa 10.12.2024, kedy uplynulo niekoľko týždňov (40 dní), žalobca vôbec neprejavil záujem o odkúpenie ponúkaného spoluvlastníckeho podielu žalovaného v 1. rade. Žalobca v liste (Dovolenie sa neplatnosti právneho úkonu) zo dňa 15.02.2025 adresovanom žalovanému v 1. rade oznámil, že dňa 30.12.2024 (presný čas a spôsob žalobca neupresnil) zistil, že žalovaný v 1. rade už nie je vlastníkom spoluvlastníckych podielov. Dátum 30.12.2024 bola sobota, koniec roka, kedy už bankové inštitúcie takmer nefungujú a robiť transakčné bankové prevody boli u mnohých bánk už obmedzené alebo nemožné (navyše robiť bankový prevod vo výške 50.000,- eur si u väčšiny bánk pôsobiacich na území SR vyžaduje vopred ich schválenie), čiže možno s pravdepodobnosťou hraničiacou s istotou tvrdiť, že k zaplateniu kúpnej ceny v lehote do 2 mesiacov by nedošlo, čím by zo zákona zaniklo predkupné právo žalobcu. Taktiež možno legitímne dôvodiť, že žalobca nemal absolútne úmysel a záujem odkúpiť ponúkaný spoluvlastnícky podiel, nakoľko do 2 mesiacov od prevzatia ponuky nezaslal (nedoručil) žalovanému v 1. rade písomné vyjadrenie, resp. potvrdenie o jeho záujme o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu a ani akceptáciu podmienok na jeho odkúpenie. Pokiaľ by žalovaný v 1. rade čakal do 19.12.2024 - 31.12.2024, či si žalobca uplatní zákonné predkupné právo, došlo by k zániku zákonného predkupného práva žalovaného v 2. rade. Neuzavretím kúpnej zmluvy so žalovaným v 2. rade z dôvodu čakania do 31.12.2024, či si žalobca uplatní zákonné predkupné právo, by došlo zo strany žalovaného v 1. rade k hrubému porušeniu zákonného predkupného práva žalovaného v 2. rade. Pri uplatnení predkupného práva k nehnuteľnosti plynie každému podielovému spoluvlastníkovi lehota samostatne, a to odo dňa prevzatia písomnej ponuky na uplatnenie predkupného práva. Je preto obozretnou povinnosťou každého podielového spoluvlastníka v prípade jeho záujmu o odkúpenie príslušného spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti uplatniť si predkupné právo v čo možno najkratšej lehote od prevzatia ponuky. Uplatnenie predkupného práva v praxi znamená písomné prejavenie záujmu o odkúpenie ponúkaného spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti, uzavretie kúpnej zmluvy, podpísanie návrhu na vklad do katastra nehnuteľností a zaplatenie kúpnej ceny, a to všetko v lehote do dvoch mesiacov od prevzatia písomnej ponuky na uplatnenie predkupného práva. Vyvstáva legitímna otázka, kedy to chcel žalobca všetko stihnúť, keď 59 dní od prevzatia ponuky na uplatnenie predkupného práva neprejavil záujem o odkúpenie uvedeného spoluvlastníckeho podielu od žalovaného v 1. rade. S pravdepodobnosťou hraničiacou s istotou možno dôvodiť, že žalobca tým, že od prevzatia ponuky nezaslal (nedoručil) žalovanému v 1. rade písomné vyjadrenie, resp. potvrdenie o jeho záujme o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu k predmetným pozemkom a ani akceptáciu podmienok na jeho odkúpenie, nemal skutočný reálny záujem o odkúpenie tohto spoluvlastníckeho podielu, konal vedome, premyslene a s priamym úmyslom dosiahnuť účelový argument o porušení jeho predkupného práva nerešpektovaním jeho dvojmesačnej lehoty. Žalobca v priebehu 40 dní (do dňa podpísania kúpnej zmluvy) od prevzatia ponuky na uplatnenie predkupného práva nijakým spôsobom neprejavil voči žalovanému v 1. rade záujem o odkúpenie spoluvlastníckemu podielu vo výške 5/300 k celku k predmetným pozemkom, hoci musel legitímne s obozretnosťou predpokladať, že niekto z ostatných podielových spoluvlastníkov, najmä žalovaný v 2. rade prejaví záujem o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu žalovaného v 1. rade a písomne zareaguje na uplatnenie si predkupného práva, ktorému/ ktorým bude samostatne plynúť dvojmesačná lehota. Žalobu žalobcu považuje žalovaný v 1. rade za čisto účelovú s úmyslom dosiahnuť súdny spor a zápis do katastra nehnuteľností tak, ako je to medzi žalobcom a žalovaným v 2. rade pri prevodoch ďalších spoluvlastníckych podieloch k predmetným pozemkom. Možno nespochybniteľne konštatovať, že žalobca v lehote 2 mesiacov od prevzatia ponuky na uplatnenie predkupného práva nezaslal (nedoručil) žalovanému v 1. rade písomne záujem o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu a ani v tejto lehote nezaplatil kúpnu cenu 50.000,- eur. Žaloba

žalobcu je teda iba účelová bez relevantnej argumentácie. Záverom žalovaný v 1. rade žiadal žalobu zamietnuť.

4. Žalovaný v 2. rade sa k žalobe vyjadril v podstate zhodne ako žalovaný v 1. rade.

5. V replike žalobca uviedol, že mu nie je zrejmé, odkiaľ má žalovaný v 2. rade vedomosť o tom, že list označený ako „Ponuka na uplatnenie predkupného práva“ je zo dňa 16.10.2024, keď sám žalovaný v 2. rade predložil „predmetnú ponuku“, ako dôkaz, bez dátumu. Zo strany žalovaného v 1. rade uzatvorením kúpnej zmluvy so žalovaným v 2. rade došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu nevyčkaním na uplynutie lehoty podľa § 605 Občianskeho zákonníka, ktorá by končila 31.12.2024. K samotnému zaplateniu (dňa 11.12.2024), ku uzatvoreniu kúpnej zmluvy (dňa 12.12.2024), najmä jej podpísaniu žalovaným v 1. rade (už dňa 10.12.2024), a tak k vyhláseniam v kúpnej zmluve o zaplatení kúpnej ceny za súčasného podcenenia, resp. nedocenenia časových reálií, sa žalobca vyjadrí neskôr. Autor žalobnej odpovede, ako i kúpnej zmluvy, odmieta akceptovať zákonnú lehotu pre každého z podielových spoluvlastníkov, ktorá môže, ako v tomto prípade, plynúť samostatne a nezávisle od plynutia lehoty iných, a je potrebné, najmä zo strany povinného z predkupného práva, v tomto prípade žalovaným v 1. rade, si „strážiť“ plynutie a uplynutie týchto samostatne plynúcich lehôt. Je zrejmé, že k riadnemu uplatneniu predkupného práva nedochádza „formálnym“ prijatím ponuky (ide o nehnuteľnosť; § 46 Občianskeho zákonníka), ale vyplatením kúpnej ceny, na čo však nie je viazaná povinnosť i uzatvorenia kúpnej zmluvy. V takom prípade by povinný z predkupného práva (žalovaný v 1. rade) musel, podľa výkladu a obrany žalovaného v 2. rade, uzatvoriť kúpnu zmluvu v lehote, podľa § 605 Občianskeho zákonníka, s každým podielovým spoluvlastníkom, na celý ponúkaný podiel, ktorý by zaplatil kúpnu cenu, čo je právny nezmysel. Žalobca ďalej uviedol, že predkupné právo neuzatvorením kúpnej zmluvy, v lehote pre uplatnenie predkupného práva (vyplatením kúpnej ceny) žalobcom, nezaniká. Ide výslovne o právny nezmysel. Žalobcovi ako oprávnenému subjektu neukladá žiaden právny predpis prevziať akúkoľvek zásielku podľa predstáv najmä žalovaného v 2. rade a už vôbec nie uplatniť predkupné právo v lehote 40 dní od jej doručenia, keď je zrejmé, že zákonnou lehotou sú 2 mesiace, a nie 40 dní. Žalovaný v 1. rade, ak zasielal ponuky všetkým podielovým spoluvlastníkom doporučene s doručenkou, mal by disponovať s doručenkami, z ktorých si mohol a mal odčítať uplynutie zákonnej dvojmesačnej lehoty každému z oslovených podielových spoluvlastníkov a až uplynutím tejto lehoty poslednému z nich, za predpokladu neuplatnenia predkupného práva, uzatvoriť kúpnu zmluvu s kýmkoľvek. Je teda zrejmé, že žalovaný v 1. rade vedel a musel vedieť, že dňa 10.12.2024 neuplynula žalobcovi zákonná dvojmesačná lehota na uplatnenie predkupného práva a napriek tomu uzatvoril počas jej plynutia so žalovaným v 2. rade kúpnu zmluvu, ktorou došlo ku porušeniu predkupného práva žalobcu. Je absolútne bez právneho významu, či sa žalobca o tom dozvedel 30.12.2024, alebo by sa to dozvedel deň po zavkladovaní kúpnej zmluvy, alebo dokonca kedykoľvek do 3 rokov, pretože ku zjavnému, úmyselnému a vedomému porušeniu predkupného práva došlo už uzatvorením kúpnej zmluvy. Tvrdenie, že dátum 30.12.2024 bola sobota, je i zjavne klamlivé, pretože to bol pondelok. Ďalšie tvrdenie, že žalobca nemal absolútne úmysel a záujem odkúpiť ponúkaný spoluvlastnícky podiel, žalobca výslovne popiera a s poukazom na priame a úmyselné porušenie predkupného práva žalobcu žalovanými je len špekuláciou bez právneho významu ku porušeniu predkupného práva žalobcu. Žalobca ďalej uviedol, že uplatnenie predkupného práva znamená vyplatiť kúpnu cenu v lehote podľa § 605 Občianskeho zákonníka, nie aj uzatvoriť kúpnu zmluvu, a to i z dôvodu, že v prípade viacerých podielových spoluvlastníkov každému plynie (môže plynúť) iná lehota, v ktorej je povinný si uplatniť predkupné právo. Argument o tom, že neuzatvorením kúpnej zmluvy by žalovanému v 2. rade zaniklo predkupné právo, je nesprávny a absurdný, pretože podľa tohto výkladu by každý podielový spoluvlastník musel uzatvoriť vo svojej lehote s predávajúcim kúpnu zmluvu, aby im nezaniklo predkupné právo, pričom výsledkom by bolo, že by napr. bolo uzatvorených 10 kúpnych zmlúv tým istým predávajúcim k tej iste nehnuteľnosti. Z predloženého potvrdenia o zaplatení vyplýva, že k samotnému zaplateniu, resp. k zadaniu len príkazu na úhradu, došlo dňa 11.12.2024. Žalovaný v 1. rade kúpnu zmluvu, ktorá obsahuje, dokonca spoločné, vyhlásenie oboch zmluvných strán o zaplatení kúpnej ceny pred podpisom kúpnej zmluvy, podpísal už dňa 10.12.2024, čo znamená, že nemohlo dôjsť ku jej zaplateniu pred jej nielen uzatvorením, ale (určite) ani pred jej podpísaním žalovaným v 1. rade, ktorý tak deklaroval situáciu, ktorá neexistovala, a ani pred podpísaním žalovaným v 2. rade (maximálne v deň jeho podpisu). Rovnako podcenením časových reálií je i dôkaz predložený žalovaným v 2. rade označený ako „Vyjadrenie k ponuke na uplatnenie predkupného práva“ zo dňa 11.11.2024, keď ponuku mal mať „obdržanú“ už 16.10.2024, teda v deň, kedy bola ponuka na uplatnenie predkupného práva podaná na poštovú prepravu, a ktorú prevzal až 18.10.2024. Žalobca ďalej uviedol, že žalovaný v 2. rade ani nemá žiadne predkupné právo,

ktoré by mu mohlo byť, teoreticky, porušené, pretože nie je podielovým spoluvlastníkom. Žalovaný v 2. rade odvodzuje svoje spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam nadobudnutím spoluvlastníckeho podielu: vo veľkosti 120/1200 pod B19, na základe kúpnych zmlúv právoplatných dňa 25.02.2016, pod V 446/2016 a V 447/2016; vo veľkosti 5/32 pod B2, na základe kúpnych zmlúv právoplatných dňa 24.10.2019, pod V 3132/2019 a V 3133/2019. Je zrejmé, že za žalovaného v 2. rade vo vyššie uvedených právnych úkonoch konal ako predseda predstavenstva pán C. A., pričom funkcia predsedu predstavenstva mu vznikla dňa 30.04.2008. Podľa článku 6 bodu 6.3 Stanov žalovaného v 2. rade, ktoré sú súčasťou notárskej zápisnice zo dňa 13.01.2003, N 3/2003, Nz 1464/2003 vyplýva, že členov predstavenstva volí a odvoláva valné zhromaždenie na dobu piatich rokov, pričom výkon ich funkcie končí voľbou nových členov predstavenstva. Valné zhromaždenie tiež určí, ktorý zo zvolených členov je predsedom. Podľa § 194 ods. 1 Obchodného zákonníka, členov predstavenstva volí a odvoláva valné zhromaždenie z akcionárov alebo iných osôb na dobu určenú v stanovách, ktorá nesmie presiahnuť päť rokov. Je tak zrejmé, že funkcia predsedu predstavenstva zanikla (výlučne) na základe právnej skutočnosti - uplynutím času už dňa 30.04.2013. Od vzniku funkcie predsedu predstavenstva sa nekonali žiadne voľby, a ani nemuseli, pretože vychádzali zo stanov, konkrétne z článku 6 bodu 6.3, podľa ktorého výkon ich funkcie končí voľbou nových členov predstavenstva. Predmetná časť stanov umožňuje (nezákonné) predĺženie funkčného obdobia členov predstavenstva nad povolený horný limit 5 rokov, určený kogentným ustanovením § 194 ods. 1 Obchodného zákonníka a z tohto dôvodu je táto časť článku 6 bodu 6.3 stanov neplatná podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka, pretože je v rozpore s kogentným ustanovením § 194 ods. 1 Obchodného zákonníka (uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 26.06.2018, sp.zn. 1Obdo/28/2017). Z uvedeného je zrejmé, že za žalovaného v 2. rade konala osoba, ktorá nebola oprávnená konať v mene obchodnej spoločnosti, obchodná spoločnosť nadobúdala nehnuteľnosti prostredníctvom osoby, ktorá nebola oprávnená konať v jej mene, udeľovala plné moci prostredníctvom neoprávnenej osoby, a na všetky právne úkony, ktoré urobila obchodná spoločnosť prostredníctvom C. A., je potrebné hľadieť, akoby nevznikli, resp. neboli urobené, pretože sú absolútne neplatné a žalovaný v 2. rade ani nie je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností. Na rozhodnutie jediného akcionára, ktorý rozhodol o odvolaní všetkých členov predstavenstva (ako i členov dozornej rady) nie je možné prihliadať, pretože im funkcia zanikla na základe právnej skutočnosti - uplynutím času (pre túto vec je podstatný zánik funkcie predsedu predstavenstva, teda už 01.05.2013), a nie až 13.03.2020, kedy údajne došlo k odvolaniu z funkcií, ktoré zanikli takmer o sedem rokov skôr. Tým, že jediný akcionár, údajne, odvolal členov orgánov obchodnej spoločnosti ku dňu 13.03.2020, sa len potvrdilo, že (najmä) predseda predstavenstva sa považoval (nezákonne) od 01.05.2013 do 12.03.2020 za predsedu predstavenstva a robil v mene tejto spoločnosti (absolútne neplatné) právne úkony, na čo súd musí prihliadať ex offo. Z uvedeného je zrejmé, že 4 kúpne zmluvy, ktoré boli uzatvorené v období po 01.05.2013 do (minimálne) 12.03.2020 sú absolútne neplatnými právnymi úkonmi a žalovaný v 2. rade sa nemohol stať a nikdy sa ani nestal podielovým spoluvlastníkom, ktorý by vôbec mohol a mal mať práva podielového spoluvlastníka, vrátane predkupného práva. Vo vzťahu k notárskej zápisnici N 253/2020, Nz 8382/2020, NCDIs 8527/2020 zo dňa 13.03.2020 žalobca uvádza, že vymenovanie C. A. za predsedu predstavenstva je rovnako neplatné, pretože tento nebol vymenovaný jediným akcionárom, v súlade s ustanovením § 190 Obchodného zákonníka, pretože za akcionára konala osoba, ktorá nie je oprávnená konať v mene akcionára. V predmetnej notárskej zápisnici sa uvádza, že („zákonným spôsobom“) zisteným konateľom akcionára je (bola) osoba s rodným číslo 471201/151, avšak takáto osoba s týmto rodným číslom nie je vo výpise, podľa ktorého v súlade s notárskym poriadkom mal notár zisťovať oprávnenie konať za akcionára. Na základe vyššie uvedeného je zrejmé, že žalovaný v 2. rade nie je podielovým spoluvlastníkom, týmto sa nikdy nestal a nemá žiadne práva titulom podielového spoluvlastníctva, nemá teda žiadne predkupné právo, ktoré by mu mohlo byť, či už porušené, alebo ktoré by mu mohlo zaniknúť.

6. V duplike sa žalovaný v 1. rade vyjadril, že žalobca sa neustále odvoláva na porušenie jeho predkupného práva, ale faktom zostáva, že si u žalovaného v 1. rade neuplatnil predkupné právo a na ponuku do 31.12.2024 nereagoval. Aj keby žalovaný v 1. rade čakal na vyjadrenie žalobcu, žiadne prijatie ponuky od žalobcu mu do 31.12.2024 doručené nebolo. Žalobca nebol bdely a ako sám uvádza, o tom, že spoluvlastnícky podiel na pozemku zmenil vlastníka dňa 16.12.2024, sa dozvedel až 30.12.2024. Žalobca bol nečinný od 31.10.2024, kedy prevzal ponuku na uplatnenie predkupného práva, až do 30.12.2024, resp. do 31.12.2024. Teraz sa žalobca tvári, že mu nezostala iná možnosť, ako sa obrátiť na príslušný súd, že žalobca chcel spoluvlastnícky podiel na pozemku kúpiť, ale dňa 30.12.2024 by už bolo zbytočné uplatniť si predkupné právo u žalovaného v 1. rade, nakoľko spoluvlastnícky podiel bol už predaný. Jeho predkupné právo nemohlo byť a ani nebolo porušené, nakoľko sa v stanovenej

lehote do 31.12.2024 žiadnym spôsobom nevyjadril a ani nezaplatil kúpnu cenu. Žalovaný v 1. rade trvá na tom, že žalobcovi predkupné právo zaniklo, nakoľko Občiansky zákonník v § 605 stanovil pre predkupné právo jasné pravidlá: „Ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.“ Z čoho vyplýva, že žalobca žalovanému v 1. rade do dvoch mesiacov po ponuke nehnuteľnosť nevyplatil, táto doba uplynula márne a jeho predkupné právo zaniklo dňa 31.12.2024. Žalobca bol do 30.12.2024 nečinný a o vec sa nezaujímal. Ak je vo vyjadrení žalovaného v 1. rade chyba v písaní a deň 30.12.2024 pripadol na pondelok, čo bol pracovný deň, žalobca mal stále možnosť uplatniť si predkupné právo a zaplatiť kúpnu cenu, potom by bol žalobca oprávnený domáhať sa svojich práv súdnou cestou. „K prijatiu ponuky na odpredaj spoluvlastníckeho podielu dochádza vyplatením tohto podielu oprávnenou osobou v zákonnej 2-mesačnej lehote, samotné vyhlásenie o prijatí ponuky bez vyplatenia podielu v tejto lehote nemožno považovať na účinné prijatie ponuky.“ (I. Fekete: Občiansky zákonník- komentár), v zmysle tohto výkladu žalobca do dvoch mesiacov, teda do dňa 31.12.2024, ponuku od žalovaného v 1. rade neprijal a z tohto dôvodu jeho predkupné právo zaniklo dňa 31.12.2024. Ak by žalobca prijal ponuku a kúpna zmluva by už bola uzatvorená s iným spoluvlastníkom, v takom prípade by jeho práva porušené boli. To, že žalovaný v 2. rade predložil súdu predmetnú ponuku na uplatnenie si predkupného práva bez dátumu, o ničom nevytvára, len o tom, že dátum tam žalovaný v 1. rade zabudol uviesť. Z hľadiska zákona nie je dôležitý dátum napísania ponuky, ale jej prevzatia a skutočnosť, že všetky ponuky boli poslané doporučenou poštou s doručenkou v jeden deň, a to 16.10.2024. Ako žalovaný v 1. rade čestne vyhlasuje, že všetky listiny, ktoré súvisia s touto vecou a s týmto súdnym sporom a ktoré boli doručené súdu, podpísal on osobne. Žalovaný v 1. rade ďalej uviedol, že zmluva je platná a účinná až jej podpísaním všetkými zmluvnými stranami. Žalovaný v 2. rade zaplatil kúpnu cenu pred podpisom kúpnej zmluvy. Ako vyplýva z predložených listinných dôkazov, najprv prišlo k zaplateniu kúpnej ceny a až nasledujúci deň zmluva nadobudla platnosť, pričom právne účinky z nej nastali až vkladom do katastra nehnuteľností, čo však nie je podstatné pre tento súdny spor. Tiež nie je podstatné, či žalovaný v 1. rade kúpnu zmluvu, ponuku na uplatnenie predkupného práva alebo vyjadrenie k žalobe písal on osobne, ale podstatné je to, že sa s textom týchto listín stotožňuje a vlastnoručne ich podpísal. K otázke, či konateľ (predseda) žalovaného v 2. rade je alebo nie je oprávnený uzatvárať kúpne zmluvy a konať v mene spoločnosti sa nebude žalovaný v 1. rade vyjadrovať, nakoľko to nie je predmetom žaloby v tomto súdnom spore. Žalobca nemá vecnú legitimáciu, aby sa dovoľával neplatnosti právneho úkonu z tohto dôvodu. Z tohto dôvodu sa neplatnosti právneho úkonu môžu dovoľávať iba jeho účastníci, a nie tretia strana. Sám žalobca smeroval žalobu voči spoločnosti ako žalovanému v 2. rade, hoci tvrdí, že nie je podielovým spoluvlastníkom. Žalovaný v 2. rade je, a aj pred zaslaním ponuky na uplatnenie predkupného práva bol, vedený v katastri nehnuteľností ako spoluvlastník predmetných pozemkov, preto po právnej stránke je oprávnený s týmito spoluvlastníckymi podielmi nakladať a zákon z tohto titulu na žalovaného v 2. rade prihliada ako na vlastníka.

7. Žalovaný v 2. rade možnosť vyjadriť sa v duplike nevyužil. Súd v tejto súvislosti poukazuje na to, že žalovaný v 2. rade mal možnosť vyjadriť sa k replike žalobcu, pričom v rámci oznámenia súdu o možnosti vyjadriť sa k replike bol žalovaný v 2. rade tiež poučený o následkoch sudcovskej koncentrácie konania (prípis súdu na č.l. 89 spisu). Replika s prílohami bola žalovanému v 2. rade doručená dňa 03.04.2025 (doručenka na č.l. 88 spisu), pričom do pojednávania konaného dňa 09.09.2025 (t.j. viac ako 5 mesiacov) sa žalovaný v 2. rade k replike nevyjadril. Je pritom bez významu, či sa tak stalo z dôvodu uvádzaného právny zástupcom žalovaného v 2. rade na pojednávaní, a síce, že mu replika zo strany klienta nebola predložená. Vzhľadom na to, s poukazom na § 153 ods. 2 CSP, by súd na prostriedky procesnej obrany predložené žalovaným v 2. rade na pojednávaní dňa 09.09.2025, neprihliadal.

8. Ako dôkazy žalobca predložil nasledovné listinné dôkazy: výsledok sledovania zásielky, rozhodnutie OÚ Piešťany - katastrálny odbor č. V 3365/2024 zo dňa 16.12.2024, Kúpna zmluva zo dňa 12.12.2024, Dodatok č. 1 zo dňa 16.12.2024, Ponuka na uplatnenie predkupného práva zo dňa 16.10.2024, kópia obálky, Výpis z LV č. XXXX pre k.ú. D., Výpis z OR, Notárska zápisnica N 253/2020, Nz 8382/2020, NCRIs 8527/2020 zo dňa 13.03.2020, Notárska zápisnica N 3/2003, Nz 1464/2003 zo dňa 13.01.2003, Stanovy akciovej spoločnosti zo dňa 13.01.2003.

9. Žalovaný v 1. rade ako dôkazy predložil nasledovné listinné dôkazy: Ponuka na uplatnenie predkupného práva zo dňa 16.10.2024, Podací lístok, doručienka, Ponuka na uplatnenie predkupného práva, Podací lístok, doručienka, Uplatnenie predkupného práva zo dňa 11.11.2024, rozhodnutie OÚ

Piešťany - katastrálny odbor č. V 3365/2024 zo dňa 16.12.2024, Potvrdenie o cezhraničnej platbe, Dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu zo dňa 15.02.2025.

10. Žalovaný v 2. rade ako dôkazy predložil nasledovné listinné dôkazy: Ponuka na uplatnenie predkupného práva, kópia obálky, Uplatnenie predkupného práva zo dňa 11.11.2024, História transakcií, Dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu zo dňa 15.02.2025.

11. Súd vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi predloženými stranami, pričom z nesporných skutkových tvrdení a vykonaného dokazovania zistil súd nasledovný skutkový stav:

12. Z Výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. D. vyplýva, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností - pozemok parcela registra C KN č. 7716/1, o výmere 1043 m<sup>2</sup>, druh pozemku: ostatná plocha, a pozemok parcela registra C KN č. 7716/2, o výmere 75 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, a to v podiele 77/480 vzhľadom k celku a v podiele 277/7680 vzhľadom k celku. Žalobcovi bola dňa 31.10.2024 doručená od žalovaného v 1. rade písomná ponuka na predaj spoluvlastníckeho podielu žalovaného v 1. rade. Kúpnu zmluvou zo dňa 12.12.2024 v spojení s dodatkom č. 1 zo dňa 16.12.2024 žalovaný v 1. rade ako predávajúci previedol vlastnícke právo k svojmu spoluvlastníckemu podielu na predmetných nehnuteľnostiach o veľkosti 5/300 vzhľadom k celku na žalovaného v 2. rade ako kupujúceho, ktorý nie je jeho blízkou osobou. Kúpna zmluva bola zapísaná v katastri nehnuteľností pod V-3365/2024 a právoplatnosť nadobudla dňa 16.12.2024. Žalobca zaslal žalovaným v 1. a 2. rade ako účastníkom kúpnej zmluvy v znení dodatku č. 1 listinu zo dňa 15.02.2025, ktorou sa dovoľáva relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy v znení jej dodatku z titulu porušeného predkupného práva žalobcu.

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

14. Podľa § 40a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovoľá. Neplatnosti sa nemôže dovoľávať 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 dovoľá.

15. Podľa § 140 OZ, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

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

17. Podľa § 117 OZ, stupeň príbuzenstva dvoch osôb sa určuje podľa počtu zrodení, ktorými v priamom rade pochádza jedna od druhej a v pobočnom rade obidve od najbližšieho spoločného predka.

18. Podľa § 853 ods. 1 OZ, občianskoprávne vzťahy, pokiaľ nie sú osobitne upravené ani týmto ani iným zákonom, sa spravujú ustanoveniami tohto zákona, ktoré upravujú vzťahy obsahom aj účelom im najbližšie.

19. Podľa § 602 ods. 1 OZ, kto predá vec s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel predať, má predkupné právo.

20. Podľa § 603 ods. 1 a 3 OZ, predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj. (1) Ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované. (3)

21. Podľa § 605 OZ, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

22. Podľa § 122 ods. 2 OZ, koniec lehoty určenej podľa týždňov, mesiacov alebo rokov pripadá na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej sa lehota začína. Ak nie je takýto deň v poslednom mesiaci, pripadne koniec lehoty na jeho posledný deň.

23. Podľa § 153 ods. 1 až 3 CSP, strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania. (1) Na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu. (2) Ak súd na prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany neprihliadne, uvedie to v odôvodnení rozhodnutia vo veci samej. (3)

24. Podľa § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) (ďalej len „KZ“), ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, 10ea) okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. 10eb)

25. Podľa § 194 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len „OBZ“), členov predstavenstva volí a odvoláva valné zhromaždenie z akcionárov alebo iných osôb na dobu určenú v stanovách, ktorá nesmie presiahnuť päť rokov. Stanovy môžu určiť, že členov predstavenstva volí a odvoláva dozorná rada spôsobom v nich uvedeným.

26. Podľa § 39 OZ, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

27. Predovšetkým bolo potrebné v konaní vyriešiť otázku, či je žaloba správnym prostriedkom ochrany práv žalobcu, resp. či je žaloba z procesného hľadiska prípustná.

28. Výrok o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy je určovacím výrokom, pričom s poukazom na procesnú úpravu v Civilnom sporovom poriadku, ide v tejto časti o žalobu o určenie právnej skutočnosti (§ 137 písm. d) CSP), v tomto prípade neplatnosti právneho úkonu. S poukazom na citované znenie § 137 písm. d) CSP, možnosť žalobcu domáhať sa určenia právnej skutočnosti je daná vtedy, ak to vyplýva z osobitného predpisu. V prípade podanej žaloby o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, z Občianskeho zákonníka (§ 40a OZ v spojení s § 140 OZ) vyplýva možnosť domáhania sa určenia neplatnosti zmluvy, ktorou bolo porušené predkupné právo podielového spoluvlastníka. Následne v prípade úspechu žaloby okresný úrad v zmysle § 34 ods. 2 KZ vyznačí stav, ktorý bol evidovaný pred kúpnu zmluvou. Uvedená procesná prípustnosť žaloby vyplýva aj z ustálenej súdnej praxe.

29. V súvislosti s vyššie uvedeným súd poukazuje napr. na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 7Cdo/46/2013 zo dňa 14.05.2014 v obdobnej veci, v zmysle ktorého „všeobecné nároky vyplývajúce z porušenia predkupného práva uvedené v § 603 ods. 3 OZ ešte dopĺňa špeciálna úprava nároku vyplývajúceho z ustanovenia § 40a v spojení s § 140 OZ – možnosť domáhať sa neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a OZ. Uvedené nároky (všeobecné a špeciálny) sa vzájomne vylučujú, čo znamená, že oprávnený sa musí rozhodnúť, ktorý z nich uplatňuje. Z povahy týchto nárokov je vylúčené, aby oprávnený zároveň uplatňoval neplatnosť právneho úkonu (§40a OZ) a tiež niektorý z nárokov vyplývajúcich z § 603 ods. 3 OZ (napr. žiadať o nahradenie prejavu jeho vôle nadobúdateľa, alebo si ponechať predkupné právo voči nemu). V danom prípade sa žalobkyňa rozhodla uprednostniť špeciálnu úpravu nároku v zmysle § 40a OZ podaním určovacej žaloby o neplatnosť právneho úkonu, ktorým malo byť porušené jej predkupné právo. V prípade tejto voľby je ale vylúčená možnosť, aby oprávnená mohla uplatniť niektorý zo všeobecných nárokov v zmysle § 603 ods. 3 OZ. Treba zdôrazniť, že rozsudok, ktorým súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti je listinou, na základe

ktorej správa katastra vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom (§ 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z.), čo samo osebe môže zakladať naliehavosť právneho záujmu.“

30. Súd tiež poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 8Cdo/208/2019 zo dňa 28.09.2021, v zmysle ktorého „iba úplná relatívna neplatnosť právneho úkonu môže naplniť účel a zmysel predkupného práva a plne zaručiť ochranu oprávnených spoluvlastníkov pri prevode spoluvlastníckeho podielu. Odvolací súd tak správne uzavrel, že dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy žalobcami 1/, 2/ má za následok neplatnosť celej kúpnej zmluvy, nakoľko je potrebné vychádzať z rozsahu jej predmetu a nie z pomeru podielu žalobcov 1/, 2/ na dotknutej nehnuteľnosti.“

31. V neposlednom rade súd odkazuje aj na rozsudok Krajského súdu v Trnave č.k. 23Co/37/2021-259 zo dňa 28.09.2021, v ktorom tunajší odvolací súd uviedol, že „podľa § 34 ods. 2 katastrálneho zákona, ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. Podľa názoru odvolacieho súdu § 40a OZ, ako aj § 34 ods. 2 katastrálneho zákona sú normami, ktoré v prejednávanej veci (vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný 2) je stále evidovaný ako podielový spoluvlastník na LV č. XXXX a LV č. XXXX, pre obec H., kat. územie H.) umožňujú podanie žaloby o určenie právnej skutočnosti v zmysle § 137 písm. d) CSP bez potreby preukazovania naliehavého právneho záujmu. Odvolací súd zdôrazňuje, že rozsudok, ktorým súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti, je listinou, na základe ktorej správa katastra vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom (§ 34 ods. 2 katastrálny zákon). Súd prvej inštancie preto správne rozhodol, keď žalobe o určenie neplatnosti právneho úkonu vyhovel.“

32. Keďže žaloba žalobcu bola vo výroku určenia neplatnosti kúpnej zmluvy procesne prípustnou, súd prikočil k posúdeniu merita veci a dospel k záveru, že žaloba je dôvodná.

33. Zmluvná voľnosť nakladať so spoluvlastníckym podielom je obmedzená zákonným predkupným právom. Zákonné predkupné právo k prevádzanému spoluvlastníckemu podielu má svoj základ v § 140 OZ, pričom z hľadiska obsahu účinkov a výkonu treba na neho s uplatnením analógie legis podľa § 853 OZ aplikovať všeobecnú úpravu o predkupnom práve upravenú v ustanoveniach § 602 a nasl. OZ. V prípade, že niektorý z podielových spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel predať, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu ostatným spoluvlastníkom. Ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná a musí obsahovať návrh na uzavretie zmluvy za určitých podmienok, s uvedením ceny podielu a času, do ktorého sa má návrh prijať.

34. V konaní nebolo sporným, že žalovaný v 1. rade ako podielový spoluvlastník síce urobil voči žalobcovi (ako ďalšiemu podielovému spoluvlastníkovi predmetných nehnuteľností) písomnú ponuku na využitie predkupného práva žalobcu, avšak pri uzatváraní kúpnej zmluvy so žalovaným v 2. rade (dňa 12.12.2024, resp. už dňa 10.12.2024) nevyčkal na uplynutie lehoty na využitie predkupného práva žalobcu, ktorá uplynula až dňa 31.12.2024.

35. Ponuka na uplatnenie predkupného práva by mala byť písomná a mala by obsahovať všetky podmienky, za ktorých povinný spoluvlastník ponúka svoj podiel na predaj, a síce predmet kúpy, kúpnu cenu, spôsob úhrady kúpnej ceny a jej splatnosť. Rovnako by mala ponuka obsahovať uvedenie lehoty na využitie predkupného práva, pričom pri nehnuteľnostiach nesmie byť lehota kratšia ako dva mesiace. Ak aj čas, do ktorého má byť návrh prijatý, nie je v ponuke výslovne uvedený, v zmysle § 605 OZ platí, že pri nehnuteľnostiach ide o lehotu dva mesiace od ponuky. Ak lehota márne uplynie, má sa za to, že spoluvlastník nemá záujem a podiel môže byť predaný inej osobe.

36. Povinný z predkupného práva musí vyčkať, kým márne uplynie lehota v ponuke alebo minimálne lehota uvedená v § 605 OZ, v ktorej oprávnený spoluvlastník môže ponuku prijať, pretože aj nevyčkanie uplynutia zákonnej 2-mesačnej lehoty uvedenej v ustanovení § 605 OZ sa považuje za porušenie predkupného práva.

37. V rámci Ponuky na uplatnenie predkupného práva zo dňa 16.10.2024 žalovaný v 1. rade, pokiaľ ide o lehotu na uplatnenie si predkupného práva, odkazoval na ustanovenie § 605 OZ, ktoré ustanovuje

lehotu dva mesiace po ponuke. Žalobcovi lehota na využitie predkupného práva plynula do 31.12.2024, keďže išlo o lehotu určenú podľa mesiacov, ktorej koniec v zmysle § 122 ods. 2 OZ pripadá na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej sa lehota začína, t.j. prevzatie ponuky na uplatnenie predkupného práva dňa 31.10.2024. Napriek tomu žalovaný v 1. rade bez vyčkania do 31.12.2024 ešte dňa 10.12.2024 podpísal kúpnu zmluvu, ktorú následne žalovaný v 2. rade podpísal dňa 12.12.2024, kedy bola zmluva uzavretá. Nie je potom možné uznať obranu žalovaného v 1. rade, že kúpnu zmluvu so žalovaným v 2. rade uzavrel preto, že do dňa jej uzavretia (12.12.2024) nikto z písomne oslovených podielových spoluvlastníkov neprejavil záujem o odkúpenie jeho spoluvlastníckeho podielu, keďže v čase uzavretia kúpnej zmluvy žalobcovi ešte neuplynula lehota na prijatie ponuky na uplatnenie predkupného práva. Zároveň súd dodáva, že nie je povinnosťou podielového spoluvlastníka prevziať si ponuku na uplatnenie predkupného práva čím skôr a reagovať čím skôr, keďže druhý podielový spoluvlastník je povinný rešpektovať osobitnú lehotu (a v celom jej rozsahu) na uplatnenie si predkupného práva pri každom oslovenom podielovom spoluvlastníkovi osobitne.

38. Povinnosťou žalovaného v 1. rade bolo počkať, či každému z oslovených podielových spoluvlastníkov márne uplynie lehota na prijatie ponuky na uplatnenie predkupného práva a následne po jej uplynutí uzavrieť kúpnu zmluvu s tým, ktorý ponuku prijal a zaplatil kúpnu cenu. Súd súhlasí so žalovanými v tom, že pri uplatnení predkupného práva k nehnuteľnosti plynie každému podielovému spoluvlastníkovi lehota samostatne, a to odo dňa prevzatia písomnej ponuky na uplatnenie predkupného práva. Nie je však možné súhlasiť so žalovanými v tom, že je obozretnou povinnosťou každého podielového spoluvlastníka v prípade jeho záujmu o odkúpenie príslušného spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti uplatniť si predkupné právo v čo možno najkratšej lehote od prevzatia ponuky, keďže spoluvlastník má k tomu minimálne dvojmesačnú lehotu, ktorú má právo vyčerpať. Naopak, je obozretnou povinnosťou podielového spoluvlastníka (hodlajúceho previesť svoj podiel) vyčkať na uplynutie lehoty každému z oslovených spoluvlastníkov a až následne uskutočniť prevod vlastníckeho práva k podielu. Pokiaľ spoluvlastník nevyčká na uplynutie poskytnutej alebo minimálnej zákonnej dvojmesačnej lehoty a ponúkaný spoluvlastník podiel prevedie, poruší tým predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov (viď nález Ústavného súdu ČR sp.zn. I.ÚS 156/05 zo dňa 10.05.2006). Žalovaný v 1. rade tak porušil predkupné právo žalobcu k prevádzanému spoluvlastníckemu podielu k nehnuteľnostiam.

39. Zákon pre úspešnosť žaloby o neplatnosť právneho úkonu z dôvodu porušenia predkupného práva nevyžaduje, aby žalobca preukázal, že aj on akceptoval ponuku žalovaného v 1. rade a že uhradil kúpnu cenu. Rovnako je bez významu (a ide len o hypotetickú otázku), či by žalobca stihol po zistení, že jeho predkupné právo bolo porušené, zavŕšiť uplatnenie svojho predkupného práva (prijatť ponuku a zaplatiť kúpnu cenu do 31.12.2024), keďže zmluva bola uzavretá ešte dňa 12.12.2024.

40. Už len nad rámec uvedeného súd dodáva, že kúpna cena môže byť uhradená priamou platbou v hotovosti, bezhotovostne na účet v banke, prostredníctvom poštového poukazu na adresu alebo zložením dotknutej sumy do notárskej úschovy. Zároveň v zmysle § 5 zák.č. 394/2012 Z.z., porušenie zákazu platieb v hotovosti nemá vplyv na platnosť právnych úkonov, na základe ktorých sa vykonala platba v hotovosti (porovnaj rozsudok Krajského súdu v Trnave č.k. 26Co/86/2022-482 zo dňa 31.01.2024).

41. Súd má za to, že podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, má možnosť dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu kedykoľvek v rámci všeobecnej trojročnej premĺčacej doby, a to bez ohľadu na to, či svoje predkupné právo uplatnil alebo nie. Nie je možné súhlasiť so žalovanými, že porušenia predkupného práva sa môže domáhať iba ten podielový spoluvlastník, ktorý si v dvojmesačnej lehote riadne a perfektne uplatnil svoje predkupné právo, keďže ani z právnej úpravy, ani z ustálenej súdnej praxe, takáto požiadavka nevyplýva. Súd preto dospel k záveru, že žalobcovi predkupné právo nezaniklo, ale naopak bolo porušené zo strany žalovaného v 1. rade nevyčkaním na uplynutie lehoty žalobcovi a uzavretím kúpnej zmluvy so žalovaným v 2. rade v rámci plynutia lehoty žalobcovi.

42. Súd dodáva, že ak by mali záujem o uplatnenie predkupného práva žalobca aj žalovaný v 2. rade, aplikovalo by sa ustanovenie § 140 OZ, pričom ak by sa žalobca a žalovaný v 2. rade o výkone predkupného práva nedohodli, mali by právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

43. Žalovaný v 1. rade pri predaji svojho spoluvlastníckeho podielu, resp. pri uzatváraní kúpnej zmluvy, uprednostnil žalovaného v 2. rade tvrdiac, že tak urobiť musel, pretože inak by pri žalovanom v 2. rade došlo k porušeniu jeho predkupného práva, ktorú obranu však nemožno uznať ako dôvodnú. Nie je správny záver žalovaného v 1. rade, že ak by došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy so žalovaným v 2. rade po 18.12.2024, zákonné predkupné právo by žalovanému v 2. rade zaniklo.

44. Argumentácia žalovaných, že v rámci dvojmesačnej lehoty musí byť nielen uhradená kúpna cena, ale aj uzavretá kúpna zmluva, totiž nemá oporu v právnej úprave, ani v ustálenej súdnej praxi. Na riadne uplatnenie predkupného práva je potrebné (okrem písomného vyhlásenia o prijatí ponuky) zaplataenie kúpnej ceny v lehote, avšak zákon súčasne uzavretie kúpnej zmluvy nevyžaduje. Z ustanovenia § 605 OZ totiž nevyplýva súčasne povinnosť v lehote dvoch mesiacov uzatvoriť aj kúpnu zmluvu, ale výlučne povinnosť vyplatiť sumu za ponúkaný spoluvlastnícky podiel. Je tomu tak z dôvodu, že v opačnom prípade by žalovaný v 1. rade musel v lehote podľa § 605 OZ uzatvoriť kúpnu zmluvu s každým podielovým spoluvlastníkom (ktorý by využil predkupné právo) na celý ponúkaný spoluvlastnícky podiel, čo nie je právne možné. Vzhľadom na uvedené, nebolo potrebné uzavrieť kúpnu zmluvu so žalovaným v 2. rade v rámci jeho dvojmesačnej lehoty, pretože by postačovalo z jeho strany prijatie ponuky a vyplatenie kúpnej ceny.

45. V súvislosti s námietkou žalobcu, že za žalovaného pri uzavieraní nadobúdacích zmlúv konala osoba, ktorá nebola oprávnená konať v jeho mene (pretože C. A. nevznikla funkcia predsedu predstavenstva), a preto nemohlo dôjsť k platnému uzatvoreniu nadobúdacích zmlúv, na základe ktorých sa žalovaný v 2. rade mal stať podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností pred porušením predkupného práva žalobcu, súd uvádza nasledovné.

46. Predovšetkým mal súd za to, že posúdenie uvedenej otázky nemá vplyv na závery tohto rozhodnutia, keďže súd dospel k záveru o porušení predkupného práva žalobcu, a to bez ohľadu na to, či jeho predkupné právo bolo porušené v súvislosti s uzavretím kúpnej zmluvy medzi pôvodným spoluvlastníkom a iným spoluvlastníkom alebo v súvislosti s uzavretím kúpnej zmluvy medzi pôvodným spoluvlastníkom a treťou osobou, a to bez toho, aby mohol využiť žalobca svoje predkupné právo. Vzhľadom na to by bolo nadbytočné podrobne sa zaoberať otázkou konania za žalovaného v 2. rade v období, keď nadobudol spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach pred uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 12.12.2024.

47. Zároveň však súd poukazuje na to, že z úradnej činnosti je mu známe, že otázkou platného alebo neplatného konania za žalovaného v 2. rade (tam žalovaného) sa zaoberal Okresný súd Piešťany v rozsudku č.k. 14C/16/2018-358 zo dňa 22.03.2022 v spojení s opravným uznesením č.k. 14C/16/2018-398 zo dňa 17.06.2022, ktorý prvoinštančný rozsudok bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Trnave č.k. 26Co/86/2022-482 zo dňa 31.01.2024. Ako predbežná otázka bola riešená otázka platného konania za žalovaného v 2. rade, ktorú súd vyhodnotil v odsekoch 107. a 109. prvoinštančného rozsudku, s čím sa odvolací súd stotožnil, keďže rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil.

48. Uvedená otázka bola posúdená ako prejudiciálna so záverom, že v čase namietaných právnych úkonov bol C. A. ako predseda predstavenstva zapísaný v obchodnom registri, pričom vo vzťahu k zápisom v obchodnom registri platí materiálna publicita takýchto zápisov, čo znamená, že voči tretej osobe nemožno namietat pravdivosť zápisu, ak táto konala v dobrej viere v tento zápis. Prvoinštančný súd ďalej uviedol, že „čo sa týka samotných tvrdení žalobcu, že predseda predstavenstva sa nestal predsedom ani na základe rozhodnutia jediného akcionára žalovaného prijatého 13.03.2020, tu súd poukazuje nie len na materiálnu publicitu zápisu do obchodného registra ale aj na skutočnosť, že rozhodnutie jediného akcionára má rovnakú povahu ako uznesenie valného zhromaždenia spoločnosti, a teda platí u neho prezumpcia platnosti až dokým sa právoplatným súdnym rozhodnutím nevysloví jeho neplatnosť, pričom platnosťou uznesenia valného zhromaždenia ako aj rozhodnutia jediného akcionára sa nemôže súd zaoberať ako predbežnou otázkou, rovnako nad rámec predmetu konania by bolo skúmanie akcionárskej štruktúry žalovaného.“

49. S uvedeným právnym názorom sa tunajší súd stotožňuje, a preto predmetné kúpne zmluvy (uzavreté žalovaným v 2. rade pred kúpnu zmluvu zo dňa 12.12.2024) považoval za platne uzavreté, a tiež akceptoval vyjadrenie žalovaného v 2. rade k žalobe v tomto konaní.

50. Súd dodáva, že by bolo v rozpore s princípom právnej istoty, ak by tunajší súd (ktorého sa stal Okresný súd Piešťany súčasťou) posúdil uvedenú predbežnú otázku odlišne. Podporne súd poukazuje na rozsudok Krajského súdu v Trnave č.k. 26Co/7/2023-213 zo dňa 23.01.2024. Avšak, ako už súd uviedol, posúdenie tejto otázky nemohlo mať vplyv na rozhodnutie tunajšieho súdu v tomto konaní.

51. Hoci žalovaní v konaní tvrdili účelovosť žaloby žalobcu, neuviedli ani nepreukázali žiadne také okolnosti, ktoré by nasvedčovali tomu, že v prípade podanej žaloby ide o konanie žalobcu v rozpore s dobrými mravmi, ktorému by nemala byť poskytnutá právna ochrana (§ 3 ods. 1 OZ).

52. Ustanovenie § 3 ods. 1 OZ zakazuje taký výkon práv a povinností, ktorý by bol v rozpore s pravidlami demokratickej spoločnosti a jej morálky, s princípmi právneho štátu a občianskej spolupatričnosti. Pri premietnutí do vzájomného vzťahu subjektov občianskeho práva, ide o elementárnu slušnosť, vzájomné rešpektovanie sa a potrebnú mieru tolerancie, a to všetko v spoločensky vhodnej miere a únosnosti. Nie je vylúčené odopretie právnej ochrany právu uplatnenému v rozpore s podmienkami uvedenými v § 3 ods. 1 OZ, avšak použitie nápravného prostriedku dobrých mravov podľa § 3 ods. 1 OZ predstavuje krajné riešenie za účelom zaistenia potrebnej väzby medzi normami písaného práva a základnými mravnými a etickými normami spoločnosti (viď napr. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 8Cdo/439/2014 zo dňa 27.01.2016).

53. Nebolo tvrdené ani preukázané, že by žalobca s predajom podielu žalovanému v 2. rade súhlasil alebo že by sa žalobca výslovne vzdal svojho predkupného práva, v ktorom prípade by bolo možné považovať žalobu za rozpornú s dobrými mravmi (porovnaj napr. rozsudok Najvyššieho súdu ČT sp.zn. 22 Cdo 446/2002 zo dňa 13.05.2003). Ustanovenie § 140 OZ je totiž ustanovením dispozitívnym a spoluvlastníci sa od neho po dohode môžu odchýliť, a preto predkupné právo zaniká aj v prípade, že spoluvlastník vie o zamýšľanom predaji podielu druhého spoluvlastníka inej osobe a dá nepochybne najavo, že sám o kúpu nemá záujem a že s predajom súhlasí. O takúto situáciu však v tomto konaní nešlo, a preto žaloba žalobcu je oprávneným prostriedkom nápravy porušenia predkupného práva zo strany žalovaného v 1. rade, resp. realizáciou jeho oprávnenia spojeného s podielovým spoluvlastníctvom nehnuteľností.

54. Keďže žalovaný v 1. rade nerešpektoval zákonné predkupné právo žalobcu a svoj podiel k nehnuteľnostiam previedol na inú než blízku osobu (žalovaného v 2. rade) bez toho, aby ho predtým reálne ponúkol žalobcovi ako spoluvlastníkovi, a zároveň sa žalobca dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy v znení jej dodatku č. 1, pričom žaloba nie je v rozpore s dobrými mravmi, súd žalobe vyhovel a vo výroku I. rozsudku určil, že Kúpna zmluva zo dňa 12.12.2024, v znení dodatku č. 1 zo dňa 16.12.2024, je neplatná.

55. Z dôvodu, že žalobca sa dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy v znení jej dodatku, nastáva stav, ako keby k uvedenému právnomu úkonu nedošlo, t.j. dochádza k navráteniu veci do pôvodného stavu („restitutio in integrum“). Súd dodáva, že pokiaľ o vzťah medzi žalovanými v 1.-2. rade týkajúci sa vrátenia kúpnej ceny, ide o nárok výlučne medzi nimi a tento nie je predmetom tohto konania.

56. Podľa § 251 CSP, trovy konania sú všetky preukázané, odôvodnené a účelne vynaložené výdavky, ktoré vzniknú v konaní v súvislosti s uplatňovaním alebo bránením práva.

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

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

59. Podľa § 262 ods. 1 a 2 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí. (1) 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. (2)

60. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd podľa ustanovenia § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP, keď žalobca bol konaní plne úspešný, čo v konečnom dôsledku znamená nárok žalobcu

voči žalovaným v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne na náhradu účelne vynaložených trov konania v rozsahu 100%, o čom súd rozhodol vo výroku II. rozsudku. Žalovanými pritom neboli tvrdené, a súd nezistil, také výnimočné okolnosti, ktoré by súd mohol považovať za dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by žalobcovi nárok na náhradu trov konania nepriznal (§ 257 CSP).

61. O výške náhrady trov konania žalobcu bude rozhodnuté v zmysle § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Trnava (§ 355 ods. 1 CSP, § 357 písm. m) CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania, a síce ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, 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) (§ 363 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.

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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné súdne rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na výkon exekúcie podľa osobitného zákona (zák. č. 233/1995 Z.z.).