

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 6Co/22/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8123209186
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 09. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrej Radomský
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2025:8123209186.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Andreja Radomského a členov senátu JUDr. Kataríny Krochtovej a JUDr. Romana Lajoša v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XXXX/XX, XXX XX D., prechodne bytom E. XXXX/XX, XXX XX D., pr. zast. JUDr. Branislav Kahanec, advokát, so sídlom Vajanského 33, 080 01 Prešov, proti žalovaným: 1. F. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. I. XXXX/XX, XXX XX J. a 2. I. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. XXXX/XX, XXX XX D., obaja pr. zast. Mgr. Oto Saloky, advokát, so sídlom Hlavná ul. č. 94, 080 01 Prešov, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, o odvolaní žalovaných v 1. a 2. rade proti rozsudku Okresného súdu Prešov č.k. 34C/183/2023-56 zo dňa 22.08.2024 jednohlasne takto

rozhodol:

- Potvrdzuje rozsudok v spojení s opravným uznesením zo dňa 14.04.2025 č.k. 34C/183/2023-113, s upresnením dátumu narodenia žalovaného v 1. rade 15.12.1946.
- Žalobca má nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovaným v 1. a 2. rade v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Prešov (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom identifikovanom v záhlaví tohto rozhodnutia rozhodol tak, že cit.:

„I. Určuje, že Kúpna zmluva uzatvorená dňa 25.9.2023 medzi predávajúcim F. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. I. XX, XXX XX J. a kupujúcim I. B., nar. X.X.XXXX, bytom K. XXXX/XX, XXX XX D., predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam zapísaných na (-) LV č. XXX pre katastrálne územie D. ako pozemok parcela registra J. L. XXX/X, o výmere 366 m2, druh pozemku záhrada, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 17/252; (-) LV č. XXXX pre katastrálne územie D. ako pozemok parcela registra J. L. XXX, o výmere 545 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/16; (-) LV č. XXXXX pre katastrálne územie D. ako pozemok parcela registra J. L. XXX/X, o výmere 386 m2, druh záhrada, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/16; (-) LV č. XXXXX pre katastrálne územie D. ako pozemok parcela registra J. L. XXX, o výmere 382 m2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/16; (-) LV č. XXXXX pre katastrálne územie D. ako stavba rodinný dom so súpisným číslom XXXX, postavený na pozemku parcela registra J. L. XXX, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/16; je neplatná.

II. Žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v rozsahu 100 %, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.“

2. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie právne odôvodnil ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka, § 40a Občianskeho zákonníka a § 116 Občianskeho zákonníka.

3. Súd prvej inštancie vec skutkovo odôvodnil tak, že žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 2.10.2023 domáhal voči žalovaným určenia neplatnosti kúpnej zmluvy a nahradenia trov konania. Žalobu odôvodnil tým, že je spoluvlastníkom nasledovných nehnuteľností s jemu prislúchajúcou výškou spoluvlastníckych podielov, a to týchto nehnuteľností:

(-) zapísaných na LV č. XXX pre katastrálne územie D. - pozemok parcela registra J. L. XXX/X, o výmere 366 m², druh pozemku záhrada (ďalej aj ako „D. XXX/X“), so spoluvlastníckym podielom žalobcu vo výške 17/1260;

(-) zapísaných na LV č. XXXX pre katastrálne územie D. - pozemok parcela registra J. L. XXX, o výmere 545 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „D. XXX“), so spoluvlastníckym podielom žalobcu vo výške 1/80;

(-) zapísaných na LV č. XXXXX pre katastrálne územie D. - pozemok parcela registra J. L. XXX/X, o výmere 386 m², druh záhrada (ďalej aj ako „D. XXX/X“), so spoluvlastníckym podielom žalobcu vo výške 1/80;

(-) zapísaných na LV č. XXXXX pre katastrálne územie D. - pozemok parcela registra J. L. XXX, o výmere 382 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „D. XXX“), so spoluvlastníckym podielom žalobcu vo výške 1/80;

(-) zapísaných na LV č. XXXXX pre katastrálne územie D. - stavba rodinný dom so súpisným číslom XXXX postavený na D. XXX (ďalej aj ako „Rodinný dom“), so spoluvlastníckym podielom žalobcu vo výške 1/80;

(ďalej spoločne aj ako „Nehnutelnosti“). Žalovaný 1. bol podielovým spoluvlastníkom Nehnutelností so spoluvlastníckymi podielmi k nim prislúchajúcimi v tejto výške: (-) na D. XXX/X so spoluvlastníckym podielom vo výške 17/252; (-) na D. XXX so spoluvlastníckym podielom vo výške 1/16; (-) na D. XXX/X so spoluvlastníckym podielom vo výške 1/16; (-) na D. XXX so spoluvlastníckym podielom vo výške 1/16; (-) na Rodinnom dome so spoluvlastníckym podielom vo výške 1/16. Žalovaný 1. previedol kúpnu zmluvou zo dňa XX.X.XXXX (ďalej aj ako „Kúpna zmluva“) na žalovaného 2. jeho spoluvlastnícke podiely na Nehnutelnostiach. (pozn. žalobca Kúpnu zmluvu najprv identifikoval tak, že v čase podania žaloby prebiehalo vkladové konanie na E. M. D., J. E., D. L. N./XXXX. Následne žalovaný vo svojom vyjadrení Kúpnu zmluvu identifikovali dňom jej uzavretia a predložili aj jej fotokópiu. Vkladové konanie k dňu vyhlásenia toho rozsudku už bolo skončené a príslušné spoluvlastnícke podiely na Nehnutelnostiach boli v katastri nehnuteľností zapísané v prospech žalovaného 2.). Keďže žalovaný 1. ako podielový spoluvlastník pred uzatvorením Kúpnej zmluvy nevyzval žalobcu aby si uplatnil jeho zákonné predkupné právo a previedol svoje spoluvlastnícke podiely na Nehnutelnostiach na žalovaného 2., došlo k porušeniu žalobcovho predkupného práva. Podanou žalobou sa teda žalobca dovolal neplatnosti Kúpnej zmluvy. Žalovaní vo vyjadrení k žalobe doručenom dňa 30.11.2023 uviedli, že nárok uplatnený žalobcom neuznávajú a žalobu považujú za nedôvodnú. Predkupné právo žalobcu nebolo Kúpnu zmluvou porušené, keďže žalovaní sú prvostupňoví bratraci (matka žalovaného 1. a otec žalovaného 2. rade boli súrodenci). Žalovaní z hľadiska rodinných väzieb sa stýkali, stretávali sa pri rôznych rodinných príležitostiach, komunikovali spolu počas rokov ako rodina. Preto sa obaja žalovaní vo vzťahu k sebe navzájom považujú za rodinu, teda za blízke osoby v zmysle § 116 za bodkočiarkou zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov (ďalej aj ako „Občiansky zákonník“), čo vyjadrili aj v Kúpnej zmluve, a to v jej článku I. bode 3. Dovoľávanie sa neplatnosti Kúpnej zmluvy zo strany žalobcu je tak nedôvodné a neúčinné. Žaloba je tak zjavne samoučelná, podaná iba preto, že žalobca má možnosť takú žalobu podať, avšak podaná žaloba nesleduje legitímny cieľ, určenie neplatnosti Kúpnej zmluvy by totiž právne postavenie žalobcu nijako nezmenilo. Žalovaný 1. nemal záujem byť ďalej spoluvlastníkom Nehnutelností, a preto ich predal svojmu prvostupňovému bratrancovi ako osobe, ktorú považuje za svoju rodinu. Bral pritom ohľad aj na skutočnosť, že žalovaný 2. sa spolu so svojou rodinou dlhé roky o Nehnutelnosti osobne stará, udržiava ich a chráni pred znehodnotením, zabezpečil aj psa na stráženie Nehnutelností, teda sa aj dlhodobo zaslúhoval o uchovanie Nehnutelností na vlastné náklady. Žalobca podanou žalobou nič nezíska, jeho postavenie spoluvlastníka sa nijako nezmení, preto ani nemá naliehavý právny záujem na určovacej žalobe, ani ho však netvrdí. Žalobca v replike (§ 167 ods. 3 CSP) uviedol, že žalovaný zámerne previedol Nehnutelnosti na žalovaného 2. aj napriek tomu, že si bol vedomý, že žalobca mal záujem ich nadobudnúť. Z príslušných listov vlastníctva jednoznačne vyplýva, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom Nehnutelností. Žalovaný 1. mal teda zákonnú povinnosť ponúknuť žalobcovi jeho spoluvlastnícky podiel pred prevodom vlastníckeho práva žalovanému 2. V tejto súvislosti žalovaný 1. uvádza, že svoju zákonnú povinnosť neporušil z dôvodu, že išlo o prevod blízkej osobe podľa § 116 Občianskeho zákonníka. Žalobca toto tvrdenie kategoricky odmietol a poukázal na to, že preto, aby mohli byť osoby považované za blízke podľa § 116 Občianskeho zákonníka za bodkočiarkou je nevyhnutné splniť prísne kritériá stanovené judikatúrou a

výkladom. V prvom rade je nevyhnutné preukázať rodinný alebo obdobný pomer medzi dvomi osobami. Žalovaní existenciu tohto preukázali. V druhom rade je nevyhnutné preukázať dôvodné pociťovanie ujmy vzniknutej jednej z osôb ako ujmy vlastnej. Pociťovanie ujmy niekoho iného, ako ujmy vlastnej je podmienkou subjektívnou, nestačí však iba tvrdenie osôb, že ujmu iného pociťujú ako vlastnú. Práve dôvodnosť tohto pocitu explicitne vyjadrená v § 116 Občianskeho zákonníka vnáša do posudzovania vzájomného vzťahu dvoch osôb prvok objektívnosti. Z tvrdení žalovaných pritom v žiadnom prípade nevyplýva, že by ich vzťah bolo možné posudzovať ako vzťah blízkych osôb spĺňajúci objektívne kritériá vyžadované Občianskym zákonníkom. Z ustálenej judikatúry vyplýva, že objektívny prvok vzťahu blízkych osôb je naplnený napríklad v prípade, že tieto osoby dlhodobo žijú v spoločnej domácnosti, o ktorú sa spoločne starajú a pod.. Žalovaní v duplike (§ 167 ods. 4 CSP) uviedli, že žalobca na skutkové tvrdenia a argumentáciu žalovaných o rodinných vzťahoch reagoval iba vágnym a formálnym popieraním, vlastné skutkové tvrdenia neprednáša žalobca vôbec. Je zrejmé, že žalobu podal preto, lebo mu zákon takú príležitosť a možnosť dáva, avšak je zrejmé, že podanou žalobou žalobca skutočne nemá čo získať, jeho právne postavenie v spoluvlastníckom vzťahu by sa nijako nezmenilo ani v prípade, že by mal súd žalobe vyhovieť. Žalovaný 1. odmietol, že si mal byť vedomý, že žalobca mal záujem Nehnuteľností nadobudnúť. Toto tvrdenie žalobcu je nepravdivé, ide o fabuláciu, žalovaný 1. žalobcu nepozná, žalobca je preňho celkom cudzí človek. Medzi žalovanými je vzájomne postoj taký, že by jeden druhému nechcel uškodiť, rovnako tiež vzájomné vnímanie rodinného zväzku medzi nimi. Objektívny prvok je vecou posúdenia súdu pri hodnotení vykonaných dôkazov, najmä výsluchov žalovaných účastníkov napadnutej Kúpnej zmluvy, prípadne aj ďalších príbuzných. Z LV č. XXX pre katastrálne územie D. vyplýva, že žalobca je spoluvlastníkom D. XXX/X so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 17/1260 a žalovaný 2. spoluvlastníkom tejto nehnuteľnosti so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 17/252 (vo vzťahu k titulu nadobudnutia: J. O. N./XXXX,N. D. F. XX.XX.XXXX - P. O. XXXX/XX). Z LV č. XXXX pre katastrálne územie D. vyplýva, že žalobca je spoluvlastníkom D. XXX so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1/80 a žalovaný 2. spoluvlastníkom tejto nehnuteľnosti so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1/16 (vo vzťahu k titulu nadobudnutia: J. O. N./XXXX,N. D. F. XX.XX.XXXX - P. O. XXXX/XX). Z LV č. XXXXX pre katastrálne územie D. vyplýva, že žalobca je spoluvlastníkom D. XXX/X so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1/80 a žalovaný 1. bol spoluvlastníkom tejto nehnuteľnosti so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1/16. Z LV č. XXXXX pre katastrálne územie D. vyplýva, že žalobca je spoluvlastníkom D. XXX so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1/80 a žalovaný 2. spoluvlastníkom tejto nehnuteľnosti so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1/16 (vo vzťahu k titulu nadobudnutia: J. O. N./XXXX,N. D. F. XX.XX.XXXX - P. O. XXXX/XX). Z LV č. XXXXX pre katastrálne územie D. vyplýva, že žalobca je spoluvlastníkom Rodinného domu so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1/80 a žalovaný 2. je spoluvlastníkom tejto nehnuteľnosti so spoluvlastníckym podielom o veľkosti 1/16 (vo vzťahu k titulu nadobudnutia: J. O. N./XXXX,N. D. F. XX.XX.XXXX - P. O. XXXX/XX). Z Kúpnej zmluvy mal súd za preukázané, že titulom Kúpnej zmluvy previedol žalovaný 1. na žalovaného 2. spoluvlastnícke podiely: (-) k D. XXX/X o veľkosti 17/252, (-) k D. XXX o veľkosti 1/16, (-) k D. XXX/X o veľkosti 1/16, (-) k D. XXX o veľkosti 1/16, (-) k Rodinnému domu o veľkosti 1/16. Skutočnosť ohľadom vlastníctva (stav zápisu v katastri) a veľkostí spoluvlastníckych podielov na Nehnuteľnostiach, ako aj následného prevodu spoluvlastníckych podielov žalovaného 1. na žalovaného 2., neboli zároveň medzi stranami sporné. Súd považoval za nesporné aj to, že žalovaní sú bratrancami (matka žalovaného 1. a otec žalovaného 2. rade boli súrodenci), nakoľko to žalobca ani nepopieral. Z výsluchu žalovaného 1. vyplýva, že žalovaný 2. je od žalovaného 1. o 8 rokov mladší, a že ho pozná pomaly od kedy sa narodil. Jeho otec chodil do Prešova, mamka žalovaného 1. sa starala o rodičov, chodila tam každý deň, oni boli starí, brala žalovaných, keď skončili školu. Hrali sa spolu v pieskovisku. Keď mamka žalovaného 1. zomrela, tak jedine žalovaný 2. prišiel na pohreb. Keď sa žalovaný 1. ženil, žalovaný 2. mal 17 rokov, bol na svadbe. Poslednú dobu sa žalovaní nestretávali často, ale si zatelefonovali občas. V minulosti si nijak výnimočne nepomohli, keďže nijakú výnimočnú pomoc žiaden z nich nepotreboval. Zo spoločných aktivít majú žalovaní spoločný záujem na Nehnuteľnostiach v D.. Stretávajú sa takým spôsobom, že nemajú veľa času, sú dôchodcovia, chodia na záhrady a majú veľa iných povinností. Z výsluchu žalovaného 2. vyplýva, že žalovaný 1. je pre nich vzor, ktorý sa vedel v živote popasovať, a ktorý vedel pomôcť, bol priateľský. Aj keď sa dlhší čas nevideli, nemá to žiadny význam. Vždycky, keď niečo žalovaný 2. potreboval pomôcť, zavolať žalovanému 1., nebol žiadny problém tam, spolupracovali ako rodina.

4. Súd prvej inštancie vec právne posúdil tak, že v zmysle zisteného skutkového a právneho stavu súd takto vec právne posúdil a rozhodol nižšie uvedeným spôsobom a na základe nižšie uvedených úvah. V citovanej právnej norme je vyjadrené zákonné predkupné právo podielových spoluvlastníkov, ktorého podstatou je povinnosť podielového spoluvlastníka, ktorý sa rozhodne previesť svoj podiel, ponúknuť

ho najprv ostatným podielovým spoluvlastníkom ako oprávneným z predkupného práva. Záonné predkupné právo má vecnoprávny charakter a obmedzuje podielového spoluvlastníka pri nakladaní s jeho podielom, s ktorým inak môže, a to aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov, voľne disponovať. Žalobca je spoluvlastníkom Nehnuteľností so spoluvlastníckymi podielmi (-) na D. XXX/X o veľkosti 17/1260, (-) na D. XXX o veľkosti 1/80, (-) na D. XXX/X E. veľkosti 1/80, (-) na D. XXX o veľkosti 1/80, (-) na Rodinnom dome o veľkosti 1/80. Žalovaný 1. bol spoluvlastníkom Nehnuteľností so spoluvlastníckymi podielmi (-) na D. XXX/X o veľkosti 17/252, (-) na D. XXX o veľkosti 1/16, (-) na D. XXX/X o veľkosti 1/16, (-) na D. XXX o veľkosti 1/16, (-) na Rodinnom dome o veľkosti 1/16; ktoré Kúpnu zmluvou previedol na žalovaného 2, a to bez toho, aby svoje spoluvlastnícke podiely pred tým akýmkoľvek spôsobom ponúkol ostatným spoluvlastníkom Nehnuteľností. V prvom rade sa súd zaoberal prípustnosťou žaloby o určenie neplatnosti Kúpnej zmluvy s ohľadom na námietky žalovaných, že žalobca na takomto určení nemá naliehavý právny záujem a navrhovaným určením nič nezíska a jeho postavenie spoluvlastníka sa nijako nezmení. Vo vzťahu k uvedeným námietkam žalovaných súd poukazuje na nižšie uvedené rozhodnutia predstavujúce ustálenú rozhodovaciu prax najvyšších súdnych autorít. 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. V niektorých prípadoch hmotné právo (osobitný predpis) pripúšťa žaloby na určenie právnej skutočnosti, ktorou je neplatnosť (prípadne neúčinnosť) právneho úkonu alebo neplatnosť konania, ktoré je „podobné“ právnomu úkonu (dražba, rozhodnutie valného zhromaždenia). Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Civilný sporový poriadok vychádza zo zásady, že sa má určiť aktuálny právny stav. Preto pre výnimky podľa ustanovenia § 137 písm. d) CSP je spoločné to, že priamo osobitný právny predpis, resp. právna norma, vo svojej dikcii priznáva oprávnenej osobe právo domáhať sa na súde určenia tejto právnej skutočnosti. Žalobný návrh znejúci na určenie právnej skutočnosti, ktorý nevyplýva z osobitného právneho predpisu, je potrebné považovať za vadný. V danom prípade sa dovolací súd nestotožnil so zužujúcim výkladom ustanovenia § 137 písm. d) CSP, prezentovaným žalovaným 2/, t. j. že oprávnenie domáhať sa určenia právnej skutočnosti (teda aj určenia neplatnosti zmluvy) musí byť v osobitnom právnom predpise výslovne (expressis verbis) vymedzené ako oprávnenie podať žalobu o neplatnosť určitého právneho úkonu/zmluvy. Inak povedané z textu právnej normy musí vyplývať možnosť podania žaloby o určenie právnej skutočnosti, čo v danom prípade nebolo naplnené. 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 viď 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). To, že zo samotného textu predmetnej právnej normy nevyplýva výslovne možnosť podania žaloby nepovažoval dovolací súd z hľadiska uplatnenia práva za významné. Je potrebné si uvedomiť, že text ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, ako aj § 140 Občianskeho zákonníka bol formulovaný zákonodarcom dávno predtým, ako vstúpil do platnosti a účinnosti Civilný sporový poriadok. V zmysle dôvodovej správy k ustanoveniu § 137 písm. d) CSP „medzi osobitné predpisy podľa písm. d) patria napríklad Zákoník práce, zákon o dobrovoľných dražbách a pod.“ Z uvedeného vyplýva, že ani samotný zákonodarcu v Civilnom sporovom poriadku nevymenúva taxatívny spôsobom právne predpisy „...napríklad...a pod.“, v zmysle ktorých možno podať žalobu o určenie právnej skutočnosti. Nemožno preto striktno formalisticky lipnúť na tom, aby text právnej normy prijatý skôr celkom slovne zodpovedal neskoršiemu právnomu predpisu, t. j. Civilnému sporovému poriadku (Uznesenie Najvyššieho súdu SR č. k. 4Cdo/238/2022 zo dňa 24. januára 2024). Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 Občianskeho zákonníka), má pri porušení povinností zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, na výber, či: a/ sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka); jeho žaloba musí v takomto prípade smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní, b/ sa bude domáhať voči nadobúdatelovi (tretej osobe ako singulárnemu právnomu nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka; ak nadobúdatel jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdatelovi, aby bol nahradený prejavom voľne nadobúdatel'a; žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto pri

‘pade chy´baju´ci zmluvny´ prejav nadobu´dateľ’a (§ 161 ods. 3 O.s.p.), c/ sa uspokoji´ s tým, z´e mu zosta´va predkupne´ pra´vo, avš´ak uz´ voc´i nadobu´dateľ’ovi. Za´kon v uvedeny´ch ustanoveniach ponecha´va oprávnene´mu spoluvlastní’kovi voľ’bu, c´i vo´bec, prí’padne ktore´ z týchto ries´eni´ zvolí´ (Rozsudok Najvyššieho súdu SR č. k. 3Cdo/262/2009 zo dňa 28. okto´bra 2010). V zmysle vyššie citovaných rozhodnutí súd klasifikoval podanú žalobu ako žalobu podľa § 137 písm. d) CSP (žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpis). Z tohto dôvodu jej procesnou podmienkou nie je preukázanie naliehavého právneho záujmu ako podľa § 137 písm. c) CSP (žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu). Z citovaných rozhodnutí ďalej vyplýva, že žalobca je oprávnený si vybrať, aký právny nárok z porušenia predkupného práva si uplatní. Námietku žalovaných, že určenie neplatnosti Kúpnej zmluvy právne postavenie žalobcu nijako nezmení, považuje súd za nedôvodnú, nakoľko každé jedno určenie neplatnosti predstavuje tzv. reparáciu stavu (vracia sa stav do pôvodného). Je teda na rozhodnutí žalobcu, či sa bude domáhať neplatnosti Kúpnej zmluvy alebo bude od žalovaného 2. žiadať prevedenie spoluvlastníckych podielov za rovnakých podmienok ako ten nadobudol od žalovaného 1. Na doplnenie súd uvádza, že ak by aj bolo potrebné v tomto prípade preukazovať naliehavý právny záujem, tak ten by bol daný, ako vyplýva napr. aj z Uznesenia Najvyššieho súdu SR č. k. 7 Cdo 46/2013, podľa ktorého nemožno súhlasiť s argumentom, že ak dôjde k porušeniu predkupného práva oprávnená už nemá naliehavý právny záujem na podaní žaloby o neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 40a OZ. Takýto názor totiž nemožno odvodiť ani výkladom z ustanovenia § 40a OZ v spojení s § 80 písm. c/ O.s.p. ale ani z inej právnej úpravy. Vo všeobecnosti treba prisvedčiť záveru, že žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva (§ 40a OZ) môže obstať z pohľadu naliehavého právneho záujmu podľa § 80 písm. c/ O.s.p i vtedy, ak už došlo k porušeniu predkupného práva. (Obdobne aj podľa Uznesenia Krajského súdu v Prešove č. k. 18Co/166/2016 zo dňa 25. Októbra 2017). Keďže súd dospel k záveru o prípustnosti tohto typu žaloby, a zároveň z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaný 1. previedol jeho spoluvlastnícke podiely na Nehnuteľnostiach na žalovaného 2., ktorý v čase prevodu nebol spoluvlastníkom Nehnuteľností, tak bolo potrebné zodpovedať otázku, či sa na žalovaného 2. vzťahuje výnimka v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, a teda či je vo vzťahu k žalovanému 1. osobou blízkou v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka.

Občiansky zákonník vytvára svojou definíciou blízkej osoby dve kategórie blízkych osôb. V prvom rade ide o taxatívne vymenované osoby, ktorými sú príbuzní v priamom rade, súrodenec a manžel. Druhou kategóriou sú osoby vymedzené nie na základe príbuzenského či manželského pomeru k osobe, ale na základe ich subjektívneho vzťahu k osobe. Pôjde teda o osoby, ktoré by ujmu dotknutej osoby dôvodne pociťovali ako vlastnú. Kým pri prvej kategórii blízkej osoby nie je potrebné preukázať nič okrem existencie objektívneho vzťahu - príbuzenského v priamom rade, súrodeneckého, či manželského, pri druhej kategórii je nutné preukázať istú kvalitatívnu objektívnu úroveň vzťahu medzi dotknutými osobami. Medzi stranami nebolo sporné, že žalovaní sú bratrancami (matka žalovaného 1. a otec žalovaného 2. rade boli súrodenci). Pre určenie toho, či predkupné právo žalobcu bolo porušené, bolo potrebné zodpovedať otázku, či žalovaných možno kategorizovať pod tzv. osoby sebe navzájom blízke podľa § 116 za bodkočiarkou Občianskeho zákonníka. Aby mohlo ísť o tzv. druhú kategóriu blízkych osôb, tak v prvom v prvom rade musí medzi nimi (-) jestvovať rodinný alebo obdobný pomer a kumulatívne platí, že (-) ujmu, ktorú by utrpela jedna z osôb, by druhá z nich dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu. Pri rodinnom pomere pôjde najmä o príbuzných v nepriamom (pobočnom) rade, ako sú teta, strýko, sesternica, bratranec a pod. Dôvodné pociťovanie ujmy ako vlastnej. Podmienka pociťovania ujmy inej osoby ako ujmy vlastnej svedčí o istej kvalite a intenzite vzájomného vzťahu, ktorý tieto osoby medzi sebou majú. Tento vzťah musí byť pritom vzájomný, to znamená, že nestačí, ak jedna z osôb by pociťovala ujmu tej druhej ako svoju vlastnú, ale musí to platiť aj opačne. Pociťovanie ujmy niekoho iného, ako ujmy vlastnej je podmienkou subjektívnou, nestačí však iba tvrdenie dotknutých osôb, že ujmu iného pociťujú ako svoju vlastnú. Práve „dôvodnosť“ takéhoto „pocitu“, ktorá je explicitne vyjadrená v ustanovení § 116 vnáša do posudzovania vzájomného vzťahu prvok objektívnosti. Posudzovať by sa malo, či si osoby vzájomne prejavujú záujem, či si pomáhajú, ak žijú v spoločnej domácnosti, skúmajú sa pomery, v akých spoločne žijú a pod. Napriek objektivizujúcejmu prvku „dôvodnosti“ pociťovanej ujmy ako vlastnej je splnenie tejto podmienky veľmi individuálne a je potrebné ho skúmať v každom jednotlivom prípade individuálne. Súd sa teda musí zaoberať vzťahom posudzovaných osôb komplexne - z hľadiska objektívneho a z hľadiska spoločenskej morálky (ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol. Občiansky zákonník I. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019). Podmienka rodinného pomeru bola splnená, keďže žalovaní sú bratrancami. Druhá podmienka, dôvodné pociťovanie ujmy ako vlastnej, však splnená nebola. Z výsluchov žalovaných

vyplýva, že medzi nimi je štandardný rodinný vzťah, aký býva medzi bratrancami v zdravých rodinných vzťahoch. Vzťah bol intenzívnejší, keď boli deti, keď sa stretávali u babky. Aktuálne sa nestretávajú často, keďže sú dôchodcovia, chodia na záhrady a majú veľa iných povinností. Zväčšená intenzita ich vzťahu sa prejavuje len vo vzťahu k Nehnuteľnostiam (v otázke starostlivosti o ne a pod.). Vzhľadom k tomu, že zákonodarca explicitne nezahrnul do definície blízkej osoby podľa § 116 Občianskeho zákonníka, taktiež bratranca, prípadne iné osoby v pobočnom rade, jasne nasvedčuje tomu, že preto, aby mohli byť bratranec, považovaný za blízke osoby, musí byť ich vzťah s posudzovanou osobou výnimočný. Súd vyhodnotil vzťah medzi žalovanými tak, že tento nie je takej kvality a intenzity, žeby navzájom medzi sebou pociťovali ujmu, ktorá sa stala druhej osobe, ako ujmu vlastnú. Aj keď si žalovaní vzájomne prejavujú záujem, či si pomáhajú, tak je to v takej kvalite, v akej to býva v zdravo fungujúcej rodine medzi bratrancami. Ich vzťah sa nevymyká štandardnému vzťahu medzi bratrancami a nejaví žiadne znaky výnimčnosti. K otázke žalovaných ako blízkych osôb vymedzenej vyššie poukazuje súd aj na túto judikatúru: Pre konečné rozhodnutie odvolacieho súdu v preskúmvanej veci má zásadný význam v podstate len to, či skutkový a právny záver uvedený v napadnutom rozsudku týkajúci sa toho, či medzi žalovaným v 4. rade ako obdarovaným, a žalovanou v 1. rade, ako aj právnu predchodkyňou žalovaných v 2. a 3. rade ako darcami, bol v čase darovania vzťah blízkej osoby v zmysle § 116 veta druhá za bodkočiarkou Občianskeho zákonníka. Podľa uvedeného ustanovenia 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. Podmienkou preukázania týchto zákonom ustanovených podmienok je súčasne splnenie podmienky, že tieto iné osoby sú navzájom v pomere rodinnom, napr. príbuzní v nepriamom rade: bratranec - sesternica, strýko, resp. teta - neťer či synovec, alebo v pomere obdobnom, (napr. pomer zošvagriných osôb). Táto podmienka bola v preskúmvanej veci jednoznačne splnená. Blízkymi osobami sa však stávajú tieto ďalšie osoby len za splnenia ďalšej podmienky a to, že vzájomný pomer je osobne, predovšetkým citovo natoľko intenzívny, že by ujmu, ktorá by utrpela jedna z nich, druhá pociťovala dôvodne ako vlastnú ujmu. V takom prípade zákon považuje vzťah spoluvlastníka k osobe blízkej za významnejší, ako vzťah k spoluvlastníkovi, v dôsledku čoho neobmedzuje spoluvlastníka pri dispozícii z jeho podielom vo vzťahu k osobe blízkej predkupným právom (Rozsudok Krajského súdu v Prešove č. k. 9Co/40/2012 zo dňa 9. apríla 2013). Odvolací súd poukazuje na to, že blízkou osobou v zmysle ust. § 116 Občianskeho zákonníka sú jednak osoby, ktoré sú navzájom blízke (príbuzní v priamom rade, súrodenci a manžel) a osoby, ktoré sa za určitých podmienok považujú za blízke (t.j. iné osoby). To znamená, že iné osoby sú blízkymi osobami za splnenia dvoch podmienok, a to že sú navzájom v pomere rodinnom alebo obdobnom a ak ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu. Z uvedeného vyplýva, že blízkymi osobami môžu byť jednak príbuzní, ktorí nie sú blízkymi osobami už z dôvodu príbuzenstva, t.j. príbuzní v bočnom rade tretieho a ďalšieho stupňa (strýc, teta, bratranec, atď.) a jednak osoby žijúce v spoločnej domácnosti, ktoré s ním nie sú príbuzné, ale ak vytvorili spolužitím v spoločnej domácnosti vzťah obdobný rodinnému vzťahu. Vzájomný pomer medzi uvedenými osobami musí byť osobne, najmä citovo natoľko intenzívny, aby bolo možné urobiť záver, že by ujmu jednej z týchto osôb druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú. Skutočnosť, či jedna osoba bude pociťovať ujmu spôsobenú inej osobe ako vlastnú ujmu a či to pociťuje dôvodne, prislúcha uvážiť a rozhodnúť súdu. V tomto smere môžu byť relevantné napríklad okolnosti, aký vzájomný styk majú osoby, o ktoré ide, či žijú v spoločnej domácnosti (hoci to samo o sebe nie je určujúce), aké sú v takej domácnosti pomery, aký majú tieto osoby o seba záujem a ako si pomáhajú vzájomne v závažných prípadoch, v núdzi, v chorobe či v starobe a pod. Keďže ust. § 116 veta za bodkočiarkou Občianskeho zákonníka v časti v ktorej viaže hodnotenie vzájomného vzťahu iných osôb v pomere rodinnom alebo obdobnom ako osôb sebe navzájom blízkych na podmienku, že ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, by druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu, patrí k právnym normám s relatívne neurčitou hypotézou, t.j. k normám, ktorých hypotéza nie je stanovená priamo právnym predpisom, je ponechané súdu, aby podľa svojho uváženia v každom jednotlivom prípade vymedzil sám hypotézu právnej normy zo širokého, vopred neobmedzeného okruhu okolností (Rozsudok Krajského súdu v Nitre č. k. 7Co/93/2020 zo dňa 24. jún 2021). Na základe vyššie uvedených skutočností a právnych noriem vyplýva, že uzatvorením Kúpnej zmluvy žalovaní porušili zákonné predkupné právo žalobcu podľa § 140 Občianskeho zákonníka, nakoľko žalovaní nie sú vo vzájomnom vzťahu k sebe osobami blízkymi podľa § 116 Občianskeho zákonníka, a teda sa na nich nevzťahuje výnimka podľa § 140 Občianskeho zákonníka. V zmysle takto uvedeného potom súd žalobe v celom rozsahu vyhovel a určil, že Kúpna zmluva, ktorou žalovaný 1. previedol predmetné spoluvlastnícke podiely na Nehnuteľnostiach na žalovaného 2. je neplatná.

5. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol v zmysle ustanovenia § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP s tým, že žalobca mal v spore plný úspech, a preto má vo vzťahu k žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

6. Proti rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie obaja žalovaní, ktorí uviedli, že v prvom rade uvádzajú, že v plnom rozsahu trvajú na svojich doterajších námietkach voči žalobe žalobcu, túto považujú za šikanóznú a samoučelnú, ktorá postavenie žalobcu v spoluvlastníckom vzťahu nijako pozitívne neovplyvní, žalobca nezvolil vhodný typ žaloby na ochranu svojich domnelých práv. Súd prvej inštancie sa v napadnutom rozsudku posudzoval prípustnosť žaloby podanej žalobcom, ktorú posúdil ako prípustnú podľa ust. § 137 písm. d) CSP bez potreby preukazovať naliehavý právny záujem žalobcu, následne súd posudzoval vzťah žalovaných ako blízkych osôb, ktorý vyhodnotil ako nevýnimočný vzťah bratrancov, bežný v rodinách, a preto súd rozhodol, že predkupné právo žalobcu porušené bolo a žalobe vyhovel. So závermi súdu prvej inštancie a dôvodmi jeho rozhodnutia sa nemožno za danej situácie a vzhľadom na vykonané dokazovanie stotožniť a akceptovať ich. V prvom rade, v bode 18. odôvodnenia rozsudku súd prvej inštancie konštatuje, že „z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaný 1. previedol jeho spoluvlastnícke podiely na Nehnutelnostiach na žalovaného 2., ktorý v čase prevodu nebol spoluvlastníkom Nehnutelností.“ Tento skutkový záver súdu prvej inštancie však nie je správny a nevyplýva z vykonaného dokazovania. V bodoch 6.1 až 6.5 odôvodnenia rozsudku súd prvej inštancie konštatuje skutkový stav vo vzťahu k zápisom na LV č. XXX, XXXX, XXXXX, XXXXX Q. XXXXX pre k. ú. D., pričom správne konštatuje iba spoluvlastnícke podiely žalobcu, u žalovaného v 2. rade súd konštatuje iba podiely nadobudnuté od žalovaného v 1. rade, čo je však v rozpore so zápsmi na týchto LV a v rozpore so skutočnosťou, nakoľko v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi sporovými stranami bol žalovaný v 2. rade stále spoluvlastníkom parcely J. L. XXX na LV č. XXXX a rodinného domu so súp. č. XXXX na LV č. XXXXX pre k. ú. D., a to od roku 2007, resp. 2013, pričom vo vzťahu k týmto a aj k ostatným dotknutým nehnuteľnostiam, vedeným na LV č. XXX, XXXXX Q. XXXXX pre k. ú. D., uzavrel dňa XX.XX.XXXX, A. XX.XX.XXXX ako obdarovaný darovacie zmluvy so svojimi sestrami R. C. a I. C. na ich podiely na nehnuteľnostiach. Nie je teda správny a neobstojí záver súdu, že žalovaný v 1. rade previedol svoje spoluvlastnícke podiely žalovanému v 2. rade ako nevlastníkovi dotknutých nehnuteľností. Súd prvej inštancie teda v tomto dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. Následne súd prvej inštancie vec aj nesprávne právne posúdil, keď žalobe žalobcu bezvýhradne vyhovel s poukazom na súdom citované rozhodnutia, pričom sa nijako nevyssporiadal s argumentáciou žalovaných vyplývajúcou z rozsudku NS SR sp. zn. 4Cdo/83/2019 zo dňa 26.02.2020, že žalovaný v 1. rade nemá záujem zotrvať v spoluvlastníctve a svoj podiel nepreviedol v tomto prípade tretej osobe, ale inému spoluvlastníkovi. V zmysle uvedenej konštantnej judikatúry možno vyvodiť záver, že jediná situácia, kedy by žaloba na určenie neplatnosti mohla mať úspech je vtedy, pokiaľ by ostatní spoluvlastníci, ktorých predkupné právo bolo dotknuté, nemali záujem nadobudnúť prevádzaný spoluvlastnícky podiel, súčasne by mali za cieľ zabrániť tretej osobe vo vstupe do spoluvlastníckeho vzťahu. V takomto prípade žalobcovia znášajú dôkazné bremeno ohľadne preukázania naliehavého právneho záujmu pre určenie neplatnosti zmluvy, rovnako ako dôkazné bremeno preukázania naliehavého právneho záujmu, z akého dôvodu chcú zabrániť novému nadobúdateľovi získať spoluvlastnícky podiel. Pokiaľ oprávnení spoluvlastníci neponúknu alternatívne riešenie, kto by mal na miesto povinného nastúpiť, nemožno s najväčšou pravdepodobnosťou vyhovieť návrhu na rozhodnutie súdu určovacím výrokom. Nemožno totiž na povinnom spravodlivo požadovať, aby v spoluvlastníckom vzťahu zotrval, ani nemožno vynucovať zdržanie sa prevodu spoluvlastníckeho podielu z dôvodu zasahovania do jednej zo základných zložiek vlastníctva (spoluvlastníctva) a to práva s vecou (podielom) nakladať. V ostatných prípadoch, kedy zostávajúci spoluvlastníci budú mať o podiel na veci záujem, nič nebráni tomu, aby sa domáhali na nadobúdateľovi prevodu tým, že priamo podajú žalobu o nahradenie prejavu vôle, pričom otázka relatívnej neplatnosti bude v rámci súdneho konania riešená ako predbežná otázka.). Je pravdou, že v princípe zákon ponecháva tomu, koho predkupné právo malo byť porušené, možnosť zvoliť si medzi dovolaním sa relatívnej neplatnosti voči zmluvným stranám alebo domáhať sa ponukovej povinnosti voči nadobúdateľovi, avšak vzhľadom na to, že zavedenie CSP malo predísť reťazeniu sporov a samoučelným žalobám, žalobca v danom prípade nezvolil vhodný typ žaloby na ochranu svojich domnelých práv, čo žalovaní s poukazom na vyššie uvedené namietali. V tejto súvislosti žalovaní poukazovali aj na právny názor citovaný v mnohých rozhodnutiach Krajského súdu v Prešove: „Za najdôležitejšiu funkciu predkupného práva je považovaná právna istota ostatných spoluvlastníkov alebo inak znemožnenie vstupu spoluvlastníkom nepohodlnej tretej osobe do spoluvlastníctva. Predkupné právo spoluvlastníkov tiež posilňuje ich postavenie vo vzťahu k spoločne vlastnenej veci. Okrem toho predstavuje prevenciu

právných sporov, pretože zjednocuje vlastníctvo k veci a znižuje počet spoluvlastníkov. Inštitút predkupného práva spoluvlastníkov však neslúži len ako prevencia právnych sporov, ale aj ako prevencia mimoprávných tenzií. Navyše zjednocovaním vlastníctva (zmenšovaním počtu spoluvlastníkov) sa zvyšuje samotná aktivita 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. “ V danom prípade žalovaný v 2. rade nebol pri nadobúdaní spoluvlastníckych podielov od žalovaného v 1. rade treťou osobou, ale iným podielovým spoluvlastníkom dotknutých nehnuteľností, pričom zo zápisu na všetkých dotknutých listov vlastníctva je zrejmé, že na nich sú ako podieloví spoluvlastníci (v čase podania žaloby a aj doteraz) 3 skupiny osôb - žalovaný v 1. rade a jeho synovia S. B. a I. B. (medzi ktorých ako svojich dedičov žalovaný v 2. rade už rozdelil časť svojich podielov na dotknutých nehnuteľnostiach), následne nebohý H. B. (po ktorom už inicioval dedičské konanie o novoobjavenom majetku práve žalovaný v 2. rade, minulý mesiac, pretože žiaden z jemu známych oslovených dedičov sa k tomuto úkonu nemal), a marginálni spoluvlastníci žalobca, jeho brat T. B. a ich matka Q. B. (ktorej daroval žalobca všetky svoje spoluvlastnícke podiely, ktoré za posledný takmer rok a pol poskupoval od iných spoluvlastníkov, tiež bez predchádzajúceho učinenia ponuky na uplatnenie predkupného práva komukoľvek z ostatných vtedajších spoluvlastníkov). Súd prvej inštancie sa s právnym názorom vyplývajúcim z rozsudku NS SR sp. zn. 4Cdo/83/2019 zo dňa 26.02.2020 nijako nevysporiadal, uspokojil sa iba s tým, že žaloba žalobcu je prípustná podľa ust. § 137 písm. d) CSP. Pritom tu je zrejmý aj vnútorný rozpor rozhodnutia súdu prvej inštancie, lebo z bodu 18. odôvodnenia rozsudku je zrejmé, že súd vyvodil záver o prípustnosti žaloby aj na základe nesprávneho záveru, že žalovaný v 2. rade v čase prevodu nebol podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, a preto súd prvej inštancie následne pristúpil k posudzovaniu príbuzenského vzťahu žalovaných ako blízkych osôb. Teda úsudok súdu, že žalovaný v 2. rade v čase prevodu spoluvlastníkom nebol, bol podmienkou pre následné skúmanie a posudzovanie vzťahu žalovaných podľa ust. § 116 OZ. A contrario, ak by súd správne skonštatoval, že žalovaný v 2. rade nadobúdal podiely žalovaného v 1. rade ako spoluvlastník, zjavne by sa zaoberal vhodnosťou zvolenej žaloby žalobcu, aj vo svetle právneho názoru NS SR v rozsudku sp. zn. 4Cdo/83/2019, a túto ako nevhodný prostriedok na ochranu jeho práv zamietol, pretože zmyslom takej žaloby je zabrániť vstupu tretej osoby, to jest cudzej, nevlastníka), do spoluvlastníckeho vzťahu. Vzhľadom na formuláciu odôvodnenia rozhodnutia v bode 18. vykazuje následné odôvodnenie rozsudku znaky arbitrárneho rozhodnutia. Pre oboch žalovaných bolo správanie sa žalobcu nepríjemné, vypovedali pred súdom v strese a v citovom rozrušení, čo malo vplyv na úroveň a kvalitu ich výpovede, následne na posúdenie ich vzájomného vzťahu súdom prvej inštancie. Do budúca ani žalovaný v 2. rade nechce byť so žalobcom v akomkoľvek právnom vzťahu, nieto v spoluvlastníckom. Vzhľadom na vyššie uvedené a za daných skutkových okolností, keď žalovaný v 2. rade nadobúdal sporné podiely ako podielový spoluvlastník dotknutých nehnuteľností, pričom spoluvlastníci majú nárok, ak sa nedohodnú inak, na vykúpenie podielu odchádzajúceho spoluvlastníka podľa pomeru výšky svojich podielov, neobstojí také rozhodnutie súdu, ktorým rozhodne o neplatnosti kúpnej zmluvy v celom rozsahu, teda aj v rozsahu, v ktorom nadobúdajúci spoluvlastník nadobudol podiel odchádzajúceho spoluvlastníka do výšky svojho podielu. Vzhľadom na vyššie uvedené napadnutý rozsudok je založený na nesprávnych skutkových zisteniach súdu prvej inštancie, z čoho následne vyplýva aj nesprávne právne posúdenie veci samej súdom prvej inštancie, preto je potrebné napadnutý rozsudok zrušiť alebo zmeniť. Výrok II. rozsudku o nároku na náhradu trov konania žalovaní napádajú ako výrok závislý od výroku vo veci samej, pričom súd prvej inštancie ani nevymedzil, či má žalobca mať nárok na náhradu trov konania spoločne a nerozdielne voči žalovaným, alebo inak. Vzhľadom na vyššie uvedené žalovaní navrhujú, aby napadnutých výrokoch odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie sp. zn. 34C/183/2023-56 zo dňa 22.08.2024 zmenil tak, že žalobu zamietne a žalovaným prizná spoločný a nerozdielny nárok na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie proti žalobcovi, a aby odvolací súd priznal žalovaným spoločný a nerozdielny nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobcovi. Alternatívne žalovaní navrhujú, ak odvolací súd nezmení napadnuté výroky rozsudku, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie sp. zn. 34C/183/2023-56 zo dňa 22.08.2024 zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. pričom žalovaní si uplatňujú nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcovi.

7. Voči odvolaniu žalovaných podal vyjadrenie žalobca, ktorý uviedol, že súd prvej inštancie poskytol relevantné odpovede na najpodstatnejšie otázky tohto sporu. Vo vzťahu k dôvodom odvolania žalovaných uvádza žalobca, že žalovaný v 2. rade nebol v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV XXX, LV XXXXX a K. XXXXX

k.ú. D.. Všetky podiely, ktoré vlastní žalovaný v 2. rade aktuálne, okrem podielu 4/40, ktorý zdedil po svojom otcovi respektíve, ktorý mu sestry darovali nadobudol tak, že bolo porušené predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov. Záujem o kúpu spoluvlastníckych podielov žalovaného v 1. rade žalobca prejavil, avšak žalovaný v 2. rade sa spoliehal na to, že ak podiely kúpi rýchlo a bez žalobcu tak to nechá tak a nebude sa brániť. Žalovaný v 2. rade mu dodnes bráni v riadnom užívaní predmetnej nehnuteľnosti. K jeho vyjadreniam, že sa o ňu stará a udržiava ju chce uviesť, že nehnuteľnosť je v zanedbanom stave a vyžaduje nevyhnutné opravy, aby nedochádzalo k ďalším škodám. Tak ako to uviedli žalovaní vo svojom odvolaní zákon ponecháva tomu koho predkupné právo malo byť porušené možnosť zvoliť si medzi dovolaním sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu alebo domáhaním sa ponukovej povinnosti voči nadobúdateľovi. Keďže však príslušný Okresný úrad katastrálny odbor rozhoduje o zmluve vždy ako o celku a žalovaný v 2. rade nebol podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV XXX, K. XXXXX a K. XXXXX k.ú. D. voľbou žalobcu bolo zamedziť takémuto stavu, a preto si ako prostriedok obrany zvolil žalobu, ktorou sa domáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní aj správne skutkovo a právne vyhodnotil rodinný vzťah medzi žalovanými, že sa jedná o bratrancov a tento vzťah nie je takej kvality a intenzity, že by navzájom medzi sebou pociťovali ujmu, ktorá sa stala druhej osobe ako ujmu vlastnú. So zreteľom na vyššie uvedené navrhol rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdiť a priznať mu trovy odvolacieho konania.

8. Vo veci podali následne odvoláciu repliku žalovaní v 1. a 2. rade. Uviedli, že majú za to, že žalobca využil svoje vyjadrenie v odvolacom konaní ako opätovný pokus o osočovanie žalovaného v 2. rade účelovými a nepravdivými skutkovými tvrdeniami. V zásade sa vo svojom vyjadrení venoval starostlivosti o nehnuteľnosť, a to konkrétne dom so súpisným číslom XXXX, pričom uvádzal skutočnosti, že vzhľadom na dlhoročnú rozdrobenosť vlastníctva a nezáujem takmer všetkých ostatných spoluvlastníkov o údržbu nehnuteľnosti a investovanie do nich žalovaný v 2. rade vykonával iba najnutnejšie opravy nehnuteľnosti, aby ich sanoval v rámci svojich možností, pričom najmä bola z jeho strany opravená časť strechy domu, komín i vstupná brána, oplatenie vnútornej aj vonkajšej strany. Pri nezájme ostatných spoluvlastníkov o nehnuteľnosť je pochopiteľné, že nákladnejšie opravy bude možné na nehnuteľnostiach urobiť po usporiadaní vlastníctva k čomu žalovaný v 2. rade už viac ako rok zjavne činí právne kroky.

9. Na základe oznámenia Slovenskej advokátskej komory zo dňa 23. apríla 2025 (sp. zn. 252/1287/2024), ktoré žalobca priložil k vyjadreniu - Príloha č. 1, bolo proti právnenému zástupcovi žalovaných. G. E. U., začaté disciplinárne konanie z dôvodu porušenia povinností pri výkone advokácie. Zásadnou skutočnosťou, ktorú zdôraznil bolo, že uvedený advokát sa aktívne a opakovane podieľal na právnych úkonoch, ktorými žalovaný v 2. rade nadobudol viaceré spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnosti, ktorá ako funkčný celok pozostáva z rodinného domu a prísluších pozemkov evidovaných na listoch vlastníctva č. XXX, XXXX, XXXXX, XXXXX Q. XXXXX, katastrálne územie D.. Všetky tieto prevody spoluvlastníckych podielov- bližšie opísané v podanej sťažnosti na uvedeného advokáta adresovanej Slovenskej advokátskej komore - Príloha č 2, boli realizované bez toho, aby boli ponúknuté jemu ako spoluvlastníkovi alebo ostatným spoluvlastníkom, čím došlo k sústavnému porušovaniu zákonného predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Najvyšší súd SR už výslovne potvrdil, že v prípade porušenia zákonného predkupného práva sa môže oprávnený spoluvlastník domáhať neplatnosti celej zmluvy - a to aj v prípade, že kupujúcim je iný existujúci spoluvlastník, nielen tretia (cudzía) osoba. Tento výklad plne podporuje jeho žalobu o určenie relatívnej neplatnosti všetkých právnych úkonov, ktorými žalovaný v 2. rade nadobudol uvedené podiely bez rešpektovania predkupného práva. Takýto prístup lepšie chráni spoluvlastníkov pred neželanou koncentráciou podielov v rukách jedného subjektu. Právna istota v rámci podielového spoluvlastníctva vyžaduje, aby konanie, ktoré vedie k cielenému oslabeniu práv ostatných spoluvlastníkov prostredníctvom obchádzania predkupného práva, bolo právne napravené. V opačnom prípade by bolo možné predkupné právo fakticky zrušiť prostredníctvom série účelových prevodov. Nejde teda len o nárok na konkrétny spoluvlastnícky podiel, ale o ochranu integrity spoluvlastníckych vzťahov ako celku a predchádzanie zneužitiu práva zo strany žalovaného v 2. rade. Navrhované riešenie napĺňa účel predkupného práva - zabezpečuje ochranu oprávnených spoluvlastníkov pred jeho obchádzaním a bráni vzniku situácie, v ktorej jediný subjekt bez súhlasu ostatných získa väčšinovú alebo výlučnú kontrolu nad spoločnou vecou. Navrhoval preto, aby odvolací súd napadnutý rozsudok Okresného súdu v Prešove sp. zn. 34C/183/2023, ako vecne správny a zákonný v celom rozsahu potvrdil a priznal žalobcovi voči žalovaným náhradu trov odvolacieho konania.

10. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací, v rámci kompetencií vyplývajúcich z ust. § 34 CSP, po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP), prejednal odvolanie podané žalovaným a preskúmal rozhodnutie súdu prvej inštancie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 378 a nasl. CSP bez toho, aby nariadil odvolacie pojednávanie podľa § 385 CSP (a contrario) a na tomto pojednávaní zopakoval, či doplnil dokazovanie vykonané prvoinštančným súdom. Právnym dôsledkom takéhoto postupu odvolacieho súdu je jeho viazanosť skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie (§ 382, § 385 CSP). Pri preskúmaní napadnutého rozsudku bol odvolací súd viazaný dôvodmi podaného odvolania do tej miery, že nebol oprávnený tento rozsudok preskúmať z iných dôvodov, než ktoré boli výslovne uvedené v podanom odvolaní. Výnimkou by mohli byť len vady konania, ktoré sa týkajú procesných podmienok, aj keď neboli v odvolacích dôvodoch uplatnené (§ 380 ods. 1, 2 CSP). Pretože rozsudok vo veci samej musí byť verejne vyhlásený, odvolací súd uverejnil v zákonom stanovenej lehote miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku na úradnej tabuli súdu a webovej stránke Krajského súdu v Prešove (§ 378 ods. 2, § 219 ods. 1, 3 CSP) Po prieskume napadnutého rozhodnutia podľa vyššie uvedených zásad (§ 379, § 380 ods. 1, 2 CSP) dospel odvolací súd k záveru, že odvolanie žalovaných v 1. a 2. rade nie je dôvodné.

11. Na potvrdenie správnosti prvoinštančného rozhodnutia k odvolacím námietkam žalovaného odvolací súd uvádza nasledovné.

12. V odvolacom konaní z dispozičnej zásady vyplýva, že odvolací súd vec prejedná v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáha prieskumu. Určením rozsahu napadnutia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolateľ nielen vymedzuje to, ohľadne akých výrokov u rozhodnutia súdu prvej inštancie nastal suspenzívny účinok odvolania, ale súčasne stanoví medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

13. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov v kontexte s namietaným nesprávnym zistením skutkového stavu a nesprávnym právnym zistením, teda, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti, aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (Ústavný súd Slovenskej republiky II. ÚS 78/05).

14. Súd prvej inštancie zistil vo veci skutkový stav v dostatočnom rozsahu a zo zistených skutočností prijal vecne správne právne závery. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie, s ktorým sa stotožňuje v plnom rozsahu, na neho zároveň poukazuje podľa § 387 ods. 2 CSP. Skutočnosť, že odvolací súd sa tiež v zásade môže obmedziť na prevzatie odôvodnenia nižšieho súdu vyplýva z rozhodnutia ESLP vo veci Helle vs. Fínsko z 19.12.1997 č.20772/92.

15. Na zvýraznenie presvedčivosti napadnutého rozsudku a v odpovedi na sporovými stranami uplatnené odvolacie námietky odvolací súd uvádza nasledovné.

16. K námietke nesprávnych skutkových zistení z vykonaných dôkazov podľa ust. § 365 ods. 1 CSP písm. f) odvolací súd poznamenáva, že dokazovanie je procesný postup, ktorý je založený na vykonávaní jednotlivých dôkazných prostriedkov súdom a ich následnom zhodnotení. Význam dokazovania teda spočíva v získavaní dôležitých poznatkov na základe ktorých súd stanoví skutkový stav v prejednávanej veci a z ktorého potom vychádza a na ktorý následne aplikuje aj konkrétnu právnu normu, resp. právne normy, teda rozhoduje. Zistenie skutkového stavu, ktoré objektívne zodpovedá stavu veci je jednou z najdôležitejších činností v rámci sporového konania, pretože je základným predpokladom vôbec pre rozhodnutie súdu. Dôkazmi overený skutkový stav je významný však aj z hľadiska posúdenia správnosti tvrdení strán sporu a unesenia dôkazného bremena, ktoré je predpokladom ich úspešnosti, a to obzvlášť v sporovom konaní (primerane rozsudok NS SR sp. zn. 4Cdo/256/2012). Odvolací súd tiež zdôrazňuje aj to, že súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom strany sporu a procesný postoj strany sporu zásadne nemôže bez ďalšieho dokazovania implikovať povinnosť súdu akceptovať návrhy, procesné úkony a obsah opravných prostriedkov a rozhodovať podľa nich. Súd sú povinné na všetky uvedené procesné úkony primeraným, zrozumiteľným a ústavne akceptovateľným spôsobom reagovať v súlade s platným

procesným poriadkom, a to aj pri rešpektovaní druhu civilného procesu, v ktorom strana sporu uplatňuje svoje nárok alebo sa bráni proti ich uplatneniu, prípadne štádia civilného procesu. K námietke nesprávneho skutkového zistenia z vykonaných dôkazov odvolací súd taktiež uvádza, že vykonané dôkazy hodnotí súd podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti. Vyhodnotenie vykonaných dôkazov súd uvedie v odôvodnení rozsudku podľa § 220 ods. 2 CSP. Voľné hodnotenie dôkazov súdom prirodzene neznamená ľubovôľu hodnotenia. Súd hodnotí jednotlivý dôkaz z hľadiska jeho dôležitosti, zákonnosti a pravdivosti. Po individuálnej selekcii následne súd hodnotí všetky dôkazy vo vzájomnej súvislosti. K nesprávnym skutkovým zisteniam z vykonaných dôkazov súd dospeje nesprávnym vyhodnotením dôležitosti alebo pravdivosti dôkazov, alebo porušením pravidiel formálnej logiky. Táto odvolacia námietka však naplnená nebola, keďže súd prvej inštancie listinné dôkazy nachádzajúce sa v spise vyhodnotil správne, pravdivosť vykonaných dôkazov sporovými stranami napadnutá nebola a súd takto samotné listinné dôkazy ani nevyhodnocoval (nepravdivosť dôkazov) a z odôvodnenia samotného rozsudku sa nejaví žiadne porušenie pravidiel formálnej logiky.

17. K námietke nesprávneho právneho posúdenia podľa ust. § 365 ods. 1 CSP písm. h) odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O omyl ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery (pozri napr. Najvyšší súd SR, sp. zn. 7 Cdo 7/2010). Z obsahu rozhodnutia súdu prvej inštancie mal odvolací súd za to, že k naplneniu tohto odvolacieho dôvodu nedošlo. Vo vzťahu k aplikácii práva všeobecnými súdmi má odvolací súd za to, že výklad a aplikácia zákonných predpisov zo strany všeobecných súdov (v danom prípade súd prvej inštancie) musí byť preto v súlade s účelom základného práva na súdnu ochranu, ktorým je poskytnutie materiálnej ochrany zákonnosti tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov strán sporu. Aplikáciou a výkladom týchto ustanovení právnych noriem, tak ako ich v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol súd prvej inštancie, neobmedzil toto základné právo v rozpore s jeho podstatou a zmyslom (IV. ÚS 77/02, IV. ÚS 214/04, II. ÚS 249/2011, IV. ÚS 295/2012).

18. Nosným odvolacím dôvodom je skutočnosť, že nie je správny skutkový záver súdu prvej inštancie, že žalovaný v 1. rade previedol svoje spoluvlastnícke podiely žalovanému v 2. rade ako nevlastníkovi dotknutých nehnuteľností. Predmetný nesprávny čiastkový skutkový záver však nie je spôsobilý prívodiť iné skutkové a právne závery z pohľadu odvolacieho konania a to s ohľadom na nižšie uvedené závery odvolacieho súdu.

19. K základnej/nosnej odvolacej námietke žalovaných považuje odvolací súd za podstatné uviesť, že možnosť žalobcu domáhať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu vyplýva priamo zo zákona a to ust. § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka. Podaná určovací žaloba v zmysle § 137 písm. c/ zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“) je tak procesne prípustná. V prípade porušenia predkupného práva má ten, koho predkupné právo bolo porušené, možnosť domáhať sa, aby mu nadobúdateľ vec ponúkol na predaj, môže si ponechať svoje predkupné právo zachované alebo sa môže domáhať relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bolo predkupné právo porušené v zmysle ust. § 40a a ust. § 140 Občianskeho zákonníka. V posudzovanej veci si žalobca zvolil poslednú možnosť. Vo vzťahu k otázke, či sa žalobca môže domáhať určenia relatívnej neplatnosti celého právneho úkonu alebo len jeho časti podľa pomeru spoluvlastníckych podielov k spoluvlastníckym podielom ostatných spoluvlastníkov sa odvolací súd prikláňa k záveru, že relatívna neplatnosť sa týka celého právneho úkonu a nielen jeho časti. Princípy platiace pre iný spôsob realizácie predkupného práva a to kúpu prevádzaného podielu oprávneným spoluvlastníkom, nie je možné vzťahovať aj na uplatnenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu v dôsledku porušenia predkupného práva. Zmyslom určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu v prípade porušenia predkupného práva totiž je navrátenie do predošlého právneho stavu, t. j. stavu pred prevodom. Toto by však nebolo možné dosiahnuť vtedy, ak by sa mohli spoluvlastníci, ktorých predkupné právo bolo porušené, domáhať určenia neplatnosti len časti právneho úkonu. V dôsledku porušenia predkupného práva by tak v danom spore došlo k nedôvodnej výhode v prospech žalovanej strany sporu spočívajúcej v tom, že žalovaná strana ako jedna z podielových spoluvlastníkov by mala možnosť v prípade predaja spoluvlastníckeho podielu v budúcnosti vykúpiť väčšiu časť spoluvlastníckeho podielu ako v prípade, ak by bol neplatný celý právny úkon.

20. Sekundárnym oprávnením z porušenia predkupného práva je teda právo oprávneného na reparáciu protiprávneho stavu do právneho stavu, aký tu bol pred jeho porušením, t. j. navrátením do pôvodného stavu, k čomu slúži inštitút dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka. Správnosť tohto záveru o neplatnosti celého právneho úkonu (kúpnej zmluvy) je podporená aj ustálenou rozhodovacou praxou všeobecných súdov Slovenskej republiky, podľa ktorej dôjdením dovolania sa neplatnosti právneho úkonu ostatným účastníkom právneho úkonu sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnávať k absolútnej neplatnosti (rozhodnutie najvyššieho súdu z 20. októbra 2010 sp. zn. 4Cdo/136/2009 a z 31. augusta 2010 sp. zn. 5Cdo/211/2009).

21. Súd prvej inštancie správne určil za neplatnú celú kúpnu zmluvu, nakoľko je potrebné vychádzať z rozsahu jej predmetu a nie z pomeru podielov na nehnuteľnosti. V danej veci nie je možné aplikovať rozhodnutie najvyššieho súdu z 12. mája 2009 sp. zn. 2Cdo/91/2008, keďže toto vychádza z odlišných skutkových okolností. Predmetom konania v citovanom rozhodnutí najvyššieho súdu bolo oprávnenie spoluvlastníka v zmysle § 140 v spojení s § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, pričom predmetom tohto sporu je nárok vyplývajúci z § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka. Podľa konštantnej judikatúry sa vymenované nároky navzájom vylučujú (uznesenie NSSR z 26. mája 2010 sp. zn. 2Cdo/28/2009), teda právne závery najvyššieho súdu vyjadrené v uvedenom rozhodnutí sa nemôžu týkať súdnej odlišnej veci.

22. Zároveň odvolací súd poukazuje na závery rozhodnutia NSSR sp.zn. 8Cdo/208/2019, R 5/2022 v ktorom sa okrem iného uvádza: „Aj napriek tomu, že oprávnený spoluvlastník má možnosť výberu z uvedených právnych možností, ich kumulácia je vylúčená (rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 2Cdo/91/2008). V prípade rôznych súdnych žalôb musí súd vždy uprednostniť riešenie neplatnosti právneho úkonu, s ktorým *expressis verbis* počíta aj samotný zákonodarca v § 40a Občianskeho zákonníka. Ostatné spôsoby nápravy odvodené od porušenia zmluvného predkupného práva predstavujú len komplementárny (individuálny) spôsob ochrany oprávneného vlastníka. Dokonca v prípade žaloby o nahradenie prejavu vôle nadobúdateľa pri prevode spoluvlastníckeho podielu za porušenie predkupného práva, je možné aj odstúpenie od zmluvy, keďže jej platnosť a právne účinky zostávajú zachované [bližšie uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) sp. zn. I. ÚS 131/2018]. Základný rozdiel medzi uvedenými spôsobmi spočíva v rozsahu poskytnutej ochrany oprávnenému vlastníkovi. Kým v prípade úspešnosti žaloby o relatívnu neplatnosť právneho úkonu sa na tento právny úkon hľadí, akoby k nemu nedošlo, t. j. dochádza k navráteniu veci do pôvodného stavu („*restitutio in integrum*“), ostatné prostriedky nápravy poskytujú právnu ochranu len tej konkrétnej osobe, ktorá sa jej dovoláva, teda sa nevzťahuje aj na ostatných „nečinných“ oprávnených spoluvlastníkov. Slovom ústavného súdu: „Momentom účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu (vyslovením relatívnej neplatnosti) nastáva stav, ako keby právny úkon nebol urobený. Znamená to, že táto možnosť nápravy porušenia predkupného práva spôsobu navrátenia vlastníckych práv do pôvodného stavu pred uzavretím relatívne neplatnej zmluvy, včítane práv a povinností vyplývajúcich z predkupného práva.“ (IV. ÚS 324/2011). Podobne tak uvádzajú aj rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/48/2009, 5Cdo/211/2009, 1Cdo/216/2009. Dovoľaním sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, čo aj len jedným z oprávnených spoluvlastníkov, sa tento právny úkon stáva neplatným od počiatku. Z tohto dôvodu sa už ani nemožno s úspechom dovolávať žaloby o nahradenie prejavu vôle od nadobúdateľa, ak o nej súčasne prebieha iný civilný spor. Nedeliteľnosť relatívnej neplatnosti právneho úkonu (zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu) je potrebné odvodiť od samotného zmyslu a účelu predkupného práva spoluvlastníka (uvedeného vyššie) a spôsobu jeho realizácie. Ak je viac oprávnených spoluvlastníkov z predkupného práva, zákonodarca predpokladá dohodu spoluvlastníkov o jeho výkone, hoci podrobnosti bližšie nešpecifikuje. Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť, že predkupné právo využije len niektorý z nich alebo i viacerí. Len ak sa oprávnení spoluvlastníci nedohodnú na výkone predkupného práva, vzniká im právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov (§ 140 Občianskeho zákonníka). Z uvedeného je zrejmé, že realizácia predkupného práva oprávnenými vlastníkami má (v ideálnom prípade) minimálne tieto fázy: - fáza ponuky povinného spoluvlastníka na odkúpenie podielu oprávneným spoluvlastníkom (formu zákonodarca nepredpisuje, avšak ak ide o nehnuteľnosť, ponuka musí mať písomnú formu), ponuka musí byť učená všetkým spoluvlastníkom, - dohodovacia fáza medzi oprávnenými spoluvlastníkmi, v priebehu ktorej oprávnení vlastníci vyjadria svoj záujem, resp. nezáujem o uplatnenie predkupného práva a vzdajú sa svojho predkupného práva (primerane aj uznesenie najvyššieho súdu sp. zn. 2Cdo/13/2018). Ak prejavia záujem o predkupné právo viacerí, avšak nevedia sa na jeho výkone dohodnúť, majú právo vykúpiť

podiel pomerne podľa veľkosti svojich podielov, - akceptácia ponuky oprávneného spoluvlastníka/ oprávnených spoluvlastníkov zo strany povinného spoluvlastníka (prijatie ponuky a následne vyplatenie ceny podielu oprávnenou osobou/oprávnenými osobami), prípadne jej neakceptácia. Ak teda súd vysloví právny úkon za relatívne neplatný, otvára sa realizácia predkupného práva od prvej fázy, t. j. ponuky až po jej akceptáciu či neakceptáciu. Tohto konania sa môžu zúčastniť všetci oprávnení spoluvlastníci bez ohľadu na to, či podali žalobu o neplatnosť právneho úkonu na príslušnom súde. Aj tí oprávnení spoluvlastníci, ktorí dali jednoznačne najavo svoj nezáujem o predkupné právo, sa môžu dohodnúť na výkone predkupného práva v prospech toho oprávneného spoluvlastníka, ktorý o jeho využitie záujem má. Zákonodarca stabilnou právnou úpravou predkupného práva spoluvlastníkov dal najavo záujem uchovať tento inštitút v slovenskom práve, pretože ho považuje za vhodný a výhodný pre ochranu oprávnených spoluvlastníkov, tak ako je tomu v rade iných zahraničných právnych úpravách (napr. Švajčiarsko, Nórsko, Španielsko, Portugalsko). Napriek tomu, že dodnes platné znenie § 140 Občianskeho zákonníka bolo aj spoločným československým právnym predpisom, aktuálna česká právna úprava v podstate zrušila tento inštitút, pričom sa dlhodobo odlišovala aj judikatúra českých súdov od judikatúry slovenských súdov (bližšie aj uznesenie ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 186/2012). Z tohto dôvodu už neprichádza do úvahy ani nazeranie na aplikačné problémy inštitúty predkupného práva výlučne prizmou českej súdnej judikatúry. S poukazom na uvedené má dovolací súd za to, že iba úplná relatívna neplatnosť právneho úkonu môže naplniť účel a zmysel predkupného práva a plne zaručiť ochranu oprávnených spoluvlastníkov pri prevode spoluvlastníckeho podielu. Odvolací súd tak správne uzavrel, že dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy žalobcami 1/, 2/ má za následok neplatnosť celej kúpnej zmluvy, nakoľko je potrebné vychádzať z rozsahu jej predmetu a nie z pomeru podielu žalobcov 1/, 2/ na dotknutej nehnuteľnosti. Dovolanie tak neopodstatnene smeruje proti takému rozsudku odvolacieho súdu, ktorý nespočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 2 CSP).“

23. Aj keď ďalšia skutočnosť nebola nosným odvolacím dôvodom, odvolací súd považoval za vhodné vyjadriť sa aj otázke posudzovanej súdom prvej inštancie a to možnosti uplatnenia výnimky v zmysle ust. § 140 OZ. Ohľadne uplatnenia zákonnej výnimky na žalovaného v 2. rade, ktorá sa má zohľadniť v zmysle ust. § 140 OZ, teda či je vo vzťahu k žalovanému v 1. rade osobou blízkou v zmysle ust. § 116 OZ odvolací súd v celom rozsahu poukazuje na hmotnoprávne a následné procesné posúdenie (v procese dokazovania o vzájomnom vzťahu žalovaných) tejto otázky súdom prvej inštancie v odsekoch číslo 18 až číslo 28 odôvodnenia rozhodnutia. Všetky tu uvedené závery súdu prvej inštancie sú právne a aj skutkovo správne posúdené a vyplývajú z nich právne logický záver, že v konaní pred súdom prvej inštancie nebolo preukázané, že by žalovaní v rozhodnom čase boli vo vzájomnom vzťahu k sebe osobami blízkymi podľa ust. § 116 OZ a teda sa nich nemôže vzťahovať výnimka normovaná ust. § 140 OZ.

24. Skutočnosť, že odvolací súd sa tiež v zásade môže obmedziť na prevzatie odôvodnenia nižšieho súdu vyplýva z rozhodnutia ESLP vo veci Helle vs. Fínsko z 19.12.1997 č. 20772/92. Avšak na zvýraznenie presvedčivosti napadnutého rozsudku a v potrebe podania odpovede na uplatnené odvolacie námietky, sa odvolací súd podľa vyššie uvedeného posúdenia s týmito odvolacími námietkami žalovaných vysporiadal.

25. Odvolací súd má za to, že súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu pokiaľ ide o napadnutý rozsudok, na základe ktorého správne zistil podstatný skutkový stav a vo veci aj správne rozhodol. Skutkové zistenia súdu prvej inštancie zodpovedajú vykonanému dokazovaniu (okrem vyššie špecifikovaného nesprávneho záveru o „nevlastníkovi“) a odôvodnenie rozhodnutia má podklad v zistení skutkového stavu. Na správnych skutkových zisteniach súdu prvej inštancie sa nič nezmenilo ani v štádiu odvolacieho konania, pričom nemožno mať pochybnosti ani o správnosti právneho posúdenia prejednávanej veci súdom prvej inštancie.

26. Súd prvej inštancie teda zistil vo veci skutkový stav v dostatočnom rozsahu a zo zistených skutočností prijal vecne správne právne závery. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil odôvodnenie rozhodnutia súdu prvej inštancie, s ktorým sa stotožňuje v plnom rozsahu, na neho zároveň poukazuje podľa § 387 ods. 2 CSP.

27. Odvolací súd tak považoval odvolanie žalovaných v 1. a 2. rade za nedôvodné, a preto napadnutý rozsudok spolu so súvisiacim výrokom o trovách konania ako vecne správny potvrdil procesným postupom v zmysle ustanovenia § 387 ods. 1 a 2 CSP. Následne vo výrokovej časti odvolací súd

zohľadnil aj vydané opravné uznesenie a rovnako zohľadnil nesprávne uvedenie dátumu narodenia žalovaného v 1. rade uvedeného súdom prvej inštancie, preto prvý výrok rozhodnutia odvolacieho súdu končí upresnením dátumu narodenia žalovaného v 1. rade, a to na deň 15.12.1946.

28. To, že právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia patrí medzi základné zásady spravodlivého súdneho procesu, jednoznačne vyplýva z ustálenej judikatúry ESLP. Judikatúra tohto súdu však nevyžaduje, aby na každý argument strany, aj na taký, ktorý je pre rozhodnutie bezvýznamný, bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Zodpovedané majú byť len tie otázky, ktoré majú pre vec zásadný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. (Ruiz Torija c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-A, s. 12, § 29; Hiro Balani c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-B; Georgiadis c. Grécko z 29. mája 1997; Higgins c. Francúzsko z 19. februára 1998. Ústavný súd SR vyslovil, že: "súčasťou obsahu základného práva na spravodlivý proces je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t.j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu". (porovnaj IV. ÚS 115/03). S poukazom na uvedené odvolací súd nepovažoval za potrebné sa vyjadrovať k ostatným dôvodom odvolania, nakoľko tieto sú pre rozhodnutie v merite veci bez významu.

29. O trovách odvolacieho konania tak odvolací súd rozhodol podľa ustanovenia § 396 ods. 1 CSP v spojení s ustanovením § 262 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP tak, že úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti neúspešným žalovaným v 1. a 2. rade v plnom rozsahu s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP). Odvolací súd na základe vyššie uvedenej úvahy zároveň nevidel dôvod pre aplikáciu výnimočného ustanovenia § 257 CSP.

30. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.). Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 C.s.p.).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods. 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

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