

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 7Co/13/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4122208702
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 07. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marta Polyáková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2025:4122208702.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Marty Polyákovovej a sudkýň JUDr. Eriky Madarászovej a JUDr. Lenky Halmešovej, v spore žalobcu: LÚČNICA, spol. s r.o., so sídlom Lúčnica nad Žitavou 425, IČO: 36 523 399, zastúpený: Advokátska kancelária FARDOUS PARTNERS s.r.o., so sídlom Hlavná 6, Šaľa, IČO: 47 241 543, proti žalovaným: 1. A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. X, D., 2. E. F. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom H. XX, D., zastúpený: Mgr. Peter Miklóssy, advokát so sídlom Hlavná 1221, Vrábľa, v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, na odvolanie žalovaného v 2. rade proti rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 23.9.2024 č.k. 7C/74/2022-303, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e** .
Žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie určil, že kúpna zmluva, uzatvorená dňa 13.4.2022 medzi žalovaným v 1. rade ako predávajúcim a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor pod č. V-4369/22 - 402/22, a ktorej predmetom bol odplatný prevod spoluvlastníckych podielov žalovaného v 1. rade na žalovaného v 2. rade k pozemkom vedeným Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, pre katastrálne územie D., obec D., okres Nitra zapísaným na liste vlastníctva číslo XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX v príslušných spoluvlastníckych podieloch, je neplatná. Žalobcovi proti žalovaným v 1./ a 2./ rade priznal nárok na náhradu trov prvoinštančného, ako aj odvolacieho konania v rozsahu 100 %, o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v kat. úz. D., obec D., okres I., vedených na Okresnom úrade Nitra, kat. odbor, zapísaných na LV č. XXXX:

- Pozemok parcely registra EKN parc. č. 691/102 o výmere 127 m², druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 28/81 k celku,
- Pozemok parcely registra EKN parc. č. 691/202 o výmere 33 m², druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 28/81 k celku,
- Pozemok parcely registra EKN parc. č. 1473 o výmere 11 m², druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 28/81 k celku,
- Pozemok parcely registra EKN parc. č. 1474/1 o výmere 86 m², druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 28/81 k celku,
- Pozemok parcely registra EKN parc. č. 1474/2 o výmere 216 m², druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 28/81 k celku,
- Pozemok parcely registra EKN parc. č. 1475 o výmere 18 m², druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 28/81 k celku,
- Pozemok parcely registra EKN parc. č. 1476 o výmere 18 m², druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 28/81 k celku,

- Pozemok parcely registra EKN parc. č. 1477/1 o výmere 77 m2, druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 28/81 k celku,
 - Pozemok parcely registra EKN parc. č. 1477/2 o výmere 201 m2, druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 28/81 k celku,
 - Pozemok parcely registra EKN parc. č. 1478 o výmere 11 m2, druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 28/81 k celku,
 - Pozemok parcely registra EKN parc. č. 1479 o výmere 14 m2, druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 28/81 k celku,
 - Pozemok parcely registra EKN parc. č. 1480/1 o výmere 83 m2, druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 28/81 k celku,
 - Pozemok parcely registra EKN parc. č. 1480/2 o výmere 230 m2, druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 28/81 k celku,
 - Pozemok parcely registra EKN parc. č. 1481 o výmere 22 m2, druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 28/81 k celku,
 - Pozemok parcely registra EKN parc. č. 2853 o výmere 1496 m2, druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 28/81 k celku,
 - Pozemok parcely registra EKN parc. č. 2854 o výmere 1468 m2, druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 28/81 k celku,
 - Pozemok parcely registra EKN parc. č. 2855 o výmere 1558 m2, druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 28/81 k celku,
- (ďalej spolu aj ako "pozemky 1")

b) LV č. XXXX:

- Pozemok parcely registra EKN parc. č. 2306 o výmere 1629 m2, druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,
 - Pozemok parcely registra EKN parc. č. 2307 o výmere 1730 m2, druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,
 - Pozemok parcely registra EKN parc. č. 2308 o výmere 1809 m2, druh pozemku: trvalý trávnatý porast - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,
- (ďalej spolu aj ako "pozemky 2")

b) LV č. XXXX:

- Pozemok parcely registra EKN parc. č. 5129 o výmere 1590 m2, druh pozemku: orná pôda - v spoluvlastníckom podiele 49/864 k celku,
- (ďalej aj ako "pozemok 3")

c) LV č. XXXX:

- Pozemok parcely registra EKN parc. č. 3444 o výmere 2888 m2, druh pozemku: orná pôda - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,
 - Pozemok parcely registra EKN parc. č. 3445 o výmere 2367 m2, druh pozemku: orná pôda - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,
 - Pozemok parcely registra EKN parc. č. 3446 o výmere 4287 m2, druh pozemku: orná pôda - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,
 - Pozemok parcely registra EKN parc. č. 3447 o výmere 4088 m2, druh pozemku: orná pôda - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,
 - Pozemok parcely registra EKN parc. č. 3448 o výmere 2798 m2, druh pozemku: orná pôda - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,
 - Pozemok parcely registra EKN parc. č. 3449 o výmere 2974 m2, druh pozemku: orná pôda - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,
 - Pozemok parcely registra EKN parc. č. 3450 o výmere 2795 m2, druh pozemku: orná pôda - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,
 - Pozemok parcely registra EKN parc. č. 3451 o výmere 2953 m2, druh pozemku: orná pôda - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,
 - Pozemok parcely registra EKN parc. č. 3452 o výmere 4766 m2, druh pozemku: orná pôda - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,
- (ďalej spolu aj ako "pozemky 4")

d) LV č. XXXX:

- Pozemok parcely registra EKN parc. č. 4729 o výmere 7682 m2, druh pozemku: orná pôda - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,
- Pozemok parcely registra EKN parc. č. 4730 o výmere 7593 m2, druh pozemku: orná pôda - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,

- Pozemok parcely registra EKN parc. č. 4731 o výmere 8100 m², druh pozemku: orná pôda - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,
- Pozemok parcely registra EKN parc. č. 5628 o výmere 1398 m², druh pozemku: orná pôda - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,
- Pozemok parcely registra EKN parc. č. 5629 o výmere 2651 m², druh pozemku: orná pôda - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,
(ďalej spolu aj ako "pozemky 5")

f) LV č. XXXX:

- Pozemok parcely registra EKN parc. č. 5997 o výmere 5370 m², druh pozemku: orná pôda - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,
- Pozemok parcely registra EKN parc. č. 5998 o výmere 5077 m², druh pozemku: orná pôda - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,
- Pozemok parcely registra EKN parc. č. 5999 o výmere 5510 m², druh pozemku: orná pôda - v spoluvlastníckom podiele 11/162 k celku,
(ďalej spolu aj ako "pozemky 6")

(všetky nehnuteľnosti špecifikované v tomto bode 1 pod písm. a) až f) ďalej spolu aj ako "nehnuteľnosti" alebo "pozemky").

1.1. Žalovaný v 1. rade ako predávajúci a žalovaný v 2. rade ako kupujúci uzavreli medzi sebou dňa 13.4.2022 kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalovaný v 1. rade previedol svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam špecifikovaným vyššie na žalovaného v 2. rade, v dôsledku čoho sa žalovaný v 2. rade stal podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností za kúpnu cenu 6850,70 eura.

1.2. Žalobca listom zo dňa 21.4.2022 upozornil žalovaného v 1. a 2. rade na porušenie jeho zákonného predkupného práva a dovolal sa neplatnosti právneho úkonu, nakoľko bolo opomenuté jeho predkupné právo podielového spoluvlastníka podľa § 40a OZ.

1.3. Po právnej stránke svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 137 písm. a), b), c) a d) CSP, § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z., § 40a OZ, § 140 OZ, § 41 OZ, ako aj ust. § 853 ods. 1 OZ, § 602 ods. 1 OZ a § 603 ods. 3 OZ, predtým ako sa zaoberal vecou, posudzoval, či ide o žalobu, podanú podľa § 137 písm. c) alebo žalobu podanú podľa § 137 písm. d) CSP. Uviedol, že žaloba, ktorou sa žalobca domáha určenia neplatnosti právneho úkonu, je žalobou o určenie právnej skutočnosti, a preto súd túto žalobu subsumoval pod § 137 písm. d) CSP, a preto nebolo v danom prípade potrebné preukazovať naliehavý právny záujem. Žalobca mal možnosť domáhať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu vyplýva priamo zo zákona (ustanovenie § 40a OZ v spojení s ustanovením § 140 OZ), a teda sú splnené podmienky na podanie žaloby podľa § 137 písm. d) CSP. Preto takáto určovacia žaloba je procesne prípustná. Tiež odvolací súd vo svojom uznesení zo dňa 5.6.2023 č.k. 7Co/82/2023-261 sa stotožnil s právnym názorom súdu prvej inštancie v tom, že v danej veci ide o žalobu podľa § 137 písm. d) CSP a napriek tejto skutočnosti, právny zástupca žalovaného v 2.) rade (aj po tomto rozhodnutí), mal za to, že v danej veci by mal súd skúmať naliehavý právny záujem, pretože žaloba na určenie relatívnej neplatnosti zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva je práve žalobou podľa § 137 písm. c) CSP. K tomuto poukázal na riešenie problematiky v súdnej praxi, napríklad na rozhodnutie Krajského súdu Banská Bystrica, zo dňa 30.11.2022 sp. zn. 13Co/49/2022, ako aj rozhodnutie Krajského súdu v Trnave zo dňa 13.07.2021 sp. zn. 23Co/26/2021, preto sa ďalej zaoberal vecným posúdením sporu, a to, či došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, a či sa žalobca dovolal relatívnej neplatnosti, a či jeho nárok je dôvodný.

1.4. V prípade porušenia predkupného práva má ten, koho predkupné právo bolo porušené, viacero možností. Môže sa domáhať, aby mu nadobúdateľ vec ponúkol na predaj, môže sa rozhodnúť, že si ponechá svoje predkupné právo, zachová alebo sa môže rozhodnúť, že sa bude domáhať (relatívnej) neplatnosti právneho úkonu, ktorým bolo predkupné právo porušené (§ 40a OZ, § 140 OZ). Žalobca sa rozhodol uplatniť si poslednú z uvedených možností a domáha sa určenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu na sporných nehnuteľnostiach zo žalovaného v 1. rade na žalovaného v 2. rade.

1.5. Na základe vykonaného dokazovania konštatoval, že medzi stranami nebolo sporné, že žalobca je podielový spoluvlastník aj k nehnuteľnostiam, ktoré boli prevedené medzi žalovanými a nebolo sporné ani to, že žalovaní si medzi sebou previedli predmetné nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy. Sporným nebolo ani to, že žalobca sa platne dovolal relatívnej neplatnosti, pričom súd skonštatoval, že aj doručením podanej žaloby sa považuje požiadavka dovolania sa relatívnej neplatnosti, za splnenú, ak bola doručená druhej strane, a teda sa dostala do jeho dispozície, čo v danom prípade bolo splnené. Nebolo sporné ani to, že došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, nakoľko uvedené nespochybnil ani samotný žalovaný v 2. rade vo svojich vyjadreniach. Podstatným zostalo to, že právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu kvôli porušeniu predkupného práva,

dotknutého spoluvlastníka nastávajú okamihom, kedy prejav takto dotknutého spoluvlastníka dôjde prevodcovi (predávajúcemu) a nadobúdateľovi (kupujúcemu). Sporným bolo, či sa žalobca môže domáhať neplatnosti kúpnej zmluvy len v rozsahu veľkosti svojich spoluvlastníckych podielov tak ako to učinil v petite žaloby. K uvedenému poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 8Cdo/208/2019, z obsahu ktorého jednoznačne vyplýva, že účel predkupného práva, predmetom ktorého spoluvlastnícky podiel a spôsob jeho realizácie, vylučuje čiastočnú relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, má za následok neplatnosť celej kúpnej zmluvy, nakoľko je potrebné vychádzať z rozsahu jej predmetu, a nie z pomeru dotknutých (opomenutých) spoluvlastníkov na dotknutej nehnuteľnosti. Inak povedané dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo strany žalobcu, má za následok neplatnosť celej kúpnej zmluvy, keďže je nevyhnutné vychádzať z rozsahu jej predmetu, a nie z pomeru podielu žalobcu na dotknutej nehnuteľnosti.

1.6.Právny zástupca žalovaného v 2.) rade namietal aj uplatňovanie iného nároku z porušenia predkupného práva, ako žalobca uplatnil už pred podaním žaloby, vo vzťahu k žalovanému v 2. rade. Podľa názoru súdu, žalobca ešte pred podaním žaloby, v rámci možnosti mimosúdneho vysporiadania nárokov, uplatňoval relatívnu neplatnosť právneho úkonu, s tým, že bol pripravený podať žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy. Žalobca mal na výber z dvoch možností, a to buď žalovať nahradenie prejavu vôle alebo podať žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu. Aj podanie samotnej žaloby má účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti, preto námietka žalovaného je bezpredmetná

1.7.Poslednou námietkou, pre ktorú žalovaný v 2.) rade považoval žalobu za absolútne nedôvodnú bola skutočnosť, že žalobca v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi žalovanými, nemal záujem predmetné nehnuteľnosti nadobudnúť. K tejto námietke len stroho uviedol, že je irelevantné, či mal alebo nemal žalobca reálny záujem nehnuteľnosti nadobudnúť, pretože potreba tejto skutočnosti vychádzala z rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 1Cdo/40/2022, navyše podstatné je porušenie predkupného práva žalobcu, ktoré v konaní ani nebolo sporné. Preto zamietol aj návrhy na doplnenie dokazovania zo strany žalovaného v 2.) rade, a to výsluchom svedkyne C., výsluchom žalovaného v 1. rade, ako aj vyžiadanim si katastrálneho spisu V 8695/2021, pretože vo väzbe na predmet sporu bolo vykonanie týchto dôkazov nadbytočné a ne hospodárne. Nebolo potrebné zisťovať reálny záujem žalobcu nadobudnúť prevádzané nehnuteľnosti, pretože dovolaním sa relatívnej neplatnosti prichádza k neplatnosti právneho úkonu od počiatku (s účinkami ex tunc).

1.8.Na záveru uviedol, že neprevzal do výroku rozhodnutia celý žalobný petít v znení zmenenej žaloby, pretože vo veci bolo podstatné, aby výrok rozhodnutia znel na určenie neplatnosti konkrétne označenej kúpnej zmluvy, bez potreby špecifikácie prevádzaného podielu na predmetných nehnuteľnostiach.

1.9.O nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a § 262 ods. 1 CSP a keďže bol žalobca úspešný v celom rozsahu, priznal mu náhradu trov konania tak prvoinštančného, ako aj odvolacieho. Dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 257 CSP, súd v prejednávanej spore nezhliadol, a tieto netvrdili ani strany sporu.

2.Rozsudok súdu prvej inštancie napadol v zákonnej lehote odvolaním žalovaný v 2. rade a domáhal sa jeho zmeny tak, že žaloba bude zamietnutá a bude mu priznaný nárok na náhradu trov konania, alternatívne sa domáhal zrušenia rozsudku súdu prvej inštancie a vrátenia veci na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V dôvodoch svojho odvolania uviedol, že odvolanie podáva v zmysle ust. 365 ods. 1 písm. b), d), e) f) a h) CSP. Uviedol, že výrok I. napadnutého rozsudku je nesprávny a nepreskúmateľný, pretože vo výroku rozsudku by mal byť jasne a jednoznačne uvedený rozsah, v ktorom sa vyslovuje neplatnosť zmluvy, čo v tomto prípade nie je. Výrok je neurčitý a nepreskúmateľný, aj preto, že neobsahuje konkrétnu a jednoznačnú identifikáciu predmetu prevodu, ktorej sa má určenie neplatnosti zmluvy týkať. Poukázal na ust. § 148, podľa ktorého má spoluvlastník pri porušení povinnosti možnosti uplatniť svoje predkupné právo, pričom tieto možnosti sa navzájom vylučujú. Žalobu považuje za nedôvodnú a rozsudok za nesprávny z dôvodu, že žalobný návrh tak, ako je uvedený v podanej žalobe, v znení jej zmeny, ktorá bola pripustená, nezodpovedá tomu, čo by si žalobca prípadne mohol nárokov, vzhľadom k obsahu písomných právnych úkonov, ktoré žalobca pred podaním žaloby realizoval vo vzťahu k žalovaným. V danom prípade sa žalobca písomným podaním zo dňa 21.4.2022 nedovolal riadne relatívnej neplatnosti právneho úkonu, zodpovedajúcim žalobnému návrhu. Žalobca pred podaním žaloby adresoval žalovanému v 2. rade výzvu na mimosúdne vysporiadanie nárokov opomenutého spoluvlastníka zo dňa 6.7.2022 a z tejto výzvy je zrejmé, že sa žalobca od žalovaného v 2. rade domáhal, aby mu žalovaný v 2. rade prevedené podiely ponúkol na kúpu. Preto potom voči nadobúdateľovi žalobca iný spôsob vysporiadania svojho nároku, z porušenia predkupného práva ako ponúknutie veci na predaj, uplatňovať nemohol. Vzhľadom k tomu, že uplatnenie nároku na

ponúknutie nadobudnutej veci na predaj podľa § 603 ods. 3 OZ, vylučuje uplatnenie dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy podľa § 40a OZ, je žaloba o určenie neplatnosti zmluvy nedôvodná, a preto je potrebné ju zamietnuť. Žaloba je nedôvodná, rozsudok súdu prvej inštancie je nesprávny aj z dôvodu nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení neplatnosti kúpnej zmluvy. Žalobca o určenie relatívnej neplatnosti zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva, je žalobou podľa § 137 písm. c) CSP, pri ktorej by mal súd skúmať naliehavosť právneho záujmu. Na určení relatívnej neplatnosti zmluvy nie je daný naliehavý právny záujem, ak sa dotknutý podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, môže domáhať plnenia, konkrétne nahradenie prejavu vôle, teda domáhať sa voči nadobúdateľovi, aby mu vec za rovnakých podmienok ponúkol na predaj. Rovnako má za to, že relatívnej neplatnosti právneho úkonu je možné sa dovolať bez ingerencie súdu (bez podania žaloby o určenie neplatnosti zmluvy). Rozhodnutie súdu nie je v zmysle ust. § 40a OZ podmienkou toho, aby sa na právny úkon hľadelo ako na neplatný. Hmotné právo nevyžaduje podanie žaloby o určenie relatívnej neplatnosti zmluvy. Z osobitného hmotnoprávneho predpisu nevyplýva potreba určenia relatívnej neplatnosti zmluvy súdnym rozhodnutím. V súvislosti s námietkou nedostatku naliehavého právneho záujmu poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/40/2022 zo dňa 29.11.2023. Žalobca je nedôvodná tiež z toho dôvodu, že žalobca sa podanou žalobou domáha viac, ako toho, na čo má nárok, s ohľadom na zásadu pomerného uplatňovania nárokov z porušenia predkupného práva. Žalobca ako jeden z viacerých podielových spoluvlastníkov predmetných nehnuteľností, uplatňuje relatívnu neplatnosť celej zmluvy, a teda uplatňuje svoje právo v širšom rozsahu ako mu patrí, teda nedovolenie aj neoprávnene aj za ostatných spoluvlastníkov, ktorí takú vôľu neprejavili. Žaloba je formulovaná tak, že nerešpektuje pravidlo pomerného uplatňovania nárokov z porušenia predkupného práva. Podielový spoluvlastník pri podielovom spoluvlastníctve, pozostávajúcom z viac ako dvoch spoluvlastníkov, v rámci uplatňovania nárokov, z porušenia zákonného predkupného práva, môže uplatňovať svoj nárok v takom rozsahu, ktorý korešponduje s veľkosťou jeho spoluvlastníckeho podielu vo vzťahu, resp. v pomere podielom ostatných spoluvlastníkov, ktorých predkupné právo bolo porušené tiež. V prípade uplatňovania relatívnej neplatnosti zmluvy sa spoluvlastník môže dovolávať jej neplatnosti v časti korešpondujúcej s veľkosťou jeho spoluvlastníckeho podielu, v pomere k podielom ostatných spoluvlastníkov. Dôsledkom uplatnenia relatívnej neplatnosti zmluvy jedným z viacerých spoluvlastníkov, môže byť vrátenie právnych pomerov k spoločnej veci do stavu existujúceho pred prevodom podielu na tretiu osobu v takej časti, ktorá zodpovedá veľkosti podielu tohto spoluvlastníka, v pomere podielov ostatných spoluvlastníkov, ktorí sa relatívnej neplatnosti zmluvy nedomáhali. Žiaden z viacerých podielových spoluvlastníkov nemôže rozhodovať a uplatňovať práva a nároky z porušenia predkupného práva, za ostatných spoluvlastníkov. Každý zo spoluvlastníkov môže uplatňovať právo a nárok z porušenia svojho predkupného práva len za seba, a len v rozsahu korešpondujúcom s veľkosťou jeho spoluvlastníckeho podielu v pomere k podielom ostatných spoluvlastníkov. Vzhľadom k tomu, že žalobca by si mohol uplatňovať nárok na dovolanie sa relatívnej neplatnosti zmluvy podľa § 40a OZ, len prípadne v rozsahu zodpovedajúcom veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu v pomere k podielom ostatných spoluvlastníkov, je žaloba o určenie neplatnosti zmluvy v zmysle žalobného návrhu nedôvodná, a preto je potrebné ju zamietnuť. Žaloba je tiež nedôvodná aj z dôvodu, že žalobca v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi žalovanými nemal záujem predmetné nehnuteľnosti nadobudnúť. V tejto súvislosti aj súd navrhol doplniť dokazovanie svedkyňou J. C., ktoré dokazovanie súd zamietol. Doplnenie dokazovania, tak ako navrhoval, bolo za účelom zistenia, či žalobca mal alebo nemal záujem nadobudnúť spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam, ktoré žalovaný v 1. rade previedol na žalovaného v 2. rade, a to v čase, keď sa kúpna zmluva medzi nimi uzatvárala.

3.K odvolaniu žalovaného v 2. rade sa vyjadril žalobca, ktorý navrhol rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Rozsudok súdu prvej inštancie považuje za správny, zákonný a dostatočne odôvodnený, pretože súd prvej inštancie vec správne právne posúdil po tom, ako dospel k správnym skutkovým zisteniam v dôsledku čoho nie sú naplnené odvolacie dôvody uplatnené žalovaným v 2. rade. Pokiaľ žalovaný v 2. rade namieta nesprávnosť, nepreskúmateľnosť a nevykonateľnosť výroku č. I. rozsudku, tento je jednoznačne určitý, zrozumiteľný, preskúmateľný a vykonateľný, pretože obsahuje konkrétne číslo katastrálneho (vkladového konania) Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru, na základe ktorého bol povolený príslušný vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Následne jednoznačne vymedzuje konkrétny predmet prevodu podľa tejto zmluvy, na ktorý sa neplatnosť má vzťahovať. Takáto konkretizácia predmetu prevodu je daná nezameniteľnou špecifikáciou jednotlivých pozemkov, a to uvedením ich lokalizácie, resp. katastrálneho územia a exaktným vymenovaním výlučne tých listov vlastníctva, na ktorých sú zapísané výlučne pozemky, ktorých podielovým spoluvlastníkom je žalobca, a teda pozemky pri ktorých došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu.

4. K údajnému uplatňovaniu iného nároku z porušenia predkupného práva pred podaním žaloby uviedol, že s touto jeho argumentáciou sa nestotožňuje, keďže sa vôbec nezakladá na pravde. Podaním zo dňa 6.7.2022 si žalobca rozhodne neuplatnil voči žalovanému v 2. rade nárok z porušenia predkupného práva, aby mu boli zo strany žalovaného v 2. rade ako nadobúdateľa ponúknuté na predaj prevedené spoluvlastnícke podiely. Z tohto podania je zrejmé, že žalobca sa v bode 3 čl. II dovoľoval relatívnej neplatnosti žalovanej kúpnej zmluvy aj v časti prevodu spoluvlastníckych podielov ostatných pozemkov 2 až 6, špecifikovaných v žalobe a zároveň avizoval žalovanému v 2. rade ochotu zahájiť mimosúdne rokovania ohľadom vysporiadania vzájomných nárokov, vyplývajúcich z porušenia predkupného práva žalobcu, ešte pred podaním samotnej žaloby. Nikde v predmetnom podaní žalobca vyslovene nepožaduje od žalovaného v 2. rade, aby prevedené spoluvlastnícke podiely ako nadobúdateľ ponúkol na predaj za rovnakých podmienok, za akých ich nadobudol on.

5. Čo sa týka absencie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, na ktorom žalovaný v 2. rade zotrúva, s touto jeho argumentáciou rozhodne nesúhlasí. Predmetnú žalobu je nutné považovať za druh súkromnoprávnej žaloby podľa § 137 písm. d) CSP. Teda za žalobu na určenie právnej skutočnosti, pri ktorej sa naliehavý právny záujem nepreukazuje. Čo sa týka k pravidlu pomerného uplatňovania nárokov, táto jeho argumentácia už raz podliehala prieskumu odvolacieho súdu. Poukázal na rozhodnutie Krajského súdu v Trnave zo dňa 5.6.2024 č.k. 7Co/82/2023, z ktorého jednoznačne vyplýva, že dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, má za následok neplatnosť celej kúpnej zmluvy (nielen jej časť), keďže je potrebné vychádzať z rozsahu jej predmetu, a nie z pomeru podielov opomenutých spoluvlastníkov, na dotknutej nehnuteľnosti. Tvrdenia žalovaného sú v priamom rozpore s rozsudkom Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/208/2019 a žalovaný evidentne a opakovane tento judikát úplne odignoroval. V závere odvolania žalovaný namieta nezaujím žalobcu nadobudnúť predmetné podiely k pozemkom v čase uzatvorenia žalovanej kúpnej zmluvy, k čomu navrhol na poslednom pojednávaní doplniť dokazovanie výsluchom svedkyne a vyžiadanim si katastrálneho spisu, pričom v tomto smere sa stotožňuje s rozhodnutím súdu prvej inštancie v bode 40. odôvodnenia rozsudku, pretože v danej veci je predovšetkým smerodajnou a rozhodujúcou skutočnosťou samotné porušenie predkupného práva žalobcu, ktoré v konaní ani vôbec nebolo sporné.

6. K vyjadreniu žalobcu sa vyjadril žalovaný v 2. rade, ktorý uviedol, že sa v plnom rozsahu pridržiava svojho odvolacieho návrhu, ako aj všetkých uplatnených odvolacích dôvodov. Namieta, že žalobca sa svojím písomným právnym úkonom zo dňa 21.4.2022 riadne nedovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu, v rozsahu zodpovedajúcom žalobnému návrhu a následne sa žalobca podľa obsahu písomného právneho úkonu zo dňa 6.7.2022, vo vzťahu k žalovanému v 2. rade ako nadobúdateľovi domáhal, aby mu žalovaný v 2. rade prevedené podiely ponúkol na kúpu. Uplatnenie tohto nároku vylučuje uplatnenie dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy podľa § 40a OZ. Ak žalobca v podanom vyjadrení k odvolaniu spomína možnosť uzavretia dohody o urovnaní medzi žalobcom a žalovaným v 2. rade, tak je potrebné uviesť, že do úvahy neprichádza iný obsah dohody o urovnaní medzi žalobcom a žalovaným v 2. rade ako predaj nadobudnutých podielov (ich častí za rovnakých podmienok). Opätovne zotrúva na námietke nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení neplatnosti kúpnej zmluvy. Žaloba o určenie relatívnej neplatnosti zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva je žalobou podľa § 137 písm. c) CSP, pri ktorej by mal súd skúmať naliehavosť právneho záujmu. Ďalej uviedol, že i naďalej trvá aj na odvolacom dôvode, ktorý sa zakladá na tom, že žalobca sa podanou žalobou domáha viac ako toho, na čo má nárok, vzhľadom na zásadu pomerného uplatňovania nárokov, z porušenia predkupného práva. V závere uviedol, že k porušeniu predkupného práva žalobcu nedošlo a nemohlo dôjsť, keďže žalobca o prevode žalovaného v 1. rade na žalovaného v 2. rade vedel a vyjadril svoj nezaujím o nadobudnutie týchto podielov, teda svoje predkupné právo výslovne neuplatnil.

7. K vyjadreniu žalovaného sa vyjadril žalobca, ktorý opätovne navrhol, aby odvolací súd rozsudok ako vecne správny potvrdil. Dodal, že skutočnosť, že v danej veci došlo k porušeniu predkupného práva, a že žalobca sa platne dovolal relatívnej neplatnosti, nebola v konaní vôbec sporná, čo opakovane správne skonštatoval nielen súd prvej inštancie, ale aj odvolací súd vo svojom uznesení zo dňa 5.6.2024 sp. zn. 7Co/82/2023-261, pričom už aj samotné podanie žaloby má účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti. V neposlednom rade uviedol, že pred podaním žaloby o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, ani nemusel nevyhnutne uplatňovať relatívnu neplatnosť osobitným podaním, adresovaným žalovaným, pretože aj doručením podanej žaloby sa požaduje požiadavka dovolania sa relatívnej neplatnosti za splnenú, ak bola doručená druhej strane a teda sa dostala do jeho dispozície, čo v danom prípade bolo splnené. V ostatnom sa žalobca v celom rozsahu pridržiaval obsahu všetkých jeho predchádzajúcich písomných aj ústnych podaní.

8. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou stranou (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné

(§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že odvolanie má zákonom predpísané náležitosti (§ 363 CSP), a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 367 ods. 3 CSP), vychádzajúc zo skutkového stavu, zisteného súdom prvej inštancie, bez potreby zopakovania, či doplnenia dokazovania (§ 383 a § 384 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP) a contrario a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného v 2. rade nie je dôvodné, a preto rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny v zmysle ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

9. Preskúmaním veci odvolací súd dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je vyčerpávajúce, správne skutkovo a právne zdôvodnené a zodpovedá požiadavkám ust. § 220 CSP, kladeným na odôvodnenie rozhodnutia. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanoviská strán sporu k prejednávanej veci, výsledky vykonaného dokazovania a právne predpisy, ktoré aplikovať na prejednávaný prípad, z ktorých vyvodil svoje právne závery. Svoje prijaté právne závery primerane vysvetlil. Z odôvodnenia jeho rozhodnutia nevyplýva jednostrannosť, ani taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich účelu, podstaty a zmyslu.

10. Vzhľadom na konštatovanie vecnej správnosti, odvolaním napadnutého rozhodnutia a stotožnení sa s dôvodmi, uvedenými v písomnom vyhotovení rozsudku súdu prvej inštancie, krajský súd podľa § 387 ods. 2 CSP, v plnom rozsahu odkazuje na odôvodnenie napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie. I napriek tomu odvolací súd dodáva, že je rozsahom odvolania viazaný (§ 379 CSP), ako aj odvolacími dôvodmi (§ 380 ods. 1 CSP). Odvolací súd preto preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie v zmysle odvolacích dôvodov, udávaných žalovaným v 2. rade v odvolaní. Žalovaný v 2. rade namieta, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 365 ods. 1 písm. b) CSP). Podstatou práva na spravodlivý súdny proces je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky práva inštitúty a záruky, poskytované právnym poriadkom; integrálnou súčasťou tohto práva je právo na relevantné, zákonu zodpovedajúce súdne konanie. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle tohto ustanovenia treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu, spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zákonnému ale i ústavnému procesnoprávnemu rámcu, a ktoré tak zároveň znamená aj porušenie ústavne zaručených procesných práv, spojených s uplatnením súdnej ochrany práva. Ide napríklad o právo na verejné prejednanie veci za prítomnosti strany sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu, spojené so zákazom svojvoľného postupu a na rozhodnutie o riadne uplatnenom nároku, spojené so zákazom denegatio justitiae (odmietnutie spravodlivosti).

11. Žalovaný v 2. rade prípustnosť odvolania v zmysle § 365 ods. 1 písm. b) CSP riadne nekonkretizoval, len všeobecne poukázal, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. V dôvodoch svojho odvolania sa zaoberal tým, že výrok rozsudku je neurčitý a nepreskúmateľný, pretože neobsahuje konkrétnu a jednoznačnú identifikáciu predmetu prevodu, ktorý sa má určenia neplatnosti týkať. S touto jeho argumentáciou sa odvolací súd nestotožňuje. Výrok rozsudku považuje za určitý, zrozumiteľný, preskúmateľný a vykonateľný, pretože tento obsahuje konkrétne číslo katastrálneho (vkladového) konania Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor, na základe ktorého bol povolený príslušný vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, teda bola jednoznačne identifikovaná kúpna zmluva zo dňa 13.4.2022 a následne bol aj jednoznačne vymedzený konkrétny predmet prevodu, keď sa jednalo o nehnuteľnosti, ktoré boli zapísané na listoch vlastníctva, ktoré vo výroku rozsudku sú riadne uvedené a jednalo sa o prevod týchto nehnuteľností medzi žalovaným v 1. rade, ktorý bol podielovým spoluvlastníkom týchto nehnuteľností a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim. Žalovaný tiež namieta, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods. 1 písm. d) CSP) avšak túto inú vadu nekonkretizoval a odvolací súd nezistil, že by v konaní k takejto vade došlo. Preto i túto jeho odvolaciu námietku považoval za nedôvodnú.

12. Žalovaný v 2. rade tiež namietať rozsudok súdu prvej inštancie aj z dôvodu ust. § 365 ods. 1 písm. f) CSP, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. K tomuto odvolací súd dodáva, že skutkové zistenie nezodpovedá vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia nie je v súlade s § 191 CSP, a to vzhľadom na to, že buď vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán sporu nevyplývali, ani inak nevyšli počas konania najavo, alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli počas konania najavo. Nesprávne sú i také skutkové zistenia, ktoré súd založil na chybnom hodnotení dôkazov. Ide o situáciu, keď logický rozbor v hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplývali z prednesov

strán sporu alebo ktoré vyšli najavo inak, z hľadiska závažnosti (dôležitosti), v zákonnosti, pravdivosti eventuálne vierohodnosti alebo keď výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom, vyplývajúcim z § 191 až § 194 CSP.

13. Žalovaný v 2. rade namietal aj nesprávne právne posúdenie v zmysle § 365 ods. 1 písm. h) CSP, ku ktorému odvolací súd udáva, že právnym posúdením je činnosť súdu prvej inštancie, pri ktorej aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav, čo znamená, že vyvodzuje zo skutkového zistenia, aké práva a povinnosti majú strany sporu podľa príslušného právneho predpisu. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav (skutkové zistenie), pričom o mylnú aplikáciu právnych predpisov ide, ak použil iný právny predpis, než ktorý mal správne použiť alebo aplikoval správny predpis, ale nesprávne ho vyložil.

14. Odvolací súd po prejednaní veci dospel k záveru, že žalovaným v 2. rade namietané odvolacie dôvody nie sú naplnené. Ako už bolo uvedené prvoinštančný súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanoviská procesných strán v prejednávanej spore, výsledky vykonaného dokazovania a citoval právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednaný spor, z ktorých vyvodil svoje práve závery. Učinené zistenia súdu prvej inštancie majú vecné i logické zakotvenie vo vykonaných dôkazoch a prijaté skutkové a právne závery sú odôvodnené zrozumiteľne a v súlade s ustálenou súdnou praxou pri súčasnom zohľadnení ochrany subjektívneho práva oboch sporových strán, ich rovnosti v uplatnení práv, ochrany ich oprávnenej dôvery v práve, ako i predvídateľnosti súdneho rozhodnutia. Napadnutému rozhodnutiu nemožno vytknúť nedostatočné zistenie skutkového stavu, ani že by súd vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov sporových strán nevyplývali, že by opomenul niektoré rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo že by v jeho hodnotení dôkazov bol logický rozpor, prípadne že by výsledok jeho hodnotenia dôkazov nezodpovedal tomu, čo malo byť zistené spôsobom, vyplývajúcim z § 192, § 193, § 194 a § 205 CSP, alebo že by na zistený skutkový stav aplikoval nesprávne zákonné ustanovenie, alebo že by použité zákonné ustanovenie nesprávne vyložil. Nebola zistená ani jedna vada, namietaná žalovaným v odvolaní. Odvolací súd sa plne stotožňuje s výrokoch rozhodnutia súdu prvej inštancie. Vo výroku rozsudku sú nehnuteľnosti špecifikované, a to uvedením ich lokalizácie, resp. katastrálneho územia, vymenovaním výlučne tých listov vlastníctva, vedených na Okresnom úrade Nitra, katastrálny odbor, na ktorých sú zapísané výlučne pozemky, ktorých podielovým spoluvlastníkom je žalobca, a teda pozemky, pri ktorých došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu. Rozsudok je teda určitý, zrozumiteľný, preskúmateľný a vykonateľný. Čo sa týka uplatňovania iného nároku z porušenia predkupného práva pred podaním žaloby, v tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na to, že z podania zo dňa 6.7.2022, na ktoré odkazuje žalovaný v 2. rade nie je nikde vyslovene uvedené, že by žalobca požadoval od žalovaného v 2. rade, aby mu prevedené spoluvlastnícke podiely ako nadobúdateľ ponúkol na predaj za rovnakých podmienok, za ktorých ich nadobudol žalovaný v 2. rade. Naopak z tejto výzvy, označenej ako výzva na mimosúdne vysporiadanie nárokov opomenutého spoluvlastníka (č. I. 46 spisu), je jednoznačné, že v bode II. bod 1., žalobca oznamuje žalovanému, že došlo k porušeniu jeho predkupného práva ako podielového spoluvlastníka a zároveň mu v bode II. oznámil, že podaním zo dňa 21.4.2022 sa dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy v zmysle ust. § 40a OZ. Tiež v bode III. upozorňuje žalovaného, že v prípade, ak nedôjde k mimosúdnemu usporiadaniu sporu, tak podá žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, čiže tvrdenia žalovaného v 2. rade sa nezhodujú s písomnou výzvou, tak ako ju do konania predložil žalobca. Túto výzvu žalovaný v 2. rade prevzal dňa 20.7.2022. Čiže nie je sporné, že žalobca sa dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy a v prípade, ak by aj takýto právny úkon pred podaním žaloby nebol podal, tak samotné doručenie žaloby, v ktorej sa domáhal určenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, možno považovať za dovolanie sa tejto relatívnej neplatnosti. Ide totiž o jednostranný právny úkon, ktorý je adresovaný všetkým účastníkom relatívne neplatnej kúpnej zmluvy, uskutočňuje sa výslovným prejavom, z ktorého je zrejmá vôľa dotknutej osoby, dosiahnuť neplatnosť právneho úkonu. Dovolanie sa neplatnosti žalobou je perfektné až vo chvíli, keď je kópia žaloby doručená žalovanému, čo v danom prípade bolo splnené vo vzťahu k obidvom žalovaným. V ďalšom žalovaný v 2. rade namietal, že žaloba o určenie relatívnej neplatnosti zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva, je žalobou podľa § 137 písm. c) CSP, v ktorom vidí aj nesprávne právne posúdenie súdom prvej inštancie. S touto jeho námietkou sa odvolací súd nestotožňuje. Odvolací súd už vo svojom predchádzajúcom rozhodnutí zo dňa 5.6.2024 sp. zn. 7Co/82/2023 vyslovil svoj záväzný právny názor, kde sa stotožnil s rozhodnutím súdu prvej inštancie v tom, že žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu, je žalobou o určenie právnej skutočnosti v zmysle ust. § 137 písm. d) CSP a na tomto svojom právnom názore ani v tomto štádiu konania nič nemení. Zmluvy a iné právny úkony, i existencia platnosť, či neplatnosť, sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 OZ). Určenie existencie právnej skutočnosti (napríklad, že právny úkon je neplatný) 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, preto nová právna úprava civilného sporového poriadku pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti i za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu (najmä z hmotného práva). Dovoľať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu umožňuje hmotné právo v ust. § 40a OZ a § 140 OZ, a preto súd prvej inštancie správne konštatoval, že žaloba na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy je žalobou v zmysle ust. § 137 písm. d) CSP, kde nie je potrebné preukazovať naliehavý právny záujem i v zmysle ust. § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. platí, že ak súd rozhodoval o neplatnosti právneho úkonu, správa katastra vyznačí stav pred týmto právnym úkonom; to platí aj vtedy ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou, a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. Preto ust. § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. možno považovať za taký osobitný predpis, ktorý je procesným predpokladom pre prípustnosť žaloby o určenie právnej skutočnosti, t. j. aj určenie neplatnosti právneho úkonu. Na základe určenia neplatnosti právneho úkonu sa v katastri nehnuteľností dosiahne stav, aký bol pred uzatvorením neplatného právneho úkonu. 15.Odvolací súd už vo svojom vyššie uvádzanom rozhodnutí konštatoval, že medzi stranami tiež nebolo sporné, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom k nehnuteľnostiam, ktoré boli prevedené medzi žalovanými, a nebolo sporné, že títo previedli predmetné nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy. Sporným zostalo, či sa žalobca môže domáhať neplatnosti kúpnej zmluvy, len v rozsahu svojich spoluvlastníckych podielov tak ako namieta žalovaný v 2. rade, že žaloba nerešpektuje pravidlo pomerného uplatňovania nárokov z porušenia predkupného práva. Podľa jeho názoru, v prípade uplatňovania relatívnej neplatnosti zmluvy sa spoluvlastník môže dovolávať jej neplatnosti v časti korešpondujúcej s veľkosťou jeho spoluvlastníckeho podielu, v pomere k podielu ostatných spoluvlastníkov. S takýmto právnym názorom žalovaného v 2. rade sa odvolací súd nestotožňuje.

16.V danom prípade si žalobca ako spôsob svojej ochrany zvolil žalobu o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu a v prípade úspešnosti takejto žaloby sa na tento právny úkon hľadá ako keby k nemu nedošlo, t. j. dochádza k navráteniu veci do pôvodného stavu (restitutio in integrum). Ostatné prostriedky nápravy poskytujú ochranu len tej konkrétnej osobe, ktorá sa jej dovoláva, teda sa nevzťahuje aj na ostatných „nečinných oprávnených spoluvlastníkov“, tak ako je to napríklad v prípade žaloby o nahradenie prejavu vôle nadobúdateľa pri prevode spoluvlastníckeho podielu, za porušenie predkupného práva. Z uvedeného teda vyplýva, že momentom účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti k zmluve o prevode podielového spoluvlastníctva (vyslovením relatívnej neplatnosti) nastáva stav, ako keby právny úkon nebol urobený. Znamená to, že táto možnosť nápravy porušenia predkupného práva spôsobuje navrátenie vlastníckych práv do pôvodného stavu, pred uzavretím relatívne neplatnej zmluvy, vrátane práv a povinností, vyplývajúcich z predkupného práva (IV.ÚS 324/2011). Podobne tak uvádzajú aj rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/48/2009, 5Cdo/211/2009, 1Cdo/216/2009. Dovoľaním sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, čo i len jedným z oprávnených spoluvlastníkov, sa tento právny úkon stáva neplatným od počiatku. Z uvedeného má odvolací 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. Preto dovoľaním sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy žalobcom, má odvolací súd za to, že je neplatná celá kúpna zmluva ako celok. Je potrebné vychádzať z rozsahu jej predmetu, a nie z pomeru podielov žalobcu na dotknuté nehnuteľnosti. V prípade žaloby o nahradenie prejavu vôle, spoluvlastník, ktorý si uplatnil takéto predkupné právo, takúto ochranu predkupného práva má právo odkúpiť kúpnu zmluvou prevedený spoluvlastnícky podiel iba pomerne, teda len časť, pripadajúcu na jeho podiel, v pomere k podielom ostatných spoluvlastníkov. Ako bolo konštatované, žalobca si zvolil spôsob ochrany dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy a úspešným dovoľaním sa tejto relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, sa kúpna zmluva stala neplatná ako celok.

17.Odvolací súd sa stotožňuje i s názorom súdu prvej inštancie v tom smere, že nie je irelevantné, či žalobca v čase uzatvorenia predmetnej kúpnej zmluvy medzi žalovanými, mal reálny záujem nehnuteľnosti nadobudnúť. Podstatným je, že k porušeniu predkupného práva žalobcu došlo, a preto súd prvej inštancie správne zamietol návrhy na doplnenie dokazovania zo strany žalovaného v 2. rade, výsluchom svedkyne C., žalovaného v 1. rade, ako aj vyžiadaním si katastrálneho spisu V 8695/2021, pretože vykonanie takýchto dôkazov by bolo nadbytočné a nič by nemenilo na právnom posúdení veci. Podstatným a relevantným bolo porušenie predkupného práva žalobcu, v dôsledku ktorého sa mohol dovolať relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy. Z uvedených dôvodov preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny, v zmysle ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil, keď rozhodnutie je správne i v časti o nároku na náhradu trov konania.

18.O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol podľa § 396 ods. 1 CSP, v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP a úspešnému žalobcovi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

19. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 CSP).

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 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).