

Súd: Krajský súd Trnava
Spisová značka: 10Co/26/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2318204485
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Zlatica Javorová
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2021:2318204485.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Zlatice Javorovej a členiek senátu JUDr. Gabriely Briškovej a JUDr. Bibiány Ťažiarovej v spore žalobcu: Ing. M. Y., nar. XX. U. XXXX, trvalo bytom V. A. XXX, zastúpeného advokátkou: JUDr. Jana Kocandová, Jungmannova 8, 851 01 Bratislava-mestská časť Petržalka, IČO: 42134617, proti žalovaným: 1. Ing. P. L., nar. X. B. XXXX, trvalo bytom V. A. XXX/XXX, 2. Ing. A. L., rod. M., nar. XX. V. XXXX, trvalo bytom V. A. XXX/XXX, 3. M. R., rod. W., nar. XX. B. XXXX, trvalo bytom V. XXXX/X, M., žalovaní 1/ až 3/ zastúpení advokátkou: JUDr. Eva Szikorová, Hollého 1854/9, 927 01 Šaľa, IČO: 37961721, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a o určenie vlastníctva k nehnuteľnostiam, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Galanta z 23. októbra 2019 č. k. 35C/18/2018-144, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v časti o zamietnutí žaloby o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy z 15.8.2017 p o t v r d z u j e a v zostávajúcej časti o zamietnutí žaloby o určenie vlastníckeho práva žalovanej 3/ k nehnuteľnostiam a o náhrade trov konania ho r u š í a vec v zrušenom rozsahu vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie I. žalobu v celom rozsahu zamietol; II. žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovaným 1/ až 3/ náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté samostatným uznesením.

Právne svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 137 CSP (zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov), § 40a, § 140, § 603 ods. 3 O.z. (zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov) a poukazom na judikát R 17/1972 a na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 7Cdo/46/2013 zo 14.5.2014.

Vecne dôvodil, že žalobca žalobou doručanou súdu 25.5.2018, v znení jej zmeny doručenej súdu 20.11.2018 a pripustenej uznesením súdu prvej inštancie č. k. 35C/18/2018-77 z 28.12.2018, žiadal, aby súd 1. určil, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 15.8.2017 medzi žalovanou 3/ ako predávajúcou a žalovanými 1/ a 2/, č. vkladu V-3655/17 zo dňa 4.9.2017, Okresného úradu Galanta, katastrálneho odboru, je neplatná a 2. určil, že vlastníkom nehnuteľností vedených v katastrálnom území V. A., ktoré boli prevedené uvádzanou kúpnu zmluvou zo dňa 15.8.2017 medzi účastníkmi zmluvy žalovanou 3/ ako predávajúcou a žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi a to nehnuteľností vedených v katastrálnom území V. A., parcely reg. "E" vedené na katastrálnej mape zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, číslo parc. 1799, ovocné sady vo výmere 3670 m² v spoluvlastníckom podiele 24/20160, na liste vlastníctva č. XXXX, číslo parc. 1800, ovocné sady vo výmere 3228 m² v spoluvlastníckom podiele 1944/1632960, liste vlastníctva č. XXXX, číslo parc. 1801, ovocné sady vo výmere 11259 m² v spoluvlastníckom podiele 1944/1632960, na liste vlastníctva č. XXX, číslo parc. 2133/3, ovocné sady vo výmere 651 m² v spoluvlastníckom podiele 2/56, číslo parc. 738/3, trvalé trávnaté porasty vo výmere 773 m² v spoluvlastníckom podiele 2/56, číslo parc. 846/100, trvalé trávnaté porasty vo výmere 100 m² v spoluvlastníckom podiele 2/56,

číslo parc. 846/200, lesné porasty vo výmere 123 m² v spoluvlastníckom podiele 2/56, na liste vlastníctva č. XXX, číslo parc. 1131/1, orná pôda vo výmere 7997 m² v spoluvlastníckom podiele 2/42, číslo parc. 1131/1, orná pôda vo výmere 7997 m² v spoluvlastníckom podiele 2/56, číslo parc. 1132/2, orná pôda vo výmere 5036 m² v spoluvlastníckom podiele 2/42, číslo parc. 1132/2, orná pôda vo výmere 5036 m² v spoluvlastníckom podiele 2/56, číslo parc. 1616/1, orná pôda vo výmere 1953 m² v spoluvlastníckom podiele 2/42, číslo parc. 1616/1, orná pôda vo výmere 1953 m² v spoluvlastníckom podiele 2/56, je žalovaná 3/. Žalobu odôvodnil tým, že ako podielový spoluvlastník nie je ochotný porušiť predkupného práva tolerovať, žalobou sa domáha určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu, a to vyššie uvedenej kúpnej zmluvy uzavretej 15.8.2017 medzi žalovanými. V písomnej výzve adresovanej žalovaným 1/ a 2/ sa pokúsil o zmier, kedy im navrhol, aby mu odpredali spoluvlastnícke podiely ako podielovému spoluvlastníkovi pre porušenie zákonného predkupného práva, k výzve sa žalovaní nevyjadrili.

Žalovaní 1/ a 2/ vo vyjadrení k žalobe z 12.8.2018 uviedli, že zákon č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskym pozemkom predstavuje špeciálnu právnu úpravu vo vzťahu ku všeobecnej občianskoprávnej úprave prevodu nehnuteľnosti. S poukazom na ust. § 4 ods. 1 zák. č. 140/2014 Z.z. žalovaní 1/ a 2/ nadobudli spoluvlastnícke podiely žalovanej 3/ v súlade so zákonom a nedošlo k porušeniu predkupného práva žalobcu. Postup pri zmluvnom prevode vlastníctva poľnohospodárskych pozemkov je v porovnaní so všeobecnou úpravou nadobúdania nehnuteľností iných ako poľnohospodárskych pozemkov upravený odlišne a táto odlišná úprava sa týka aj otázok, či môže vlastník pozemku, ktorý je poľnohospodárskym pozemkom podľa citovaného zákona resp. spoluvlastník previesť vlastníctvo bez ponukového konania vo vzťahu k predkupnému právu ostatných spoluvlastníkov vyplývajúce z ust. § 140 O.z. aj na osoby uvedené v ust. § 4 ods. 1 písm. a/ zák. č. 140/2014 Z.z.. Zmluvná voľnosť vlastníka poľnohospodárskeho pozemku je modifikovaná špeciálnou úpravou tak, že je daná na výber vlastníčkovi pôdy a tento nemusí ponuku na prevod vykonať ani vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom, ak pôdu predá osobe uvedenej v § 4 ods. 1 písm. a/ zák. č. 140/2014 Z.z.. Žalovaná 2/ bola v čase uzavretia zmluvy a je aj v súčasnosti osobou vykonávajúcou poľnohospodársku výrobu najmenej 3 roky pred uzavretím zmluvy, a to v obci, v ktorej k.ú. sa poľnohospodárske pozemky nachádzajú. Žalobca nie je SHR a nevykonáva žiadnu poľnohospodársku činnosť. Žalovaní považujú žalobu za nedôvodnú aj z toho dôvodu, že kumulácia nárokov vyplývajúcich z porušenia predkupného práva podľa § 140 O.z. a §40a O.z. nie je možná, tieto sa vzájomne vylučujú, pretože právo domáhať sa neplatnosti právneho úkonu vychádza z odmietnutia platnosti napadnutého právneho úkonu, zatiaľ čo právo domáhať sa na nadobúdateľovi ponuky na predaj za rovnakých podmienok vychádza naopak z uznania platnosti napadnutého právneho úkonu a oprávnený sa nemôže zároveň domáhať všetkých alebo dvoch z uvedených nárokov.

Žalovaná 3/ vo vyjadrení k žalobe z 22.8.2018 nad rámec vyjadrenia žalovaných 1/ a 2/ doplnila, že nebola nikdy pred uzavretím zmluvy oslovená žalobcom, aby mu podiely na nehnuteľnosti predala. Hoci sú v príbuzenskom vzťahu, tento je vzdialeným príbuzným, roky sa nevideli a nie sú v žiadnom kontakte. Rovnako nebola žalovaná 3/ nikdy žalobcom upovedomená o ním uplatnenom nároku z titulu predkupného práva.

Žalobca v podaní doručenom súdu 20.11.2018 navrhol vyššie spomínanú zmenu žaloby a doplnil, že zo strany žalovaných, najmä predávajúcej nebol oslovený so žiadnou ponukou na predaj spoluvlastníckych podielov. Nemal sa ako vopred dozvedieť, že jeho podielová spoluvlastníčka ide spoluvlastnícky podiel predávať. Sám žalobca mieni podnikáť v oblasti poľnohospodárstva. Je dôchodca a preto si takto mieni privyrábať a hospodáriť v budúcnosti na rodinnom majetku. Osobitný právny predpis, a to z. č. 140/2014 Z.z. nemôže odporovať Občianskemu zákonníku. Zákon č. 140/2014 Z. z. riešil len nadobúdanie vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku, ale neriešil výkon predkupného práva voči ostatným podielovým spoluvlastníkom. Žalobca má naliehavý právny záujem na tom, aby mal možnosť odkúpiť si spoluvlastnícky podiel na pozemkoch, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, pretože aj on sa mieni zaoberať poľnohospodárstvom, v dôchodkovom veku si privyrábať. Tiež má záujem na tom, aby rodinný majetok zostal v rodine, bol čo najlepšie pre rodinu využitý a nie aby bol prevádzaný na cudzie osoby, ktoré k týmto pozemkom nemajú žiadny vzťah a ide im len o ekonomický záujem. Žalobca navrhol, aby sa súd zaoberal absolútnou neplatnosťou kúpnej zmluvy z dôvodu, že predmetom prevodu bol aj lesný pozemok, ktorý zák. č. 140/2014 Z. z. nerieši a zároveň z dôvodu porušenia obmedzení § 23 zák. č. 180/1995 Z.z. proti zákazu drobenia pozemkov. Žalobca má zároveň naliehavý právny záujem na tom, aby sa zosúladiť skutkový a právny stav, ak súd vyhlási kúpnu zmluvu za neplatnú. Okresný úrad - katastrálny odbor len na základe vyhlásenia zmluvy za neplatnú nevykoná zmenu zápisu vlastníctva na liste vlastníctva, preto žalobca rozšíril petit podanej žaloby.

Žalovaní 1/ až 3/ vo vyjadrení z 23.1.2019 doplnili, že relatívna neplatnosť nastáva dovolaním sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktoré musí byť učené voči všetkým účastníkom dotknutého

právneho úkonu. Žalobca v žalobe ani netvrdí a ani doposiaľ nepreukázal, že by svoje oznámenie, ktorým sa dovoľáva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, doručil aj žalovanej 3/. Žalovaní poukázali na nedostatok naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, ktorý žalobca odôvodnil tým, že chce, aby nehnuteľnosti zostali v rodine a tiež tým, že by chcel v budúcnosti na pozemkoch hospodáriť ako SHR. Tvrdenie o tom, aby pozemky zostali v rodine, je v priamom rozpore s obsahom LV, z ktorých vyplýva, že tieto (spolu)vlastnia aj osoby mimo rodiny žalobcu (napr. aj právnické osoby) a niekoľko vlastníkov je neidentifikovaných, v správe SPF. Druhé tvrdenie žalobca nezdokladoval. Žalobca nepredložil súdu žiadny dôkaz ani o tom, že po určení neplatnosti právneho úkonu on sám získa od ostatných spoluvlastníkov ich spoluvlastnícke podiely, teda dôkaz o tom, že žaloba bude preňho prospešná a že sa jeho právne postavenie ňou zmení. Žalovaná 3/ mu nikdy svoj spoluvlastnícky podiel nepredá, vzhľadom na narušené rodinné väzby.

Na výzvu súdu, aby uviedol rozhodujúce skutočnosti na preukázanie naliehavého právneho záujmu žalobca v podaní 5.10.2019 doplnil, že obnovenie právneho stavu tak, ako bol pred uzatvorením zmluvy žalobcovi zakladá právnu možnosť dostať nehnuteľnosti tým spôsobom, že žalovaný ich musí ponúknuť aj jemu ako podielovému spoluvlastníkovi a žalobca má možnosť tieto vykúpiť. Ak by nedošlo k dohode podielových spoluvlastníkov, tak podľa pomeru zodpovedajúceho veľkosti spoluvlastníckeho podielu jednotlivých vlastníkov. Len súdne rozhodnutie požadované žalobcom zabezpečí zápis v katastri nehnuteľností na pôvodného vlastníka. Pôvodný vlastník si musí byť vedomý povinnosti vyplývajúcej zo zákona, a to v prípade predaja ponúknuť spoluvlastnícky podiel ostatným podielovým spoluvlastníkom. Žalobca je väčšinovým vlastníkom. Bol to on, kto inicioval, aby sa nehnuteľnosti prededili. Žalobca má právny a aj ekonomický záujem o predmetné podiely na nehnuteľnostiach, lebo má možnosť dať predmetné pozemky do nájmu, mať z nich výnosy, spoločne na nich hospodáriť s ostatnými samostatne hospodáriacimi roľníkmi. V čase, keď pracoval, nemohol sa venovať poľnohospodárskej činnosti, ale keďže je toho času dôchodca, tak mu je vhodný každý štvorcový meter nehnuteľnosti, ak mu prinesie výnos alebo zisk. Zdedené nehnuteľnosti sú rodinný majetok, tento by mal zostať v rodine a ak sa predáva musí sa dodržať zákon, tak aby práve rodina, ktorej majetok patrí mohla tento získať vo väčšom podiele a zachovať tak vlastníctvo pre ďalšie rodinné generácie, Pôda je vzácnou nehnuteľnosťou a nerozšíri sa na zemi, tak je pochopiteľné, že žalobca o svoje práva bojuje aj súdnou cestou.

Vykonaným dokazovaním súd prvej inštancie zistil tento skutkový stav veci: Na základe kúpnej zmluvy z 15.8.2017 žalovaná 3/ ako predávajúca previedla na žalovaných 1/a 2/ ako kupujúcich vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach - pozemky parcely registra „E“ v katastrálnom území V. A., a to zapísaných na

- LV č. XXX v podiele 24/20160 -ín. V časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby je na liste vlastníctva uvedených 126 záznamov. Žalobca je vedený ako spoluvlastník v bode 91. v podiele 81/25920, titul nadobudnutia kúpna zmluva č. V 52/2007 zo dňa 22.1.2007, v bode 107. v podiele 81/25920, titul nadobudnutia Osvedčenie o dedičstve 10D/122/2013 zo dňa 24.1.2014, v bode 113. v podiele 120/20160, titul nadobudnutia Osvedčenie o dedičstve 12D/46/2014 zo dňa 22.9.2014. Žalovaní v 1. a 2. rade sú vedení ako spoluvlastníci v bode 118. v podiele 600/25920, titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V4545/15, vklad povolený 21.10.15, v bode 122. v podiele 1/160, titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V5395/16, vklad povolený 22.3.17, v bode 124. v podiele 12/6720, titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V3118/17, vklad povolený 31.7.17, v bode 125. v podiele 24/20160, titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V3342/17, vklad povolený 14.8.17, v bode 126. v podiele 24/20160, titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V3655/17, vklad povolený 4.9.17.

- LV č. XXXX v podiele 1944/1632960 - ín. V časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby je na liste vlastníctva uvedených 106 záznamov. Žalobca je vedený ako spoluvlastník v bode 74. v podiele 3402/77760, titul nadobudnutia kúpna zmluva č. V 52/2007 zo dňa 22.1.2007, v bode 94. v podiele 9720/1632960, titul nadobudnutia 12D/46/2014 zo dňa 22.9.2014. Žalovaní v 1. a 2. rade sú vedení ako spoluvlastníci v bode 100. v podiele 14/864, titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V4545/15, vklad povolený 21.10.15, v bode 104. v podiele 972/544320, titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V3118/17, vklad povolený 31.7.17, v bode 105. v podiele 1944/1632960, titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V3342/17, vklad povolený 14.8.17, v bode 106. v podiele 1944/1632960, titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V3655/17, vklad povolený 4.9.17.

- LV č. XXXX v podiele 1944/1632960 - ín. V časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby je na liste vlastníctva uvedených 105 záznamov. Žalobca je vedený ako spoluvlastník v bode 74. v podiele 3402/77760, titul nadobudnutia kúpna zmluva č. V 52/2007 zo dňa 22.1.2007, v bode 94. v podiele 9720/1632960, titul nadobudnutia 12D/46/2014 zo dňa 22.9.2014. Žalovaní v 1. a 2. rade sú vedení ako spoluvlastníci v bode 100. v podiele 14/864, titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V4545/15, vklad povolený 21.10.15, v bode 103. v podiele 972/544320, titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V3118/17,

vklad povolený 31.7.17, v bode 104. v podiele 1944/1632960, titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V3342/17, vklad povolený 14.8.17, v bode 105. v podiele 1944/1632960, titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V3655/17, vklad povolený 4.9.17.

- LV č. XXX v podiele 2/56 - in. V časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby je na liste vlastníctva uvedených 15 záznamov. Žalobca je vedený ako spoluvlastník v bode 12. v podiele 10/42, titul nadobudnutia 10D/122/2013 zo dňa 24.1.2014. Žalovaní v 1. a 2. rade sú vedení ako spoluvlastníci v bode 13. v podiele 1/14, titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V3118/17, vklad povolený 31.7.17, v bode 14. v podiele 1/24, titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V3342/17, vklad povolený 14.8.17, v bode 15. v podiele 2/56, titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V3655/17, vklad povolený 4.9.17.

- LV č. XXX v podieloch 2/42- in a 2/56-in (spolu 1/12-ina). V časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby je na liste vlastníctva uvedených 32 záznamov. Žalobca je vedený ako spoluvlastník v bode 12. v podiele 10/42, titul nadobudnutia 10D/122/2013 zo dňa 24.1.2014 a v bode 19. v podiele 10/42, titul nadobudnutia Osvedčenie o dedičstve 12D/46/2014 zo dňa 22.9.2014. Žalovaní v 1. a 2. rade sú vedení ako spoluvlastníci v bode 27. v podiele 2/14, titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V3118/17, vklad povolený 31.7.17, v bode 28. v podiele 1/12, titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V3342/17, vklad povolený 14.8.17, v bode 29. v podiele 1/12, titul nadobudnutia Kúpna zmluva č. V3655/17, vklad povolený 4.9.17.

Listom z 20.3.2017 adresovaným žalovaným 1/ a 2/ a označeným ako Uplatnenie si predkupného práva titl. V3342/17, V3655/14, V3118/17 žalobca oznámil, že nakoľko bolo porušené jeho zákonné predkupné právo, má úmysel v lehote troch rokov od porušenia predkupného práva dovoliť sa relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv. Zároveň žalovaných 1/ a 2/ vyzval, aby sa v lehote 15 dní od prijatia výzvy vyjadrili, či je možnosť usporiadať predmet kúpnych zmlúv dohodou tak, že budú zo strany žalovaných odpredané spoluvlastnícke podiely za kúpnu cenu, ktorou ich nadobudli. V prípade negatívneho vyjadrenia si žalobca uplatní žalobou relatívnu neplatnosť z titulu opomenutia zákonnej skutočnosti - ponuky na odkúpenie podľa ust. §140 O. z..

Podľa potvrdenia Mesta Sereď zo 16.6.2015 žalovaná 2/ podniká v poľnohospodárskej výrobe v Meste Sereď od roku 2006 a podľa potvrdenia Obce Dolná Streda žalovaná 2/ podniká v poľnohospodárskej výrobe v obci Dolná Streda od roku 1996. Žalovaná 2/ je zapísaná do evidencie samostatne hospodáriaceho roľníka podľa osvedčenia vydaného Obecným úradom v Dolnej Strede zo 16.1.2007. Žalobca je zapísaný do evidencie samostatne hospodáriaceho roľníka podľa osvedčenia vydaného Obecným úradom v Dolnej Strede z 29.10.2018. AGRO-MATÚŠKOVO, s.r.o. potvrdením zo dňa 24.9.2019 potvrdilo spoluprácu so žalobcom na obhospodarovaní ornej pôdy v k.ú. V. A. formou nájmu pozemku na základe nájmovej zmluvy zo dňa 25.5.2018. Q. C. - SHR potvrdením z 24.9.2019 potvrdil, že ponúkol žalobcovi hospodársku spoluprácu týkajúcu sa ornej pôdy, a to formou spoločného hospodárenia.

Z predloženého osvedčenia o dedičstve č.k. 12D/46/2014 z 22.9.2014 bolo zistené, že žalovaná 3/ ako dedičstvo po svojej starej matke M. W. nadobudla do vlastníctva v podiele 2/21-in k podielu poručiťky, podielom k celku nehnuteľnosti v k.ú. V. A. v LV č. XXXX v 2/42-inách, v LV č. XXX v 2/42-inách, v LV č. XXX v 24/20160-inách, v LV č. XXXX v 1944/1632960-inách, v LV č. XXXX v 11944/1632960-inách. Ako dedič v dedičskom konaní vystupoval aj žalobca - vnuk poručiťky, ktorý nadobudol do vlastníctva podiely na nehnuteľnostiach na rovnakých listoch vlastníctva, a to v podiele 10/21-in k podielu poručiťky.

Žalobca sa žalobou v znení jej pripustenej zmeny domáhal, aby súd 1. určil, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalovanými 1/ až 3/ je neplatná a 2. určil, že žalovaná 3/ je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností, ktorých prevod bol predmetom uvedenej kúpnej zmluvy. Žalobu odôvodnil tým, že prevodom vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom žalovanej 3/ na žalovaných 1/ a 2/ bolo porušené jeho predkupné právo ako spoluvlastníka.

Súd prvej inštancie dôvodil, že v prípade porušenia predkupného práva je daná možnosť oprávneného spoluvlastníka domáhať sa alternatívne práva vyplývajúceho mu z ust. § 603 ods. 3 O.z.. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má teda pri porušení povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka na výber tri zákonné možnosti. Môže sa domáhať buď vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu, alebo sa môže voči nadobúdateľovi (tretej osobe) domáhať, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od povinnej osoby; ak tak nadobúdateľ dobrovoľne neurobí, môže sa domáhať na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpe nahradí prejav vôle nadobúdateľa. Treťou možnosťou je, že si ponechá predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi. Súbežné uplatnenie nároku podľa § 40a a § 603 ods. 3 O.z. je z právnej povahy veci vylúčené. Momentom účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu nastáva stav, ako keby právny úkon nebol urobený. Táto možnosť

nápravy porušenia predkupného práva spôsobuje navrátenie vlastníckych práv do pôvodného stavu pred uzavretím relatívne neplatnej zmluvy, včítane práv a povinností vyplývajúcich z predkupného práva. V súvislosti s argumentáciou žalovaných, že kumulácia nárokov z porušenia predkupného práva nie je možná, pri ktorej vychádzajú z obsahu listu žalobcu z 20.3.2017, súd prvej inštancie dospel k záveru, že predmetným úkonom žalobca relevantnú voľbu medzi nárokmi, ktorá by vylúčila jeho právo na dovolanie sa relatívnej neplatnosti, nevykonal. Žalobca v liste upozornil žalovaných 1/ a 2/ na to, že došlo k porušeniu predkupného práva a že má úmysel dovolať sa relatívnej neplatnosti. Zároveň vyzval žalovaných 1/ a 2/ na zaujatie stanoviska k možnosti usporiadania vzťahov tak, že dôjde k prevodu sporných podielov zo žalovaných 1/ a 2/ na žalobcu za rovnakých podmienok, za akých ich nadobudli. Predmetné podanie je podľa názoru prvoinštančného súdu neurčitým právnym úkonom, keďže z neho nie je zrejmé, akého nároku sa žalobca v súvislosti s porušením predkupného práva domáha. Následne sa žalobca žalobou doručenou súdu 25.5.2018 dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, pričom toto dovolanie sa bolo voči žalovaným 1/ až 3/, teda voči všetkým účastníkom namietaného právneho úkonu, najneskôr účinné dňom doručenia žaloby (žalovaný 1/ - 30.7.2018, žalovaná 2/ - 9.8.2018, žalovaná 3/ - 15.8.2018).

Pokiaľ ide o samotné žalobné návrhy, podľa názoru súdu je žaloba v časti určenia neplatnosti kúpnej zmluvy nedôvodná, vzhľadom k tomu, že na jej základe nemožno dosiahnuť zmenu zápisu v katastrí nehnuteľností. Ako už bolo vyššie uvedené, účinky relatívnej neplatnosti nastávajú momentom, keď sa ich oprávnená osoba dovolá. V situácii, kedy sa žalobca zároveň domáha určenia, že žalovaná 3/ je vlastníčkou sporných spoluvlastníckych podielov (určenia vlastníctva po navrátení do pôvodného stavu), je rozhodovanie o určení neplatnosti kúpnej zmluvy (po nastúpení účinkov relatívnej neplatnosti) vecou riešenia predbežnej otázky a vyslovenie neplatnosti zmluvy samostatným výrokom je nadbytočné.

Ďalej dôvodil, že procesnou podmienkou určovacej žaloby podľa § 137 písm. c/ CSP je naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým. Procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení právneho vzťahu alebo práva, zafažuje toho, kto sa tohto určenia domáha (žalobcu). Naliehavý právny záujem vyžaduje aj žaloba, ktorou sa žalobca domáha určenia vlastníctva v dôsledku relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu v konaní o určení relatívnej neplatnosti právneho úkonu/určenie vlastníctva v dôsledku relatívnej neplatnosti právneho úkonu pre porušenie zákonného predkupného práva podľa § 140 O.z. 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. Najvyšší súd Slovenskej republiky v uznesení sp. zn. 7Cdo/46/2013 zo 14.5.2014 uviedol, že „Vo všeobecnosti treba prisvedčiť záveru, že žaloba o určení neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva (§ 40a O.z.) môže obstať z pohľadu naliehavého právneho záujmu podľa § 80 písm. c/ O.s.p. i vtedy, ak už došlo k porušeniu predkupného práva. ... Existencia naliehavého právneho záujmu (§ 80 písm. c/ O.s.p.) v konaní o určení relatívnej neplatnosti právneho úkonu pre porušenie zákonného predkupného práva spoluvlastníka veci (§ 140 O.z. v spojení s § 40a O.z.) závisí však aj od posúdenia toho, aký právny dôvod vedie oprávneného k vyvolaniu súdneho sporu. Odvolací súd sa však v naznačenom smere dôsledne nevenoval skúmaniu toho, či aj dôvody uvádzané žalobkyňou (ne)prezrádzajú naliehavosť jej právneho záujmu na požadovanom určení.“ Z citovaného rozhodnutia vyplýva, že samotné porušenie predkupného práva spoluvlastníka nie je samo osebe dostatočným predpokladom zakladajúcim existenciu naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe o určení vlastníctva po dovolaní sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Predmetom súdneho skúmania musia byť aj dôvody, ktoré žalobcu k vyvolaniu súdneho sporu vedú a či podanou žalobou môže žalobca dosiahnuť v ním uvádzaných dôvodoch očakávaný výsledok.

Žalobca odôvodňoval naliehavý právny záujem na požadovanom určení jednak tým, aby mal možnosť odkúpiť si spoluvlastnícky podiel na pozemkoch, ktoré boli predmetom uvádzanej kúpnej zmluvy, pretože sa mieni zaoberať poľnohospodárstvom. Takto formulovaný dôvod však nepreukazuje existenciu naliehavého právneho záujmu žalobcu na určení vlastníckeho práva žalovanej 3/, a teda na navrátení do pôvodného stavu pred uzavretím kúpnej zmluvy. Žalovaná 3/ v písomnom vyjadrení z 23.1.2019 uviedla, že žalobcovi nikdy svoj spoluvlastnícky podiel nepredá, vzhľadom na narušené rodinné väzby. Ani v prípade úspechu žalobcu v konaní, žalovanej 3/ nevznikne povinnosť ponúknuť žalobcovi spoluvlastnícke podiely na predaj, pokiaľ žalovaná 3/ ďalej o predaj nebude mať záujem. Prvoinštančný súd sa stotožnil s argumentáciou žalovaných, že právne postavenie žalobcu sa na základe podanej žaloby žiadnym spôsobom nezmení, naďalej zostane spoluvlastníkom nehnuteľnosti v podieloch, ktoré mu patrili aj pred uzavretím kúpnej zmluvy a naďalej bude mať rovnocenné predkupné práva vo

vzťahu ku všetkým podielovým spoluvlastníkom. Ním uvádzaný cieľ ako dôvod pre podanie žaloby, a to odkúpenie spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, nedosiahne, keďže výsledkom žaloby bude len obnovenie vlastníckeho práva na strane žalovanej 3/. Hypotetická možnosť, že v prípade budúceho záujmu žalovanej 3/ o predaj by si žalobca mohol uplatniť predkupného právo, nie je podľa názoru súdu dostatočným a reálnym dôkazom na preukázanie existencie naliehavého právneho záujmu, predovšetkým v situácii, keď žalovaná 3/ predaj v prospech žalovaného vylúčila. Ako druhý dôvod žalobca uviedol, že má záujem, aby rodinný majetok zostal v rodine, bol pre rodinu čo najlepšie využitý a nie aby bol prevádzaný na tretie osoby. Podľa názoru súdu žalobca ani v tejto časti neunesol dôkazné bremeno, keď nepreukázal, že by boli nehnuteľnosti užívané ako rodinný majetok, pre potreby širšej rodiny žalobcu a žalovanej 3/. Nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom prevodu na základe kúpnej zmluvy sú v podielovom spoluvlastníctve širokého okruhu spoluvlastníkov, fyzických osôb, právnických osôb, niektoré aj v správe Slovenského pozemkového fondu. Žalovaná 3/, ktorá je sesternicou žalobcu, poukázala na narušené rodinné vzťahy, uviedla, že hoci sú v príbuzenskom vzťahu, tento je vzdialeným príbuzným, roky sa nevideli a nie sú v žiadnom kontakte. Žalobca v konaní preukazoval, že pri obhospodarovaní pozemkov má záujem spolupracovať s právnickými a fyzickými osobami, vykonávajúcimi poľnohospodársku činnosť (s ktorými zrejme nie je v príbuzenskom vzťahu) a uvádza, že sám sa hospodáreniu chce venovať z dôvodu, že je na dôchodku a chce si privyrobiť. Jeho tvrdenia o potrebe zachovania majetku pre rodinu žalobcu a žalovanej 3/ (ako dedičov po starej matke), tak nie sú žiadnym spôsobom doložené. Podľa názoru súdu tak žalobca nepreukázal existenciu relevantného právneho dôvodu, ktorý ho viedol k vyvolaniu súdneho sporu, keďže ani v prípade úspechu žaloby by sa na jeho právnom postavení nič nezmenilo. Z uvedených dôvodov súd pre nedostatok naliehavého právneho záujmu žalobu v celom rozsahu zamietol.

Za bezpredmetnú súd považoval aj argumentáciu žalobcu o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy pre porušenie § 23 zák. č. 180/1995 Z.z. proti zákazu drobenia pozemkov. Na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými nedošlo k rozdeleniu (drobeniu) pôdy. Došlo len k prevodu spoluvlastníckeho podielu z vlastníctva žalovanej 3/ do bezpodielového spoluvlastníctva žalovaných 1/ a 2/ ako manželov. Prevod ideálneho spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach nepredstavuje rozdelenie pozemku, a preto sa naň nemôže vzťahovať obmedzenie podľa uvedeného zákonného ustanovenia.

Nakoľko nepreukázanie existencie naliehavého právneho záujmu je dostatočným dôvodom na zamietnutie žaloby, súd sa s prihliadnutím na zásadu hospodárnosti ďalšími tvrdeniami strán sporu nezaoberal.

V časti o trovách konania svoje rozhodnutie odôvodnil právne ust. § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 a 2 CSP a vecne plným úspechom žalovaných 1/ až 3/ v konaní.

2. Proti tomuto rozsudku v celom jeho rozsahu podal včas odvolanie žalobca, s návrhom na jeho zmenu vyhodením žalobe. Uviedol odvolacie dôvody podľa § 365 ods.1 písm. b/, d/, e/, f/ a h/ CSP s tým, že napadnuté rozhodnutie považuje za vecne a právne neprávne. Žalobca do súdneho konania založil overené listy vlastníctva, z ktorých vyplynula jasná postupnosť vlastníckych práv a tituly nadobudnutia sporných nehnuteľností od počiatku až do vyhlásenia súdneho rozhodnutia, o ktoré v konaní išlo, a z ktorých vyplýva, že žalobca je väčšinovým podielovým spoluvlastníkom na nehnuteľnostiach, predovšetkým na ornej pôde, ďalej že dedičským titulom - dedenie zo zákona nadobudli podiel na sporných nehnuteľnostiach aj žalobca a aj žalovaná 3/ po svojej starej matke, čoho dôkazom je aj samotné dedičské osvedčenie, ktoré je súčasťou spisu. Uvádzané listy vlastníctva súd v konaní nevykonal, nestačí sa len odvolávať na aktuálny stav v katastri nehnuteľností, pretože aktuálne listy vlastníctva nepreukazujú všetky tituly nadobudnutia a hierarchiu vlastníckych práv, čo súvisí aj s preukázaním naliehavého právneho záujmu žalobcu. Žalovaná 3/ v súdnom konaní vypočutá nebola, nemohla teda ani potvrdiť, že ona by sporné nehnuteľnosti nikdy žalobcovi nepredala, ani nebolo v konaní žiadnym spôsobom preukázané zo strany žalovanej 3/ kedy sa v skutočnosti so žalobcom stretla. Žiadne písomné podanie žalovanej 3/ o tom, že ona by nehnuteľnosti žalobcovi nepredala, že sú len príbuzní a dlho sa nevideli nebolo žalobcovi doručované, ak takéto podanie bolo doručované súdu zo strany žalovanej 3/, tak malo byť doručované aj žalobcovi, inak je porušené právo na spravodlivý proces. V konečnom dôsledku prevádzajúca nehnuteľnosti disponuje síce zmluvnou voľnosťou, ale tá je obmedzená zákonom, v danom prípade predkupným právom žalobcu. Prevádzajúca žalovaná 3/ tiež musí rešpektovať zákon. Tvrdenia žalovaných v súvislosti s výkonom predkupného práva a ich aplikácie osobitnej právnej úpravy na prevod vlastníckych práv k poľnohospodárskym pozemkom o tom, že predkupné právo neplatí v danom prípade sa ukázali ako nepravdivé. V konaní podľa názoru žalobcu vyšlo najavo, že predkupné právo bolo porušené a platí v súvislosti s predkupným právom práva

úprava obsiahnutá v O.z., pričom tu neplatí osobitná právna úprava. Žalobca splnil všetky zákonné podmienky na podanie žaloby, ktorou sa okrem iného domáhal aj určenia neplatnosti kúpnej zmluvy. Bolo výslovne na vôli žalobcu, čoho sa bude v konaní domáhať, v tomto nemôže byť súdom obmedzovaný, pričom aj samotná právna úprava v ust. § 49a, § 140, § 145 ods.1, § 479, § 589, § 701 ods.1, § 741b ods. 2 O.z. vymedzuje prípady, kedy ide o dôvody neplatnosti právneho úkonu, pričom právny úkon sa považuje za platný, pokiaľ sa ten kto je právnym úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. (§ 40a veta prvá O.z.) Súdne konanie týkajúce sa neplatnosti zmluvy v danom prípade je konaním, kde právo domáhať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu vyplývajúce z § 40a O.z., ak ide o dôvod neplatnosti podľa § 140 O.z., je jedným z nárokov spoluvlastníka, ktoré mu vznikajú porušením jeho zákonného predkupného práva. Súd však túto základnú otázku, ktorú mal posudzovať v tomto konaní opomínal. Tu je na mieste rozsudok NS SR sp. zn. 4 Cdo 37/2007, ktorý rieši jeden z nárokov podielových spoluvlastníkov- právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Právna úprava teda umožňuje žalobcovi podať taký druh žaloby ako si zvolil. Neobstojí preto tvrdenie okresného súdu, že tento typ žaloby nie je vhodný v danom prípade a že žalobca sa mal domáhať inou žalobou svojich práv. (tak ako to súd odôvodnil po vyhlásení rozsudku, pričom písomné vyhotovenie rozsudku svojim obsahom nekorešponduje odôvodneniu, ktoré súd dal po vyhlásení rozsudku, čím je spôsobená celková zmätočnosť súdneho konania a vydaného rozhodnutia). Odôvodnenie rozhodnutia a dôvody, ktoré súd uviedol po vyhlásení rozsudku a ktoré sú uvedené ako dôvody prečo súd nemohol žalobe vyhovieť nekorešpondujú- dôkazom je zvuková nahrávka z pojednávania zo dňa 23.10. 2019.

Ak by súd rozhodol o tom, že zmluva o prevode nehnuteľností je neplatná, týmto deklaratórnym súdnym rozhodnutím sa nerieši ešte iná otázka, teda predovšetkým otázka komu nehnuteľnosť patrí, preto aj následná tzv. zmena žaloby - rozšírený petit žaloby bol podľa názoru žalobcu vykonaný správne, v konečnom dôsledku súd aj uznesením zmenu žaloby pripustil. Ak súd mal zmenu žaloby za nadbytočnú, nemusel pripustiť zmenu žaloby. Ak by bolo pravdou to, že by sa mala posudzovať neplatnosť zmluvy-relatívna neplatnosť len ako predbežná otázka, tak potom nebolo teda potrebné vo vzťahu k zmluve preukazovať naliehavý právny záujem na určení, že zmluva je neplatná, takže by ani nebol dôvod na to, aby súd požadoval od žalobcu dôkazy na preukázanie naliehavého záujmu k neplatnosti zmluvy, tak ako to súd žiadal vo vzťahu k neplatnosti zmluvy a ktoré v konečnom dôsledku vyhodnotil tak, že naliehavý právny záujem žalobca v konaní nepreukázal. Súdne rozhodnutie je v týchto otázkach tak ako je vydané, čo do jeho obsahu zmätočné, tiež je zmätočné, preto že sa súd nevyporiadal s otázkou či bolo alebo nebolo porušené predkupné právo podielového spoluvlastníka, teda konanie trpí touto vadou, čo má za následok nesprávne rozhodnutia vo veci. Žalobca jasne zdôvodnil, prečo požaduje aj taký súdny výrok, v ktorom súd jasne uvedie, kto je vlastníkom príslušných spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam, teda aby katastrálny odbor vedel zapísať toho správneho vlastníka na list vlastníctva a nebol v tom zmätok, napr. ak by nastala zmena vlastníctva v priebehu odvolacieho konania, pričom petit žaloby sa nedá zmeniť v priebehu odvolacieho konania, museli by sa podávať nové žaloby na súd. Na jednej strane sa vyžaduje podľa CSP hospodárnosť konania a na druhej strane sa žalobcovi upiera možnosť žiadať aj to, aby súd určil, kto je vlastníkom nehnuteľností po tom, čo vyhlási zmluvu za neplatnú, tak aby bola právna istota pre žalobcu a teda aj dodržaný zákon a katastrálny odbor vedel koho má zapísať na list vlastníctva, teda jeden výrok je v skutočnosti závislý od druhého výroku. Žalobca neuplatnil v súdnom konaní a teda ani prostredníctvom iného konania svoje nároky kumulatívne, súdne konanie bolo jedno a to o určení neplatnosti zmluvy z dôvodu jednak absolútnej a jednak relatívnej neplatnosti. Listom z 20.3.2017 upozornil žalovaných 1/ a 2/, že sa bude dovolávať relatívnej neplatnosti, ak teda nedôjde mimo súdne k vráteniu spoluvlastníckych podielov na pozemkoch. Mimo súdne mohol žalobca navrhnúť čokoľvek, pričom je právne relevantné to, čo sa žalobca podaním žaloby domáhal. Voči všetkým žalovaným sa žalobca účinne dovolal relatívnej neplatnosti, čo v konaní sporné nebolo.

K naliehavému právnemu záujmu žalobca uviedol, že mal právny záujem na tom, aby jeho predkupné právo bolo zachované, obnovil sa právny stav pred podaním žaloby, s tým že eliminuje nezákonných vlastníkov na zdedenom majetku, ktorý bol v skutočnosti rodinným majetkom a teda chcel, aby tento majetok naďalej zostal v rodine. Medzi žalobcom a žalovanou 3/ je vzťah medzi bratrancom a sestrenicou. V prípade, že by aj žalovaná 3/ previedla svoj spoluvlastnícky podiel na blízke osoby (tak ako sa považujú podľa O.z.), pôvodne zdedený majetok, ktorého prededenie ako novo objaveného dedičského majetku inicioval sám žalobca, stále by tento zostával v rodine. Neobstojí preto tvrdenie súdu, že nebolo z hľadiska naliehavého právneho záujmu preukázaná dedičská postupnosť teda že žalobca sa nemôže odvolávať na to, že chcel, aby zdedený majetok zostal v rodine a nebol prevádzaný na tretie osoby. Dedičská postupnosť vyplýva zo zákona, tú nie je potrebné preukazovať pričom z predložených listinných dôkazov (listy vlastníctva, osvedčenie o dedičstve, kto je komu v rodinnom vzťahu, resp. blízkou osobou). Súd sa s obsahom týchto listín mal možnosť oboznámiť tieto dôkazy

obsahovo nevykonaný, ale po vyhlásení rozhodnutia sa odvolával na dedičskú postupnosť, pričom v písomnom vyhotovení rozsudku, sa uvádza, že žalobca nepreukázal hospodárenie na pozemkoch so žalovanou 3/. Toto je irelevantné pre posúdenie merita veci, teda či bolo predkupné právo porušené a či je zmluva neplatná, alebo nie je. Súd si odporuje vo svojich tvrdeniach, iné uvádza po vyhlásení rozsudku a iné uvádza v písomnom vyhotovení rozsudku. Žalobca v konaní na prvom stupni preukázal, že aj on sám ako väčšinový vlastník mal a má záujem na tom, aby pri predaji spoluvlastníckeho podielu na sporných nehnuteľnostiach mohol vykonať svoje predkupné právo a vykúpiť nehnuteľnosti minimálne tak, ako mu to zákon umožňuje, čo mu v skutočnosti nebolo umožnené a v zásade prišiel o túto možnosť, pretože súčasní vlastníci môžu spoluvlastnícke podiely, ktoré nadobudli kúpnu zmluvou previesť na svoje blízke osoby, bez toho, aby ponúkli podiely na predaj iným spoluvlastníkom, pretože im to právna úprava takýmto spôsobom umožňuje (tako sa v skutočnosti ten rodinný majetok nezachová). Tieto dôvody je potrebné chápať v spoločnom kontexte, teda že žalobcovi išlo o zachovanie rodinného majetku a zachovanie zákona s možnosťou využitia ponuky predkupného

práva, teda nie tak, že súd dôvody naliehavého právneho záujmu chápal izolovane a tak ich aj vyhodnocoval, čo považuje žalobca za nesprávne. Tiež žalobca do súdneho konania založil listinné dôkazy o tom, že aj on je samostatne hospodáriaci roľník a tiež má ponuky hospodárskej spolupráce, ponuky na nájom pôdy, pričom každý meter štvorcový je mu na prospech, z čoho môže byť ako dôchodca len ziskový a ekonomicky si prílepiť k dôchodku. Tiež predložil nájomnú zmluvu na nájom nehnuteľností, pričom je odmeňovaný podľa toho, koľko m² pôdy pripadá na jeho spoluvlastnícky podiel, teda čím by bol jeho podiel vyšší, tým vyšší by mal zisk z nájmu. Takže názor súdu, že žalobca nepreukázal hospodárenie na pozemkoch alebo ich využívanie nie je správny, pričom ani žalovaní 1/ a 2/ nepreukázali, že by na nadobudnutých pozemkoch hospodárili. Toto bol ďalší dôvod, prečo žalobcovi išlo o to, aby nebol pri ponuke predkupného práva opomenutý. Tieto listinné dôkazy súd nevyhodnotil správne, resp. ich vyhodnotil v neprospech žalobcu vzhľadom na podaný obsah žaloby. Všetkými uvádzanými dôvodmi musel mať súd existenciu naliehavého právneho záujmu preukázanú, preto nemožno súhlasiť s názorom okresného súdu, že žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem v konaní na určení neplatnosti zmluvy. Pričom už samotný fakt, že predkupné právo bolo porušené, teda bol porušený zákon, zakladá žalobcovi možnosť dovolávať sa relatívnej neplatnosti zmluvy. Pričom žalobca sa predsa navrhovaným určením snažil o ochranu svojich práv a právom chránených záujmov. Takáto žaloba mu poskytuje ochranu jeho predkupnému právu, ktoré mu vyplýva zo zákona, ochranu jeho rodinného majetku, možnosť následného výkonu predkupného práva a odkúpenie spoluvlastníckych podielov, možnosť aj ekonomického prínosu na dôchodku. Žalobca mal záujem svoje predkupné právo využiť, najmä ak by mu to prinieslo ekonomický prínos a zachoval by tak aj dedičský majetok po starej matke, nedozvedel sa o tom, že žalovaná 3/ ide niečo predávať. Žalobca má za to, že v konaní o určení neplatnosti právneho úkonu a v súvislosti s preukázaním naliehavého právneho záujmu, žalobu ktorú si zvolil, možno považovať za správne zvolený postup a procesný nástroj ochrany práv žalobcu. Žalobca nevyvolal súdne konanie zbytočne, pričom žiadne konanie po tomto konaní nebude musieť nasledovať, pretože ak súd zároveň určí, kto je vlastníkom sporných nehnuteľností (tak ako to vzhľadom na právnu istotu vyžaduje aj katastrálny odbor pri zápise vlastníckych práv) je stav právnej istoty zachovaný spolu s predkupným právom žalobcu k nehnuteľnostiam, o ktoré v konaní ide. (rozsudok NSSR sp. zn. 1Cdo 91/2006 zo dňa 18.6.2007). Žalobca je toho názoru, že nebolo porušené ustanovenie § 137 CSP, pričom výpočet prípadov v tomto ustanovení, teda čoho sa možno žalobou domáhať v súdnom konaní je demonštratívny, pričom ustanovenie §137 písm. d/ pamätá na určenie inej právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu. V konečnom dôsledku týmto konaním dôjde aj k odstráneniu spornosti v tom zmysle, či si má rešpektovať predkupné právo, ak ide o poľnohospodársku pôdu, alebo či teda predkupné právo neplatí, lebo to vylučuje osobitná právna úprava, tak ako to tvrdí strana žalovaných. Naliehavý právny záujem u žalobcu stále trvá. Okresný súd podľa názoru žalobcu nevykonaný všetky žalobcom navrhované dôkazy, tie ktoré vykonal, neposúdil správne, dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam. Právne otázku naliehavého právneho záujmu neposúdil správne, resp. z predložených listinných dôkazov a výsluchu žalobcu dospel k nesprávnemu právnomu posúdeniu naliehavého právneho záujmu, ktorý mal za nepreukázaný. Rozhodnutie okresného súdu vychádza teda aj z nesprávneho právneho posúdenia veci, pričom žalobca založil do súdneho spisu aj Nález ÚS SR, ktorý rieši opomenutie ponuky predkupného práva a právne možnosti podielového spoluvlastníka. Je práve jedno, koľko vlastníkov je zapísaných na liste vlastníctva ako podielových spoluvlastníkov, každý z nich má predkupné právo, preto názor súdu z tohto pohľadu, že bolo veľa vlastníkov, je neakceptovateľný a právne neprijateľný.

Okresný súd v konaní neriešil otázku absolútnej neplatnosti zmluvy, na ktorú v konaní poukázal žalobca v spojení s porušením zákona a to § 23 zákona č. 180/1995 o niektorých opatreniach na usporiadanie

vlastníctva k pozemkom v zn. n. p. p., proti zákazu drobenia pozemkov, vyhol sa posúdeniu tejto otázky s tým, že sa prevádzali iba spoluvlastnícke podiely - tzv. ideálne podiely a tam sa neposudzuje výmera prevádzaných pozemkov. S týmto právnym názorom súdu nemožno súhlasiť, pretože podiel v realite predstavuje aj výmeru pozemku. Súd sa nevyporiadal s otázkou, či bolo alebo predkupné právo porušené, z čoho sa odvíja ďalšie právne posúdenie veci.

K otázke náhrady trov konania uviedol, že v konaní bolo preukázané, že predkupné právo spoluvlastníka bolo porušené. Pri určovaní trov konania musí súd prihliadať aj na okolnosti každého jedného prípadu, tiež na to či boli dôvody na podanie žaloby, ekonomické pomery účastníkov konania. Teda nie len na to, kto mal plný úspech v spore. Žalobca podal žalobu dôvodne, je dôchodca, ekonomicky s nižším príjmom z dôchodku ako sú žalovaní. Žalovaní majú lepšie ekonomické postavenie ako podnikatelia, teda aj vyššie príjmy. Je v rozpore s dobrými mravmi, aby žalobca nahrádzal trovy konania žalovaným, čo by ani nemohol vzhľadom na svoj príjem uniesť tiež aj s poukazom na to, že on žalobu podal dôvodne a jeho právo bolo porušené. Žalobca sa v priebehu konania snažil mimo súdne dohodnúť so žalovanými, manželmi L., ponúkol im iné náhradné pozemky, čo žalovaní odmietli, tieto rokovania o náhradných pozemkoch prebiehajú doteraz a nie sú ukončené, nakoľko žalovaní požadujú iné pozemky ako sú tie ktoré im ponúkol na výmenu žalobca. Súdne konanie bolo podľa názoru žalobcu vyvolané dôvode a bol tu záujem zo strany žalobcu aj mimo súdne sa dohodnúť. Ako dôvod osobitného zreteľa žalobca uviedol jeho sociálne postavenie v spoločnosti, zjavný nepomer výšky príjmov u žalovaných a u žalobcu a rozpor s dobrými mravmi, ak jeho predkupné právo bolo porušené, aby nahrádzal ešte aj trovy konania žalovanej strane. Posudzovanie náhrady trov konania len z procesného hľadiska v danom prípade vidí žalobca ako porušenie práva na spravodlivý proces, ak súd nezohľadní dôvody osobitného zreteľa. Podľa ust. § 257 CSP súd výnimočne neprizná náhradu trov, ak existujú dôvody osobitného zreteľa. Tie sú podľa názoru žalobcu dané. Žalobca tiež uviedol, že ak by boli žalovaní neúspešní v spore, tak im náhrada trov konania neprináleží.

3. Žalovaní 1/ až 3/ sa k odvolaniu žalobcu vyjadrili tak, že navrhli napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny v celom rozsahu potvrdiť. Dôvodili, že žalobca v odvolaní označil štyri odvolacie dôvody, avšak samotné odôvodnenie existencie týchto odvolacích dôvodov je nekonzistentné a z obsahu odvolania nie je podľa názoru žalovaných zrejmé, v čom spočíva danosť konkrétneho označeného odvolacieho dôvodu. Nestotožnili sa s názorom žalobcu o tom, že ide o typ žaloby, u ktorej sa preukázanie existencie naliehavého právneho záujmu nevyžaduje s poukazom na ustanovenie § 137 písm. d/ CSP, pretože ide o určenie inej právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného právneho predpisu. Žalovaní majú za to, že tak ako prvá časť petitu žalobného návrhu (o určenie neplatnosti právneho úkonu), tak ani druhá časť petitu žalobného návrhu (o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech žalovanej 3/) nie je takým typom určovacej žaloby, ktorý by spadal pod definíciu uvedenú v § 137 písm. d/ CSP. Ustanovenie § 40a O. z. nemá v právnej norme zakotvenú právnu možnosť domáhať sa určenia právnej skutočnosti, v porovnaní s inými právnymi normami, ktoré takúto možnosť priamo explicitne pripúšťajú (napr. ustanovenie § 42a ods. 1 prvá veta O. z.). Otázne je, či je nutné žalovať o oba výroky, avšak oba žalobcom označené žalobné návrhy podliehajú povinnosti preukazovať naliehavý právny záujem na určení. Naliehavý právny záujem je vždy nutné skúmať so zreteľom na cieľ sledovaný podaním žaloby, či sa tento cieľ úspešnosťou aj naplní a je povinnosťou žalobcu preukázať, že kladný určovací výrok konečným spôsobom odstráni medzi stranami konania existujúci stav právnej neistoty a zároveň mu bude na prospech. Určenie neplatnosti by sa postavenia žalobcu nijako nedotklo, nestal by sa vlastníkom namiesto žalovaných a ani by nevznikla žalovanej 3/ povinnosť predať svoj podiel žalobcovi. Žalovaná 3/ by sa iba opätovne (a fakticky proti svojej vôli, pretože túto vôľu prejavila uzavretím namietanej zmluvy) stala podielovou spoluvlastníčkou s mnohými ďalšími, vrátane žalobcu. Žalobca nemá ani prípadným úspechom v konaní žiadnu záruku, že sa v budúcnosti stane vlastníkom podielu žalovanej 3/. Je preto z pohľadu existencie naliehavého právneho záujmu nedôvodná argumentácia tým, že chce, aby nehnuteľnosti zostali v rodine, keď z listov vlastníctva vyplýva, že tieto vlastní veľký počet fyzických a právnických osôb, resp. na niektoré podiely je správa SPF a preto je nanajvýš nepravdepodobné, že by existovala právna možnosť, aby tieto podiely nadobudol žalobca. Preto aj ním predložené vyhlásenia tretích strán o možnej budúcej spolupráci sú pre vyriešenie otázky NPZ irelevantné, resp. jeho existenciu nepreukazujú. Takisto nepreukazuje existenciu NPZ na určenie vlastníctva v prospech žalovanej 3/ ani tvrdenie žalobcu o tom, že on sám sa chce v budúcnosti venovať poľnohospodárstvu. Ani v prípade úspešnosti žaloby by žalovanej totiž nevznikla právna povinnosť odpredať svoj podiel žalobcovi, a teda tento by nemohol žalobou sledovaný cieľ realizovať. Hoci žalovaní by uvítali, aby súd prvej inštancie zaujal stanovisko aj k otázke, ktorú považujú v tomto smere za rovnako dôležitú, resp. za nosnú, a teda aby súd v rozsudku jasne a

zrozumiteľne uviedol, či za daného právneho stavu v čase, kedy bola zmluva uzatvorená (15.8.2017) a žalovaní 1/ a 2/ spĺňali definičné znaky oprávneného nadobúdateľa v zmysle ustanovení zákona č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskym pozemkom (lex specialis) ako z titulu už existujúceho spoluvlastníctva, tak aj z titulu hospodárenia, platilo predkupné právo podľa všeobecného právneho predpisu (O. z.), pretože žalovaní sú presvedčení, že predkupné právo podľa § 140 O. z. v čase uzavretia namietanej zmluvy pre tento právny vzťah neplatilo. Zákon č. 140/2014 Z. z. v znení platnom a účinnom v čase uzavretia namietanej kúpnej zmluvy umožňoval predaj aj spoluvlastníckeho podielu na poľnohospodárskom pozemku oprávnenému nadobúdateľovi, ktorého tento zákon definoval v § 4. Podľa ich právneho názoru predaj umožňoval bez toho, aby bolo nutné zrealizovať ponuku z titulu predkupného práva, pretože toto (právo), pokiaľ nadobúdateľom bola osoba definovaná v zákone, sa pri nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku neuplatňovalo. Vzťah osobitnej právnej úpravy (zákona č. 140/2014 Z. z.) komplexne upravujúcej podmienky prevodu vlastníctva, podľa ich názoru vylučuje použitie všeobecnej normy - O. z., a to aj v otázke uplatnenia nárokov z titulu predkupného práva. Nakoľko ide o oblasť právnej úpravy, pre ktorú neexistuje žiadna ustálená judikatúra a dokonca podľa ich vedomostí ani žiadne právoplatné súdne rozhodnutie, ktoré by sa rovnakou otázkou zaoberalo, privítali by konkrétnu odpoveď súdu aj k tejto podstatnej časti svojej argumentácie. Napriek tomu bolo výsostným právom súdu, ba dokonca aj jeho povinnosťou ex offio skúmať najprv procesné podmienky prípustnosti určovacej žaloby, a to z pohľadu preukázania existencie naliehavého právneho záujmu. V kontexte uvedeného potom súd v závere rozsudku uvádza, že ak nepreukázanie existencie naliehavého právneho záujmu je dostatočným dôvodom na zamietnutie žaloby, z hľadiska hospodárnosti sa ďalšími tvrdeniami strán sporu súd nezaoberal. Tomuto záveru potom nezodpovedá ani argumentácia žalobcu o tom, že „predkupné právo žalobcu bolo porušené, teda bol porušený zákon“... alebo, že „tvrdenia žalovaných v súvislosti s výkonom predkupného práva a ich aplikácie osobitnej právnej úpravy na prevod vlastníckych práv k poľnohospodárskym pozemkom o tom, že predkupné právo neplatí v danom prípade sa ukázali ako nepravdivé“, pretože súd sa týmito tvrdeniami nezaoberal z dôvodu, že podľa jeho názoru bol daný dôvod na zamietnutie žaloby už po posúdení procesnej otázky danosti naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe. Ide preto o tvrdenia, ktoré z napadnutého rozsudku nijako nevyplývajú vzhľadom na vyššie uvedené.

4. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozsudku súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. b/, d/, e/, f/ a h/ CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím ex offio na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok (§ 380 ods. 2 CSP), súc pritom viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), keď miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bolo oznámené na úradnej tabuli súdu a na webovej stránke súdu minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 CSP) a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie v časti o zamietnutí žaloby o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy treba navzdory námietkam žalobcu považovať za vo výroku vecne správny a potvrdiť ho; a naopak v zostávajúcej časti o zamietnutí žaloby o určenie vlastníckeho práva žalovanej 3/ a o náhrade trov konania je dôvodné ho zrušiť a vec v zrušenom rozsahu vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

5. Predmetom prieskumu odvolacieho súdu, s poukazom na uplatnené odvolacie dôvody a na odôvodnenie preskúmaného rozsudku, bolo posúdiť či súd prvej inštancie rozhodol vecne správne pokiaľ zamietol žalobu žalobcu (ktorou sa domáhal I. určenia, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 15.8.2017 medzi žalovanou 3/ ako predávajúcou a žalovanými 1/ a 2/, č. vkladu V-3655/17 zo dňa 4.9.2017, Okresného úradu Galanta, katastrálneho odboru, je neplatná, a II. určenia, že, vlastníkom nehnuteľností vedených v k. ú. V. A., ktoré boli prevedené uvedenou kúpnu zmluvou z 15.8.2017 medzi účastníkmi zmluvy žalovanou 3/ ako predávajúcou a žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi, a to konkrétne špecifikovaných nehnuteľností v konkrétne špecifikovaných spoluvlastníckych podieloch, je žalovaná 3/) z dôvodu, že v situácii kedy sa žalobca zároveň domáha určenia, že žalovaná 3/ je vlastníčkou sporných spoluvlastníckych podielov (určenie vlastníctva po navrátení do pôvodného stavu) je rozhodovanie o určení neplatnosti kúpnej zmluvy (po nastúpení účinkov relatívnej neplatnosti) vecou riešenia predbežnej otázky a vyslovenie neplatnosti zmluvy samostatným výrokom je nadbytočné a v

časti o určenie vlastníctva ju zamietol pre nepreukázanie existencie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení.

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.

Podľa § 40a O.z. 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.

Podľa § 140 O.z. 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.

Pôvodná právna úprava zakotvená v Občianskom súdnom poriadku (zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok, účinný do 30.6.2016) neobsahovala všeobecné ustanovenie, ktoré by *expressis verbis* upravovalo prípustnosť žaloby o určenie právnej skutočnosti. V praxi sa však žaloby na určenie právnej skutočnosti (zvyčajne) pripúšťali vo všeobecnej rovine, ak žalobca preukázal na určení právnej skutočnosti naliehavý právny záujem. Nová právna úprava Civilného sporového poriadku pripúšťa žalobu o určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že to vyplýva z osobitného právneho predpisu (najmä z hmotného práva).

Odvolačný súd sa nestotožnil so zužujúcim výkladom § 137 písm. d/ CSP, prezentovaným žalovanými, 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. Osobitným právnym predpisom, z ktorého vyplýva oprávnenie žalobcov domáhať sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy (právnej skutočnosti) je § 40a O. z., v hmotnoprávnej rovine daného prípadu v spojení s § 140 O. z.. V predmetnej veci sa (v časti o určení neplatnosti kúpnej zmluvy) jedná o žalobu podľa § 137 písm. d/ CSP.

Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 O. z.). Ustanovenie § 137 písm. d/ CSP pripúšťa žalobu o určenie právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu, pričom osobitným právnym predpisom v danom prípade, z ktorého vyplýva oprávnenie domáhať sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy (právnej skutočnosti) je § 40a v spojení s § 140 O.z. (porov. uznesenie Krajského súdu v Žiline sp. zn. 10Co/211/2019, uznesenie Krajského súdu v Žiline sp. zn. 9Co/201/2018, uznesenie Krajského súdu v Trnave z 30.4.2020 sp. zn. 10Co/35/2019, ods. 6 až 8).

Za situácie, kedy je oprávneným spoluvlastníkom namietané porušenie jeho predkupného práva a účastníci dotknutej kúpnej zmluvy dobrovoľne nemienia odstrániť navodený protiprávny stav, neostáva oprávnenému spoluvlastníkovi (pokiaľ si z oprávnení „opomenutého“ spoluvlastníka vybral túto eventualitu) iná možnosť, ako domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti na súde.

Aby nastali účinky relatívnej neplatnosti právneho úkonu, stačí aj mimosúdne oznámenie osoby úkonom dotknutej, že sa dovoláva tejto neplatnosti, a teda sa nevyžaduje v každom prípade výrok o neplatnosti rozsudkom súdu. Iba ak druhý účastník popiera uplatnený dôvod relatívnej neplatnosti, potom je namieste, aby sa oprávnený dovolal súdnej ochrany (porov. R 50/1985).

V rozhodovacej praxi Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „NS SR“), konkrétne v jeho rozsudku z 31. augusta 2010 sp. zn. 5 Cdo 211/2009, bol prijatý záver: „Zákon pre to, aby nastali účinky tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu neustanovuje žiadnu formu dovolania sa tejto neplatnosti. Možno tak urobiť i žalobou (vzájomnou) podanou na súde alebo námietkou v rámci obrany proti uplatnenému právu (nároku) v konaní pred súdom.“ Na tomto právnom závere zotrvala rozhodovacia prax dovolacieho súdu, keď NS SR v rozsudku z 25.11.2020 sp. zn. 6 Cdo 89/2018 okrem iného konštatoval, že: „Dovolanie sa relatívnej neplatnosti treba považovať za jednostranný výslovný prejav vôle, z ktorého musí byť zrejmé, že relatívna neplatnosť právneho úkonu sa skutočne uplatňuje, a v čom konkrétne vada právneho úkonu, ktorá má za následok neplatnosť, spočíva. Musí sa adresovať druhému účastníkovi (ostatným účastníkom) právneho úkonu alebo všetkým jeho účastníkom, ak ten, kto sa dovoláva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nie je účastníkom tohto právneho úkonu. Právne následky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nastávajú okamihom dôjdenia tohto prejavu

vôle do dispozičnej sféry buď druhému účastníkovi alebo ak sa dovoľá relatívnej neplatnosti tretia osoba, všetkým účastníkom právneho úkonu.“; „Zákon pre to, aby nastali účinky tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu neustanovuje žiadnu formu dovolania sa tejto neplatnosti. Možno tak urobiť i žalobou (vzájomnou žalobou) podanou na súde alebo námietkou v rámci obrany proti uplatnenému právu (nároku) v konaní pred súdom. V nadväznosti na tieto závery je potrebné pripomenúť tiež prijaté závery NS SR vo vzťahu k náležitostiam právnych úkonov a to konkrétne vyjadrené v rozsudku NS SR z 31.5.2016 sp. zn. 5 Cdo 429/2014, v ktorom sa okrem iného uvádza: „Náležitou každého právneho úkonu musí byť samozrejme aj vôľa smerujúca k uskutočneniu tohto úkonu. K tomu, aby bol úkon platný a vyvolal právne následky, je nevyhnutné, aby vôľa bola bezvadná, teda mala zákonom požadovanú kvalitu v podobe jej slobody, vážnosti, určitosti a zrozumiteľnosti. Vôľa konajúceho subjektu musí zahŕňať nielen rozhodnutie k učeniu právneho úkonu, ale aj predstavu o reálnom obsahu úkonu, vrátane jeho právnych následkov. Iba v takomto prípade je možné hovoriť o znaku „vážnosti“ vôle konajúceho subjektu.“; „Vzhľadom k tomu, že vôľu nie je možné objektívne skúmať, o jej obsahu svedčí len jej vonkajšia manifestácia, teda jej prejav, ktorým konajúci subjekt urobí svoju vôľu rozpoznateľnú pre okolie. Vonkajší prejav vôle potom v súhrne s konkrétnymi okolnosťami, za ktorých bol urobený, dáva v prípade pochybností odpoveď na otázku, či úkon bol urobený vážne a či konajúca osoba skutočne chcela vyvolať účinky, ktoré s takýmto prejavom vôle spája.“

Odvolačný súd sa v súvislosti s argumentáciou žalovaných, že kumulácia nárokov z porušenia predkupného práva nie je možná, pri ktorej vychádzajú z obsahu listu žalobcu z 20.3.2017, stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že predmetným úkonom žalobca relevantnú voľbu medzi nárokmi, ktorá by vylúčila jeho právo na dovolanie sa relatívnej neplatnosti, nevykonal. Žalobca v liste upozornil žalovaných 1/ a 2/ na to, že došlo k porušeniu predkupného práva a že má úmysel dovolať sa relatívnej neplatnosti. Zároveň vyzval žalovaných 1/ a 2/ na zaujatie stanoviska k možnosti usporiadania vzťahov tak, že dôjde k prevodu sporných podielov zo žalovaných 1/ a 2/ na žalobcu za rovnakých podmienok, za akých ich nadobudli. Žalovaných 1/ a 2/ upozornil, že v prípade negatívneho vyjadrenia uplatní žalobou na príslušnom súde relatívnu neplatnosť z titulu opomenutia zákonnej skutočnosti - ponuky na odkúpenie podľa § 140 O.z.. Predmetné podanie je aj podľa názoru odvolacieho súdu neurčitým právnym úkonom, keďže z neho nie je zrejmé, akého nároku sa žalobca v súvislosti s porušením predkupného práva domáha. Následne sa však žalobca žalobou doručenu súdu 25.5.2018 dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, pričom toto dovolanie sa bolo voči žalovaným 1/ až 3/, teda voči všetkým účastníkom namietaného právneho úkonu, účinné dňom doručenia im všetkým trom žaloby (žalovanému 1/ bola doručená 30.7.2018, žalovanej 2/ dňa 9.8.2018, žalovanej 3/ dňa 15.8.2018).

Odvolačný súd sa však stotožňuje aj so záverom súdu prvej inštancie, že v situácii kedy sa žalobca zároveň domáha určenia, že žalovaná 3/ je vlastníčkou sporných spoluvlastníckych podielov (určenie vlastníctva po navrátení do pôvodného stavu) je rozhodovanie o určení neplatnosti kúpnej zmluvy (po nastúpení účinkov relatívnej neplatnosti) vecou riešenia predbežnej otázky a vyslovenie neplatnosti zmluvy samostatným výrokom je nadbytočné.

Otázka neplatnosti kúpnej zmluvy z 15.8.2017, je predbežnou otázkou k meritórnej otázke v konaní o určení vlastníckeho práva. Určovacia žaloba nie je opodstatnená ak požadované určenie má povahu predbežnej otázky vo vzťahu k posúdeniu, či tu je/nie je právny vzťah alebo právo. Súd otázku relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy bude riešiť ako prejudiciálnu (predbežnú) otázku iba v odôvodnení rozhodnutia o žalobe o určenie, že žalovaná 3/ je vlastníčkou sporných spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach vedených v k. ú. V. A., ktoré boli prevedené uvedenou kúpnu zmluvou z 15.8.2017. Odvolací súd riadiaci sa vyššie uvedenými úvahami preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v časti o zamietnutí žaloby o určení neplatnosti kúpnej zmluvy z 15.8.2017 podľa § 387 ods. 1 CSP z dôvodu jeho vecnej správnosti potvrdil.

6. Ako už bolo uvedené predmetom sporu bolo i určenie, že žalovaná 3/ je vlastníčkou sporných spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach vedených v k. ú. V. A., ktoré boli prevedené uvedenou kúpnu zmluvou z 15.8.2017, ide o žalobu podľa § 137 písm. c/ CSP (predmetom konania je určenie, či tu právo je alebo nie je), pri ktorej bolo potrebné skúmať otázku naliehavého právneho záujmu, preto zaobranie sa touto otázkou súdom prvej inštancie bolo namieste.

V zmysle ustálenej súdnej judikatúry, je naliehavý právny záujem na požadovanom určení daný spravidla vtedy, ak by bez tohto určenia bolo žalobcovo právo ohrozené, alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho postavenie právne neistým. Určovacia žaloba spravidla nie je opodstatnená, čo do naliehavého právneho záujmu, v prípadoch, keď možno žalovať priamo na splnenie povinnosti. Určovacia žaloba má preventívny charakter, je opodstatnená najmä v prípadoch, keď k porušeniu práva ešte nedošlo. Avšak aj v takých prípadoch ak je už porušenie subjektívneho práva dokonané bude daný naliehavý právny

záujem na určení spravidla vtedy, ak určovací žaloba vytvorí pevný právny základ medzi stranami a tak naplní svoj preventívny charakter - zabráni ďalším prípadným sporom medzi stranami. Ak sa má určovací žalobou, resp. určovacím výrokom súdu dosiahnuť zhoda medzi skutočným stavom a stavom zapísaným v katastri nehnuteľností, bude daný naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva vždy. Naopak v prípadoch, kedy požadované určenie by malo charakter len prejudiciálnej otázky k inému sporu medzi stranami, nebude daný naliehavý právny záujem na takomto určení. Napríklad prejudiciálnou otázkou vo vzťahu k vlastníckemu právu žalobcu môže byť platnosť či neplatnosť tzv. scudzovacej zmluvy, t. j. zmluvy, ktorou sa prevádza vlastnícke právo. Ak si súd môže otázku platnosti zmluvy posúdiť prejudiciálne, nemôže túto otázku pojať do výroku svojho rozhodnutia.

Ustanovenie § 137 CSP pripúšťa možnosť podania žaloby o určenie, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem s tým, že naliehavý právny záujem (ďalej aj „NPZ“) nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu (§ 137 písm. c/ CSP).

Podľa požiadavky zákona právny záujem musí byť kvalifikovaný-naliehavý. Rozhodujúci je právny záujem žalobcu a nie záujem žalovaného. Zákon vyžaduje existenciu NPZ v čase rozhodovania súdu. Účelom podmienky NPZ je zabrániť vyvolávaniu zbytočných (akademických) sporov bez praktického významu pre strany sporu.

Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ním môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie. Určovací návrh je spravidla prípustný pri spornosti práv (právnych vzťahov) k nehnuteľnostiam evidovaných v katastri nehnuteľností, ak rozsudok vyhovujúci návrhu môže privodiť zosúladenie evidovaného a právneho stavu. Najvyšší súd Slovenskej republiky už v rozsudku sp. zn. 3 Cdo 98/2004 (na ktorý poukázal aj rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1 Cdo 91/2006 a ktorý opätovne pripomenul v uznesení sp. zn. 3 Cdo 36/2007) uviedol, že ak právna otázka platnosti alebo neplatnosti právneho úkonu má povahu (len) predbežnej otázky vo vzťahu k existencii práva alebo povinnosti, nie je daný naliehavý právny záujem na vyriešení (určení) tejto predbežnej otázky. Stav ohrozenia práva žalobcu alebo neistota v jeho právnom postavení sa samotným vyriešením tejto (iba predbežnej) otázky definitívne neodstráni; želaný stav sa dosiahne až určením, či tu je alebo nie je právny vzťah alebo právo. V už spomenutom rozhodnutí sp. zn. 1 Cdo 91/2006 Najvyšší súd Slovenskej republiky dodal, že nedostatok naliehavého právneho záujmu „predstavuje samostatný a prvoradý dôvod, pre ktorý určovací návrh nemôže obstáť a ktorý sám osebe a bez ďalšieho vedie k zamietnutiu návrhu“. (porovnaj rozhodnutie NS SR sp. zn. 3Cdo/112/2011 zo 6.3.2012)

Vo všeobecnosti platí, že pri žalobách o určenie vlastníckeho práva z osobitného predpisu nevyplýva, že by pri nich nebolo potrebné preukazovať naliehavý právny záujem. Na základe výkladu ust. § 40a O.z. takisto nemožno tvrdiť, že by z tohto ustanovenia O.z. vyplývalo, že naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať.

Odvolačný súd je na rozdiel od súdu prvej inštancie názoru, že naliehavý právny záujem žalobcu na určení vlastníckeho práva pôvodnej spoluvlastníčky v predmetnom spore je daný a spočíva v zachovaní pôvodného okruhu spoluvlastníkov oprávneného spoluvlastníka - žalobcu (ktorému nie je jedno s kým je spoluvlastníkom a má právo na zachovanie status quo ante, a to aj v prípade ak už v minulosti došlo k prevodu časti rodinného majetku na osoby mimo rodiny, má právo zákonnými prostriedkami presadzovať zachovanie čo najväčšej časti rodinného nehnuteľného majetku v spoluvlastníctve príbuzných), resp. i v možnosti nadobudnutia podielov oprávneným spoluvlastníkom v prípade záujmu žalovanej 3/ o opätovný prevod podielov (ktorý síce aktuálne žalovaná 3/ v prospech žalobcu popiera pre iba ňou tvrdené bližšie neodôvodnené narušené rodinné väzby /vid' vyjadrenie žalovaných z 23.1.2019, doručené splnomocnenkyňi žalobcu dňa 19.3.2019/, avšak jednak sa jej postoj môže zmeniť a tiež je nutné prihliadnuť na skutočnosť, že jej zmluvná voľnosť je obmedzená zákonom - predkupným právom žalobcu a ostatných spoluvlastníkov; § 140 O. z.). Naliehavý právny záujem je daný aj z dôvodu, že žalobca chce určovacím výrokom dosiahnuť zhodu medzi ním tvrdeným skutočným stavom (navrátenie do pôvodného stavu po nastúpení účinkov relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy) a stavom zapísaným v katastri nehnuteľností, zosúladiť evidovaný a právny stav, keď navrhovaný výrok môže byť podkladom pre uskutočnenie zmeny zápisu vlastníckych práv v katastri nehnuteľností.

Na základe vyššie uvedeného preto odvolací súd podľa § 389 ods. 1 písm. b/ a c/ CSP zrušil napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v časti o zamietnutí žaloby o určenie vlastníckeho práva žalovanej 3/ k nehnuteľnostiam a o náhrade trov konania a vec mu v zrušenom rozsahu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 391 ods. 1 CSP), keďže nebolo účelné nahradiť dokazovanie pred súdom prvej inštancie odvolacím súdom, ktorého podstata činnosti spočíva v prieskume rozhodovacej činnosti súdu nižšej inštancie, ktorú však nemôže nahrádzať. Súd prvej inštancie síce vykonal vo veci dokazovanie,

avšak toto vyhodnocoval len v rozsahu potrebnom pre posúdenie otázky prípustnosti žaloby a otázky naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení.

Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody, ktoré viedli k čiastočnému zrušeniu napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie, sa odvolací súd ďalšími námietkami uvádzanými žalobcom v odvolacom konaní nezaoberal, keďže neboli spôsobilé ovplyvniť jeho rozhodnutie.

7. Povinnosťou súdu prvej inštancie, viazaného právnym názorom odvolacieho súdu (§ 391 ods. 2 CSP) o danosti naliehavého právneho záujmu žalobcu na určení vlastníckeho práva žalovanej 3/ k nehnuteľnostiam, tak bude vec (v zostávajúcom rozsahu) prejednať a rozhodnúť. Pri vykonávaní dokazovania bude súd prvej inštancie okrem prejednacej zásady a zásady kontradiktórnosti konania, aplikovať aj zásadu predvídateľnosti postupu súdu. Svoj právny záver súd prvej inštancie zdôvodní zo všetkých zákonných hľadísk, ktoré v danej veci prichádzali do úvahy a stranám konania dá odpoveď na podstatné a relevantné argumenty, aby riešenie konkrétneho právneho problému bolo jasné a zreteľne dané (rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky napr. sp. zn. II. ÚS 193/06, III. ÚS 198/07). Bude dbať tiež na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé s uvedením skutočností, ktoré považoval za preukázané a ktoré nie, z akých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, príp. prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Povinnosť súdu riadne odôvodniť rozhodnutie je odrazom práva strany sporu na dostatočné a presvedčivé odôvodnenie spôsobu rozhodnutia súdu, ktoré sa vysporiada aj so špecifickými námietkami strany v konaní.

8. Podľa § 396 ods. 3 CSP ak odvolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci.

V novom rozhodnutí o veci (v zostávajúcej časti) preto rozhodne súd prvej inštancie i o náhrade trov konania, vrátane trov tohto odvolacieho konania.

9. Tento rozsudok prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. (§ 420 CSP)

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne. (§ 421 ods. 1 CSP)

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a/ až n/. (§ 421 ods. 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a/ a b/. (§ 422 ods. 1 CSP)

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. (§ 424 CSP)

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77. (§ 425 CSP)

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil. (§ 426 CSP)

Dovolanie sa podáva 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)

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 2 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)

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 ods. 2 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení. (§ 431 ods. 1 CSP)

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada. (§ 431 ods. 2 CSP)

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. (§ 432 ods. 1 CSP)

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia. (§ 432 ods. 2 CSP)

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom. (§ 433 CSP)

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 434 CSP)

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania. (§ 435 CSP)