

Súd: Okresný súd Liptovský Mikuláš
Spisová značka: 4C/25/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5625201169
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 09. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr., LL.M. Zuzana Bajlová
ECLI: ECLI:SK:OSLM:2025:5625201169.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

4C/25/2025

Okresný súd Liptovský Mikuláš sudkyňou JUDr. Zuzanou Bajlovou, LL.M., v právnej veci žalobcu: A. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom C. XXX, právne zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Ladislav Jančí, s. r. o., so sídlom Dončova 1451/21, Ružomberok, IČO: 36 862 304, proti žalovanému: 1./ D. E., nar. XX. XX. XXXX, bytom B. XXX, X./ B. F., nar. XX. XX. XXXX, bytom A. XX, obaja právne zastúpení: JANČI & Partners s.r.o., so sídlom Belopotockého 720/2, Liptovský Mikuláš, IČO: 47 258 748, o určenie neplatnosti právneho úkonu, t a k t o

rozhodol:

4C/25/2025

I. Súd u r č u j e, že Kúpna zmluva uzatvorená dňa 20. 05. 2022 medzi žalovaným 1./ ako predávajúcim na strane jednej a žalovaným 2./ ako kupujúcim na strane druhej, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor pod V 2474/2022 zo dňa 21. 06. 2022 a predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 6/48-in z celku k nehnuteľnosti, a to k pozemku parcela KN-E č. 143/42 orná pôda o výmere 1157 m², k. ú. B., ktorý je ako nehnuteľnosť zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor pre katastrálne územie B., obec Konská okres Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, na LV XXX je neplatný právny úkon.

II. Súd priznáva žalobcovi voči žalovaným 1./ a 2./ náhradu trov konania v plnom rozsahu, ktoré sú povinní žalovaní 1./, 2./ zaplatiť spoločne a nerozdielne.

III. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté súdom prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

odôvodnenie:

4C/25/2025

1. Žalobou podanou na súd prvej inštancie dňa 08. 04. 2025 sa žalobca domáhal učenia neplatnosti Kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými dňa 20. 05. 2022, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu uvedeného vo výrokovej časti tohto rozsudku. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca v súčasnosti je a aj v čase uzatvorenia právneho úkonu bol podielovým spoluvlastníkom so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 6/48-in pozemku zapísanom na LV č. XXX, k. ú. B.. Uvedený spoluvlastnícky podiel nadobudol na základe Kúpnej zmluvy V 3885/2015, vklad vlastníckeho práva bol povolený 01. 10. 2015. Dňa 20. 05. 2022 uzatvoril žalovaný 1./ so žalovaným 2./ kúpnu zmluvu bez

vedomia a súhlasu žalobcu a bez toho, aby žalobcovi žalovaný 1./ zámer prevodu daného podielu na žalovaného 2./ oznámil, ale aj bez toho, aby bola realizovaná ponuková povinnosť vo vzťahu k zámeru prevodu označeného podielu. Žalobca mal a má pritom zámer scelenia vlastníctva k označenej parcele a pokiaľ by ponuku na odkúpenie podielu žalovaného dostal, určite by na ňu kladne zareagoval a túto by prijal, pričom disponoval dostatkom finančných prostriedkov potrebných k uhradeniu kúpnej ceny. Pri riadnom prevode bol žalobca obídený a jeho právne postavenie bolo takým postupom priamo popreté. Žalobca má za to, že zmluva trpí relatívnou neplatnosťou. Žalovaný 1./ o spoluvlastníckom práve žalobcu vedel, nakoľko žalobca bol riadne ako spoluvlastník zapísaný na LV. Žalobca má za to, že v danej veci žalovaný 1./ konal cielene a úmyselne poprel predkupné právo žalobcu. Potvrdením tieto skutočnosti a uzatvorenie iných kúpnych zmlúv zo strany žalovaného 2./ s inými spoluvlastníkmi danej nehnuteľnosti bez toho, aby aj pri týchto prevodoch bolo rešpektované predkupné právo žalobcu. Medzi žalovaným 1./ a 2./ nie je a nebol právny vzťah, ktorý by bolo možné hodnotiť ako vzťah blízkych osôb.

2. Žalovaný 1./ v súdom stanovenej lehote nevyužil svoje procesné oprávnenie a k podanej žalobe, ktorá mu spolu s výzvou na vyjadrenie zo dňa 15. 05. 2025 bola doručená dňa 19. 05. 2025, sa nevyjadril.

3. Žalovaný 2./ prostredníctvom svojho právneho zástupcu podaním doručeným súdu dňa 24. 06. 2025 (č. I. 41 spisu) žiadal žalobu zamietnuť. Uviedol, že žalobca mal vedomosť o prevodoch žalovaného 1./ na žalovaného 2./, keď žalovaný 2./ ako nadobúdateľ predmetného spoluvlastníckeho podielu sa s každým vlastníkom (vrátane žalobcu) zapísaným na LV č. XXX, k. ú. B., stretol v období 12/2021 až do 03/2022, ktorých osobne prechádzal za účelom následného odkupu spoluvlastníckych podielov. Žalobca nemal záujem previesť vlastnícke právo na žalovaného 2./, pričom uviedol, že keď žalovaný 2./ nadobudne spoluvlastnícke podiely od ostatných spoluvlastníkov, oni sa následne dohodnú ako to bude s jeho spoluvlastníckym podielom. Z predmetného vypláva, že žalobca mal vedomosť o tom, že žalovaný 1./ bude prevádzať a žalovaný 2./ bude nadobúdať podiel a to najmenej od 03/2022, lehotu žalobca počítá odo dňa podpisu kúpnej zmluvy, vedomosť mal minimálne 2 mesiace skôr a preto túto lehotu omeškal. Majú za to, že zo strany žalobcu dochádza k šikanóznemu uplatneniu práva, keď podanie žaloby vykonal až pred uplynutím ním počítanej lehoty. Žalovaný 2./ sa v mesiaci 04/2025 stretol so žalobcom, kde chceli uzatvoriť nešpecifikovanú dohodu na vyriešenie tohto nedorozumenia, pričom si určili termín, kedy sa dohodnú na spôsobe vyriešenia. Žalovaný 2./ v tomto termíne kontaktoval žalobcu, pričom žalobca nezdvihol telefón ani inak nereagoval a až následne podal žalobu. Žalobca sa dovoľáva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, avšak nepreukázal naliehavý právny záujem. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu v konaní o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu pre porušenie zákonného predkupného práva podľa § 140 OZ (vecnej povahy) ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodným (účinným a správne zvoleným) procesným nástrojom ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Žalobca by sa teda mal domáhať iných možností, a to buď ponechanie predkupného práva a lebo odkúpenie časti podielu, ktorý mu prináleží. Oprávnená osoba, ktorej predkupné právo už bolo porušené, nemá naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy, pretože jej patrí právo domáhať sa plnenia z porušeného predkupného práva. Predmetné konštatovala aj ustálená judikatúra v rozsudku NS SR, sp. zn. 7Cdo/47/2013 zo dňa 14. 05. 2014. Samotný žalovaný 1./ mal vôľu predáť spoluvlastnícky podiel výlučne žalovanému 2./ alebo ostatným spoluvlastníkom nehnuteľností, okrem žalobcu, keď žalovaný 1./ uplatnil predkupné právo všetkým spoluvlastníkom okrem žalobcov, nakoľko samotný žalobca nadobudol spoluvlastnícky podiel konaním V 3885/2015 bez uplatnenia predkupného práva a práve tento žalobca nastolil „trend“ neuplatňovania predkupného práva. Žalovaný 1./ vykonal rovnaké úkony ako žalobca v rovnakom rozsahu, akurát v prípade prevodu žalovaného 1./ na žalovaného 2./ sa žalobca domáha relatívnej neplatnosti právneho úkonu bez naliehavého právneho záujmu – sám nepodal možnosť nahradenia prejavu vôle a súčasne žalovaný 2./ ako spoluvlastník žalobcovi neškodí a nemení účel využitia pozemku (keď tento nie je možné užívať vo veľkosti podielu žalobcu k pozemku) a teda samotný naliehavý právny záujem žalobcovi absentuje a bez takéhoto naliehavého právneho záujmu nemôže byť táto žaloba úspešná.

4. Právny zástupca žalobcu k vyjadreniu žalovaného 2./ v replike doručenej súdu dňa 11. 07. 2025 (č. I. 48 spisu) uviedol, že žiadny z argumentov uvedených v podaní žalovaného 2./ nie je spôsobilý vyvrátiť skutkové a právne tvrdenie žalobcu. Tvrdenia o nejakej vedomosti žalobcu o zamýšľaných prevodoch sú jednak nepravdivé a jednak bez právneho významu vo vzťahu k predmetu daného konania. Akékoľvek dohody týkajúce sa nehnuteľnosti a ich prevodu musia byť obligatórne uzatvorené

v písomnej forme, pričom nedodržanie písomnej formy týchto právnych úkonov zakladá neplatnosť takéhoto právneho úkonu. Žalobcovi nebola oznámená žiadna ani ústna a ani písomná ponuka na realizáciu predkupného práva. Žalobca nezasiahol do práv iných osôb, práve naopak, do jeho práv bolo zasiahnuté tým, že tieto boli ignorované a dnes sa práva domáha ich ochrany súdnou cestou, čo je jediný legitímny nástroj presadzovania svojich záujmov v právnom štáte. Už preto nie je možné takýto postup označiť za šikanózne uplatnenie práva. Pokiaľ ide o plynutie lehoty na dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, táto plynie od uzatvorenia namietaného právneho úkonu, čo konštatoval NS SR vo svojom rozhodnutí sp. zn. 4Cdo/37/2007. V konaniach o žalobách o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu nie je potrebné preukazovať naliehavý právny záujem, pričom judikatúra, na ktorú poukazuje žalovaný 2./, je neaktuálna a dávno prekonaná. V zmysle § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom; to platí i vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. Je úplne bez právneho významu, akým spôsobom sa žalobca stal podielovým spoluvlastníkom označenej nehnuteľnosti v minulosti, nakoľko platí princíp prezumpcie platnosti tohto právneho úkonu. Aj s poukazom na to, že nikto v minulosti nevyslovil žiadne výhrady k platnosti, či neplatnosti právneho úkonu, na základe ktorého sa on stal sám podielovým spoluvlastníkom pred takmer desiatimi rokmi. Žalobca vznáša námietku neexistencie právne účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu.

5. Žalovaný 1./ nevyužil svoje procesné oprávnenie na podanie dupliky, hoci bol na to vyzvaný uznesením č. k. 4C/25/2025-61 zo dňa 14. 07. 2025.

6. Žalovaný 2./ v duplike (č. l. 64 spisu) uviedol, že nie je pravdou, že žalovaný 2./ nemal vôľu vyriešiť predmetnú vec mimosúdne, keď na základe kontaktovania žalobcu sa stretli osobne a následne žalobca neuviedol riadne premyslenú a uváženú predstavu riešenia, ktorá predstava bola v rozpore s podanou žalobou, keď žalobca sa domáhal nadobudnutia všetkých spoluvlastníckych podielov nadobudnutých žalovaným 2./ za symbolickú cenu, avšak formou žaloby uplatnil relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Je potrebné poukázať, že žalovaný 2./ po vykonaní porady s právnym zástupcom kontaktoval telefonicky opakovane žalobcu, pričom mal záujem navrhnúť vzájomne vhodným spôsob vyriešenia situácie za účelom predchádzania zbytočných sporov, do ktorých by boli zatiahnutí aj pôvodní vlastníci nehnuteľností, avšak žalobca telefón opakovane nezdvihol a ani sa spätne neozval, po čom následne boli podané žaloby na príslušný súd. Cieľom žalobcu nie je nadobudnúť nehnuteľnosti, ale vykonať akúsi „pomstu“, resp. strpčenie života žalovaného 2./ Úspechom v spore sa postavenie žalobcu nezmení a stále zostane na liste vlastníctva s rovnakým postavením, ako bol aj pred podaním žaloby. V prípade, ak by sa žalobca domáhal nahradenia prejavu vôle, tak práve tento spôsob „následku“ neuplatnenia predkupného práva by jeho postavenie zlepšilo, čím by bolo možné dospieť k záveru, že pri takto podanej a formulovanej žalobe s vôľou nadobudnúť čo i len časť spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti, by vznikal naliehavý právny záujem žalobcu. Naliehavý právny záujem na určení toho, či tu právo je alebo nie je, je daný iba vtedy, ak by bez takéhoto určenia bolo žalobcovo právo ohrozené alebo by sa jeho právne postavenie stalo neistým, a to za predpokladu, že toto ohrozenie alebo túto neistotu možno odstrániť rozhodnutím súdu. Naliehavosť spočíva v skutočnosti, že rozhodnutie súdu je pre žalobcu užitočné podstatným spôsobom. Právny záujem však naliehavý nie je, ak sa žalobca môže domáhať svojho práva prostredníctvom iných prostriedkov ochrany práva a to ďalším uplatnením predkupného práva, keďže toto právo nestratil voči žalovanému 2./, keď tento bude manipulovať s týmto spoluvlastníckym podielom. Zároveň poukázali na rozhodnutie Ústavného súdu SR zo dňa 06. 10. 2017, sp. zn. II. ÚS 590/2017.

7. Bez toho, aby bol právny zástupca žalobcu súdom vyzvaný na vyjadrenie, podaním doručeným súdu 11. 09. 2025 uviedol, že pokiaľ žalovaný 2./ v poslednom podaní kladie dôraz na aspekt údajného nepreukázania naliehavého právneho záujmu na podanej žalobe, poukazujúc pritom na už neaktuálnu a na vec sa nevzťahujúcu judikatúru, žalobca túto argumentáciu považuje za nesprávnu. V danom prípade sa žalobca podanou žalobou domáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy k nehnuteľnosti podľa ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka z dôvodu porušenia jeho predkupného práva. Využíva teda jednu z hmotným právom dovolených možností domáhať sa prostredníctvom súdu svojho porušeného práva. Podľa aktuálneho rozhodnutia NS SR č. 4Cdo/238/2022 z 29. 01. 2024 publikovaného v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR pod č. 6/2024, rozhodnutie č. 75, osobitným právnym predpisom, z ktorého vyplýva oprávnenie žalobcu domáhať sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy (právnej skutočnosti)

je v hmotnoprávnej rovine ust. 40a Občianskeho zákonníka, v spojení s ust. 140 Občianskeho zákonníka. V danom prípade tak nie je ani len potrebné zaoberať sa otázkou naliehavého právneho záujmu na takto navrhovanom určení, nakoľko táto otázka je relevantná len pri inom druhu žalôb podaných v zmysle § 137 písm. c) CSP. Z týchto dôvodov je na mieste námietku žalovaného 2./ poukazujúcu na údajné nepreukázanie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení odmietnuť ako procesne nenáležitú a nemajúcu žiadny zákonný podklad.

8. Súd vykonal pojednávanie v neprítomnosti žalovaných 1./ a 2./, ktorých neúčast' na pojednávaní ospravedlnil ich právny zástupca.

9. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní trval na podanej žalobe. Uviedol, že majú za to, že žalobcovi nebolo umožnené realizovať výkon predkupného práva, pretože zo strany žalovaného 1./ ako ďalšieho podielového spoluvlastníka nebola vôbec splnená písomná ponuková povinnosť, ktorá by mu dovoľovala realizovať výkon predkupného práva. V podstate otázka realizácie ponukového práva nebola v tomto konaní sporná, pretože žalovaný 1./ žiadnu takú ponuku neučinil. Žalovaný 2./ ani netvrdil, že by takáto ponuka bola učená. Z tohto pohľadu je daná právna skutočnosť medzi stranami nesporná a súd môže z tejto skutočnosti vychádzať. Táto skutočnosť je pritom základnou okolnosť' čo do posúdenia platnosti alebo neplatnosti namietaného právneho úkonu.

10. Právna zástupkyňa žalovaných žiadala žalobcu v celom rozsahu zamietnuť. Uviedla, že sa nestotožňuje so žalobcom uplatňovaným nárokom a so samotnou žalobou, keď majú za to, že táto má byť odmietnutá v plnom rozsahu. Prípadný výrok rozsudku, že kúpna zmluva je neplatná, nemá výpovednú hodnotu. Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť, či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami. Určenie existencie právnej skutočnosti odporuje vo svojej podstate zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav. Pri určení právnej skutočnosti hovorí rozsudok o tom, čo bolo v minulosti, nie však nevyhnutne o tom, čo je v prítomnosti. Z opísaných dôvodov tak Civilný sporový poriadok pripúšťa žalobu o určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že tak vyplýva z osobitného právneho predpisu. Takýmto osobitným právnym predpisom nie ani § 40a a § 140 Občianskeho zákonníka, ktorý sa venuje podmienkam relatívnej neplatnosti právneho úkonu a úpravy predkupného práva podielového spoluvlastníka, keď tieto ustanovenia nehovoria nič o tom, že by sa žalobca mohol domáhať' určenia neplatnosti právneho úkonu žalobou na súdu ako je napr. v osobitnom právnom predpise (napr. Zákonník práce). Preto žiadajú žalobu odmietnuť a žalovaným priznať nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

11. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s obsahom listín založených v spise, a to Kúpnu zmluvou zo dňa 20. 05. 2022 (č. I. 4 spisu), s Oznámením o dovolaní sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu zo dňa 07. 04. 2025 (č. I. 11 spisu), s výpisom z LV XXX, k. ú. B. (č. I. 12 spisu) a s obsahom pripojeného spisu Okresného súdu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor V 2474/2022.

12. Zhodnotiac vykonané dokazovanie jednotlivo i vo vzájomných súvislostiach, s prihliadnutím na všetko, čo v konaní vyšlo najavo, súd zistil tento skutkový právny stav:

13. Súd mal preukázané, že medzi žalovanými 1./ v právnom postavení predávajúceho a žalovaným 2./ v právnom postavení kupujúceho bola dňa 20. 05. 2022 uzatvorená Kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 6/48-ín parcely registra „E“, evidovanej na mape určeného operátu Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor zapísanej na LV č. XXX, k. ú. B. za kúpnu cenu 723,10 eur. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že pred zamýšľaným prevodom spoluvlastníckeho podielu na žalovaného 2./ si žalovaný 1./ vo vzťahu k žalobcovi ako ďalšiemu podielovému spoluvlastníkovi o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 6/48-ín pod poradovým číslom 1 v časti B listu vlastníctva nesplnil písomnú ponukovú povinnosť. Listom zo dňa 07. 04. 2025 adresovaný žalovaným 1./, 2./ sa žalobca dovoľával relatívnej neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva s tým, že v záujme ochrany svojich práv vo veci podal žalobu na vecne a miestne príslušnom súde.

14. Podľa § 137 CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

a) splnení povinnosti,

b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,

c) 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, alebo

d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

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

17. Ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka upravuje tzv. relatívnu neplatnosť právneho úkonu, ktorá je založená na vyvrátiteľnej domnienke platnosti tohto úkonu, inak povedané, relatívne neplatný právny úkon vyvoláva právne účinky ako platný právny úkon do okamihu dovolania sa právnej skutočnosti opodstatňujúcej záver o relatívnej neplatnosti. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu je jednostranný hmotnoprávny úkon, ktorý musí byť adresovaný druhému účastníkovi právneho úkonu. Dôjdením dovolania sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva jeho neplatnosť absolútna. Oprávnený z predkupného práva sa môže relatívnej neplatnosti právneho úkonu dovolať aj mimo súdneho konania, ale aj v súdnom konaní doručením žaloby. Právne účinky dovolania sa neplatnosti prevodu nastávajú v okamihu, kedy je prejav vôle, ktorým sa dovoláva neplatnosti prevodu, dôjde prevodcovi (povinnému z predkupného práva) aj nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu, hoci aj doručením žaloby. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti má za následok, že právny úkon, ktorý sa dovtedy považoval za platný sa s účinkami ex tunc stáva absolútne platným právnym úkonom.

18. Ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka upravuje zákonné predkupné právo podielových spoluvlastníkov. Jeho podstatou je povinnosť podielového spoluvlastníka, ktorý sa rozhodne previesť svoj spoluvlastnícky podiel, ponúknuť najprv ostatným podielovým spoluvlastníkom ako oprávneným z predkupného práva, teda zákonné predkupné právo obmedzuje podielového spoluvlastníka pri nakladaní s jeho spoluvlastníckym podielom, s ktorým inak môže, a to aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov, voľne disponovať. Právo disponovať so spoluvlastníckym podielom prislúcha každému spoluvlastníkovi, pričom zmluvná voľnosť spoluvlastníka je obmedzená, lebo svoj spoluvlastnícky podiel môže bez ďalšieho previesť len na osoby blízke. Pokiaľ spoluvlastník mieni svoj podiel previesť na iné osoby, musí najskôr svoj podiel ponúknuť ostatným spoluvlastníkom.

19. K porušeniu povinnosti zo zákonného predkupného práva dochádza najmä v tých prípadoch, ak ponuka voči ostatným spoluvlastníkom nebola urobená vôbec; ponuka síce bola urobená, ale za podstatne vyššiu cenu, než sa ktorú bol spoluvlastnícky podiel nakoniec prevedený; podiel bol na nadobúdateľa prevedený za podmienok výhodnejších oproti ponuke alebo podiel bol prevedený skôr, než uplynula dohodnutá alebo zákonná uvedená doba na predaj.

20. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR z 22. 09. 2010, sp. zn. 3Cdo/122/2009 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 nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnemu nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka; ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa; žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa, c) sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí.

21. V prípade porušenia predkupného práva je tak oprávnený spoluvlastník z predkupného práva:

- a) domáhať sa vyslovenia neplatnosti právneho úkonu z dôvodu tzv. relatívnej neplatnosti;
- b) domáhať sa vydania rozhodnutia, ktorým bude nahradený prejav vôle nadobúdateľa;

c) naďalej si ponechať predkupné právo, ktoré začne pôsobiť voči budúcemu nadobúdateľovi podielu.

22. Z uvedených troch možností si žalobca vybral prvú možnosť, t. j. podanou žalobou sa domáhal vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými. Žalobca sa tak dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu vyplývajúcej z ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka voči žalovaným 1./ a 2./ listom zo dňa 07. 04. 2025, najneskôr však doručením žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu súdom.

23. Podrobnosti o spôsobe výkonu predkupného práva, najmä o forme a obsahu ponuky a o dobe na zaplatenie ceny za predmet kúpy upravuje ustanovenie § 605 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ sa týka ponuky zo strany zaviazaného spoluvlastníka, ide o jednostranný právny úkon adresovaný oprávnenej osobe, ktorý okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať aj všetky podmienky, za ktorých povinný ponúka vec na kúpu, t. j. výšku kúpnej ceny, lehotu jej splatnosti, či spôsob zaplatenia. Jej doručením začína plynúť lehota na prijatie ponuky a zaplatenie kúpnej ceny za prevod spoluvlastníckeho podielu, ktorá lehota je v prípade nehnuteľnosti dvojmesačná. Počas tejto lehoty musí oprávnená osoba ponuku nielen prijať oznámením povinnému, ale za predmet prevodu zaplatiť požadovanú kúpnu cenu, resp. splniť všetky podmienky stanovené v ponuke. Ak oprávnený ponuku povinnej osoby neprijme, či už z dôvodu svojej nečinnosti a z toho plynúceho márneho uplynutia stanovenej lehoty alebo oznámení o neprijatí ponuky, jeho predkupné právo zanikne a povinná osoba môže previesť spoluvlastnícky podiel za podmienok uvedených v ponuke inej osobe. V prípade, ak oprávnená osoba oznámi neprijatie ponuky v rámci určenej lehoty, povinná osoba je oprávnená previesť spoluvlastnícky podiel ešte pred uplynutím lehoty na prijatie ponuky a zaplatenie kúpnej ceny. Pre ponuku a jej prijatie platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o oferte a akceptácii. Tieto úkony majú byť vykonané pred zamýšľaným prevodom.

24. Skutkové tvrdenia žalobcu, že zo strany žalovaného 1./ ako povinnej osoby z predkupného práva nedošlo vo vzťahu k žalobcovi k splneniu (písomnej) ponukovej povinnosti, neboli žiadnym spôsobom zo strany žalovaných rozporované. Podľa § 151 ods. 1 CSP, skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú nesporné. Vykonaným dokazovaním mal tak súd preukázané, že zo strany žalovaného 1./ pred zamýšľaným prevodom jeho spoluvlastníckeho podielu nebola vôbec splnená ponuková povinnosť. Inak povedané, žalovaný 1./ pred uzavretím kúpnej zmluvy so žalovaným 2./ ako kupujúcim svoj spoluvlastnícky podiel neponúkol na prevod žalobcovi ako ďalšiemu podielovému spoluvlastníkovi (pomerne vo veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu). Súd mal teda preukázané porušenie predkupného práva žalobcu.

25. V rámci prostriedkov procesnej obrany žalovaný 2./ namietal neprípustnosť žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu pre absenciu naliehavého právneho záujmu a rovnako namietal, že podaná žaloba je rozporná s dobrými mravmi, t. j. že zo strany žalobcu ide o šikanózný výkon práva.

26. V súvislosti s procesnou obranou žalovaného 2./ súd poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4Cdo/238/2022 z 29. 01. 2024 publikované v Zbierke stanovísk NS a rozhodnutí súdov SR č. 6/2024 pod R 75/2024, v ktorom ako prvou položenou otázkou sa najvyšší súd zaoberal tým, či žaloba o neplatnosť kúpnej zmluvy v súvislosti s porušením predkupného práva je v zmysle ustanovenia § 137 písm. d) CSP prípustným procesným prostriedkom. Pri riešení procesnej prípustnosti žaloby podľa § 137 písm. d) CSP sa najvyšší súd zaoberal otázkou, z akého právneho vzťahu žalobca vyvodzuje v konaní ním uplatňovaný nárok (t. j. predmet konania), následne je potrebné tento vzťah dôsledne analyzovať a nakoniec správne vyhodnotiť a posúdiť po právnej stránke. Najvyšší súd poukázal na rozhodnutie NS SR z 20. októbra 2022, sp. zn. 1Obdo/51/2021, ktorý judikoval, že žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu (podaná za účinnosti Civilného sporového poriadku) je žalobou o určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku. Jej prípustnosť je podmienená existenciou osobitného predpisu, ktorý určitú osobu oprávňuje podať týmto predpisom špecifikovanú určovaciu žalobu. NS SR konštatoval, že v „danom prípade sa žalobca podanou žalobou domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy k nehnuteľnostiam podľa ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka z dôvodu porušenia predkupného práva. Využil teda jednu z hmotným právom dovolených možností domáhať sa prostredníctvom súdu svojho porušeného práva. Civilný sporový poriadok účinný od 1. júla 2016 (na rozdiel od Občianskeho súdneho poriadku v znení účinnom do 30. júna 2016) žalobu o určenie právnej skutočnosti (ktorou je aj žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu) pripúšťa len vtedy, ak určenie právnej skutočnosti vyplýva z osobitného predpisu...Podľa dovolacieho súdu osobitným

právnym predpisom, z ktorého vyplýva oprávnenie žalobcu domáhať sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy (právnej skutočnosti) je v hmotnoprávnej rovine daného prípadu ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka, v spojení s ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka (obdobne vid' uznesenie z 15. októbra 2019 Krajského súdu v Žiline, sp. zn. 10Co/211/2019, uznesenie Krajského súdu v Žiline z 28. februára 2019, sp. zn. 9Co/201/2018, uznesenie Krajského súdu v Trnave z 30. apríla 2020, sp. zn. 10Co/35/2019, uznesenie Krajského súdu v Trnave z 30. júna 2021, sp. zn. 10Co/26/2020)“.

27. Pretože ide o žalobu v zmysle ust. § 137 písm. d) CSP, súd sa otázkou existencie naliehavého právneho záujmu nezaoberal a dospel preto k záveru, že žaloba o neplatnosť kúpnej zmluvy je žalobou o určenie právnej skutočnosti a za osobitný predpis je potrebné v tomto prípade považovať samotný Občiansky zákonník, v prípade uplatnenia žaloby o relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy ide o ust. § 40a v nadväznosti na ust. § 140 Občianskeho zákonníka. Rozsudok, ktorým bolo rozhodnuté o neplatnosti právneho úkonu ohľadne 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.).

28. Rovnako súd za šikanóznny výkon práva nepovažoval podanie žaloby na súd, keďže preukázateľne k porušeniu predkupného práva žalobcu zo strany žalovaného 1./ došlo, preto žalobca podanou žalobou realizoval svoje práva opomenutého podielového spoluvlastníka. Námietku žalovaného 2./, že uplatnením tohto práva zo strany podielového spoluvlastníka (v danom prípade žalobcu) vykonáva tento svoje práva voči nim šikanózne z dôvodu, že sám porušil predkupné právo, nemožno potom hodnotiť ako relevantnú, nakoľko vo svojej podstate neguje účel práva poškodeného spoluvlastníka dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu z dôvodu porušenia predkupného práva ako efektívneho nástroja, ktorého jedným z fundamentálnych cieľov má byť zabránenie vstupu (poškodeným spoluvlastníkom „nechcenej“) tretej osoby do takéhoto majetkového spoločenstva. Napokon, ak zo strany žalobcu došlo k porušeniu predkupného práva, nič nebránilo dotknutým podielovým spoluvlastníkom domáhať sa ochrany svojich práv, tak ako to podanou žalobou učinil žalobca.

29. Rovnako za nerelevantnú námietku súd vyhodnotil námietku premlčania vznesenú žalovaným 2./, keďže trojročná premlčacia doba na dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu v zmysle ustálenej judikatúry plyní od uzatvorenia namietaného právneho úkonu (20. 05. 2022) a žaloba na súd bola podaná dňa 08. 04. 2025, teda včas.

30. Z týchto dôvodov súd žalobe v celom rozsahu vyhovel.

31. O trovách konania rozhodol súd tak, že žalobcovi ako úspešnej strane sporu voči žalovaným 1./ a 2./ priznal plnú náhradu trov konania, na ktoré zaviazal žalovaných 1./, 2./ spoločne a nerozdielne. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté súdom prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktoré vydá súdny úradník podľa § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku.

Poučenie:

4C/25/2025

Proti tomuto rozsudku možno podať v lehote 15 dní od jeho doručenia odvolanie na Okresnom súde Liptovský Mikuláš. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Žiline.

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

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

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

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

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

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

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

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

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