

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 8C/104/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4123240812  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 04. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Bartová  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2024:4123240812.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

8C/104/2023

Okresný súd Nitra sudkyňou JUDr. Danou Bartovou v spore žalobcu: LÚČNICA, spol. s r.o., so sídlom 951 88 Lúčnica nad Žitavou 425, IČO: 36 523 399, právne zastúpený Advokátska kancelária JUDr. Ladislav Barát, s.r.o., so sídlom Školská 3, 949 01 Nitra, IČO: 36 868 639, proti žalovaným: 1/ A. B., C. D., narodená XX.XX.XXXX, bytom E. XXXX/XX, XXX XX B., 2/ F. G. H., narodený X.XX.XXXX, bytom I. XXXX/XX, XXX XX B., obaja právne zastúpení Mgr. Petrom Miklóssym, advokátom, so sídlom Hlavná 1221, 952 01 Vráble, o určenie vlastníckeho práva, takto

### rozhodol:

8C/104/2023

I. Súd určuje, že, žalovaná v 1. rade je

- podielovým spoluvlastníkom v podiele 5/432 k celku k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. B., obec B., J. K., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX, ako parcela registra „E“ číslo XXXX - orná pôda o výmere 1590 m<sup>2</sup>;

- podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/80 k celku k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. B., obec B., J. K., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - orná pôda o výmere 482 m<sup>2</sup>, ako parcela registra "E" číslo XXXX - orná pôda o výmere 1202 m<sup>2</sup>, ako parcela registra „E“ číslo XXXX - orná pôda o výmere 1350 m<sup>2</sup>, ako parcela registra „E“ číslo XXXX - orná pôda o výmere 834 m<sup>2</sup>;

- podielovým spoluvlastníkom v podiele 2/320 k celku k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. B., obec B., J. K., zapísanej na Liste vlastníctva č. XXXX ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 153 m<sup>2</sup>, ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 307 m<sup>2</sup>;

- podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/60 k celku k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú. B., obec B., J. K., zapísanej na Liste vlastníctva č. XXXX ako parcela registra „E“ číslo XXXX - trvalý trávny porast o výmere 3366 m<sup>2</sup>, ako parcela registra „E“ číslo XXXX - trvalý trávny porast o výmere 3414 m<sup>2</sup>,

ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - orná pôda o výmere 10000 m<sup>2</sup> ,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX - orná pôda o výmere 13020 m<sup>2</sup>,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX - orná pôda o výmere 13764 m<sup>2</sup> ,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX - orná pôda o výmere 8553 m<sup>2</sup>;

- podielovým spoluvlastníkom v podiele 2/27 k celku k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú.  
B., obec B., J. K., zapísanej na Liste vlastníctva č. XXXX  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - orná pôda o výmere 4403 m<sup>2</sup>,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X – orná pôda o výmere 20567 m<sup>2</sup>;

- podielovým spoluvlastníkom v podiele 5/216 k celku k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú.  
B., obec B., okres K. zapísanej na Liste vlastníctva č. XXXX  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - orná pôda o výmere 1064 m<sup>2</sup>,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - orná pôda o výmere 1021 m<sup>2</sup>,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - orná pôda o výmere 366 m<sup>2</sup>;

- podielovým spoluvlastníkom v podiele 5/216 k celku k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú.  
B., obec B., J. K., zapísanej na Liste vlastníctva č. XXXX  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - orná pôda o výmere 314 m<sup>2</sup>,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X – orná pôda o výmere 249 m<sup>2</sup>,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - orná pôda o výmere 217 m<sup>2</sup>;

- podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/80 k celku k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k.ú.  
B., obec B., J. K., zapísanej na Liste vlastníctva č. XXXX  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX - trvalý trávny porast o výmere 691 m<sup>2</sup>,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX - trvalý trávny porast o výmere 1180 m<sup>2</sup>,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX - trvalý trávny porast o výmere 1030 m<sup>2</sup>,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX - trvalý trávny porast o výmere 423 m<sup>2</sup>.

II. Žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania.

#### o d ô v o d n e n i e :

8C/104/2023

1. Žalobou sa žalobca domáhal určenia, že žalovaná v 1. rade je vlastníčkou nehnuteľností vedených pre kat. územie B. na LV č. XXXX, L. XXXX, L. XXXX, L. XXXX, L. XXXX, L. XXXX, L. XXXX M. L. XXXX, špecifikovaných vo výroku rozhodnutia, v príslušných podieloch. Žalobu odôvodnil tým, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností evidovaných na vyššie uvedených listoch vlastníctva pre kat. územie B.. Žalovaná v 1. rade previedla svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam na žalovaného v 2. rade na základe kúpnej zmluvy 01/2023 z 18.01.2023 a Dodatku č. 1 zo dňa 20.02.2023. Žalobca má záujem o odkúpenie spoluvlastníckeho podielu, avšak žalovaná v 1. rade neurobila žalobcovi ponuku na odkúpenie podielu, čím porušila zákonné predkupné právo žalobcu. Žalobca zaslal žalovaným list – Dovoľanie sa neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka, na čo žalovaní namietali, že podanie žalobcu nezodpovedá príslušným zákonným ustanoveniam o uplatňovaní nárokov z porušeného predkupného práva. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení žalobca odôvodnil tým, že má záujem, aby sa spoluvlastníctvo vrátilo do pôvodného stavu, aby mohol následne využiť predkupné právo na nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu.

2. Žalovaní vo vyjadrení k žalobe nárok žalobcu namietali s tým, že žalobca sa domáha niečoho, na čo nemá nárok. Uzatvorenie kúpnej zmluvy, ani doručenie písomného úkonu dovoľania sa relatívnej žalovaní nepopreli. Tvrdili, že predmetom kúpnej zmluvy boli nielen podiely žalovanej v 1. rade k nehnuteľnostiam, ktorých spoluvlastníkom je aj žalobca, ale aj k ďalším nehnuteľnostiam, ktorých spoluvlastníkom žalobca nie je. Preto žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný na dovoľanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, ak nie je dotknutým podielovým spoluvlastníkom, resp. žalobca

sa dovoľáva relatívnej neplatnosti vo väčšom rozsahu, ako mu prislúcha. Ďalej dôvodili, že dovolanie sa relatívnej neplatnosti, ako aj samotný návrh nie sú korektné, keď nerešpektujú pravidlo pomerného uplatňovania nárokov z porušenia predkupného práva, pretože každý spoluvlastník môže uplatňovať nároky iba v rozsahu veľkosti svojho podielu, teda sa môže dovolať relatívnej neplatnosti len k časti predmetu prevodu pripadajúcej na veľkosť jeho podielu. V súvislosti s pomerným uplatňovaním nárokov poukázal na rozhodnutie NS SR sp. zn. 2 Cdo 91/2008, ako aj na rozhodnutie tunajšieho súdu č.k. 7C/74/2017.

3. Žalobca v replike zdôraznil, že si uplatňuje právo len vo vzťahu k nehnuteľnostiam, kde je podielovým spoluvlastníkom, čo aj špecifikoval v listine obsahujúcej dovolanie sa relatívnej neplatnosti, ako aj v žalobe. Namietal, že rešpektovanie pomerného uplatňovania nárokov pri žalobe o určenie, či tu právo je alebo nie je, nie je opodstatnené, žalobca sa domáha obnovenia vlastníctva pôvodného vlastníka.

4. Žalovaní v duplike zotrvali na svojom stanovisku, poukázali na formuláciu dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, z ktorej vyplýva dovolanie sa neplatnosti kúpnej zmluvy ako takej, bez konkretizácie toho, že sa dovoľáva len jej časti.

5. Na nariadenom pojednávaní, ktoré súd vykonal za účasti právnych zástupcov strán sporu, právny zástupca žalobcu poukázal na svoje vyjadrenia a doplnil, že vzhľadom na § 40a Občianskeho zákonníka je zmluva neplatná, preto je potrebné, aby sa tento právny stav doriešil aj na katastri nehnuteľností, a to zápisom vlastníckeho práva pôvodného vlastníka, teda žalovanej v 1.rade. K zápisu je potrebné rozhodnutie súdu. Pokiaľ by sa žalovaná v 1.rade rozhodla opätovne predať svoje podiely, majú ostatní spoluvlastníci opätovne právo ich odkúpiť do výšky svojich podielov.

6. Právny zástupca žalovaných namietal, že kúpna zmluva obsahuje aj prevod iných pozemkov a vzhľadom na judikatúru NS SR, ktorá uvádza, že je vylúčená čiastočná relatívna neplatnosť, a preto máme za to, že táto žaloba je vylúčená. Ďalej argumentoval, že aj pri tomto uplatnenom nároku by mal byť nárok žalobcu uplatnený pomerne. Navrátenie vlastníckeho práva do pôvodného stavu môže byť len v tej časti, ktoré pripadá na veľkosť podielu žalobcu.

7. Súd následne vzhľadom na zhodnú žiadosť strán sporu ponechal stranám sporu priestor na mimosúdne rokovania. Ponuky predkladané v rámci nich protistranou akceptované neboli. Nad rámec ponúk právny zástupca žalovaných na ďalšom pojednávaní navrhol uzatvorenie zmieru v zmysle petitu žaloby bez uloženia povinnosti platiť trovy žalobcovi, s čím žalobca súhlasil, avšak navrhol, aby o predmete sporu rozhodol súd rozsudkom.

8. Súd zohľadnil podstatné skutkové tvrdenia strán sporu, vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, ktoré sú obsahom súdneho spisu, a to najmä výpisom z LV č. XXXX, L. XXXX, L. XXXX, L. XXXX, L. XXXX, L. XXXX, L. XXXX M. L. XXXX, kúpnu zmluvou č. 01/2023 zo dňa 18.01.2023 a jej dodatkom č. 1 zo dňa 20.02.2023, rozhodnutím o povolení vkladu B. XXX/XXXX, listinou predložením hmotnoprávneho úkonu a listinou Dovolenie sa neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka, doručenkami, písomným oznámením žalovaných k dovolaniu sa relatívnej neplatnosti a zistil tento skutkový stav.

9. Žalovaná v 1. rade bola podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností evidovaných pre kat. územie B., obec B., okres K., evidovaných

-na LV č. XXXX, ako parcela registra „E“ číslo XXXX - orná pôda o výmere 1590 m<sup>2</sup>;

-na LV č. XXXX

ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - orná pôda o výmere 482 m<sup>2</sup>,

ako parcela registra "E" číslo XXXX - orná pôda o výmere 1202 m<sup>2</sup>,

ako parcela registra „E“ číslo XXXX - orná pôda o výmere 1350 m<sup>2</sup>,

ako parcela registra „E“ číslo XXXX - orná pôda o výmere 834 m<sup>2</sup>;

- na LV č. XXXX

ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 153 m<sup>2</sup>,

ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - trvalý trávny porast o výmere 307 m<sup>2</sup>;

- na LV č. XXXX

ako parcela registra „E“ číslo XXXX - trvalý trávny porast o výmere 3366 m<sup>2</sup>,

ako parcela registra „E“ číslo XXXX - trvalý trávny porast o výmere 3414 m<sup>2</sup>,

ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - orná pôda o výmere 10000 m<sup>2</sup> ,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX - orná pôda o výmere 13020 m<sup>2</sup>,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX - orná pôda o výmere 13764 m<sup>2</sup> ,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX - orná pôda o výmere 8553 m<sup>2</sup>;

- na LV č. XXXX

ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - orná pôda o výmere 4403 m<sup>2</sup>,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X – orná pôda o výmere 20567 m<sup>2</sup>;

- na LV č. XXXX

ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - orná pôda o výmere 1064 m<sup>2</sup>,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - orná pôda o výmere 1021 m<sup>2</sup>,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - orná pôda o výmere 366 m<sup>2</sup>;

- na LV č. XXXX

ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - orná pôda o výmere 314 m<sup>2</sup>,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X – orná pôda o výmere 249 m<sup>2</sup>,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX/X - orná pôda o výmere 217 m<sup>2</sup>;

- na LV č. XXXX

ako parcela registra „E“ číslo XXXX - trvalý trávny porast o výmere 691 m<sup>2</sup>,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX - trvalý trávny porast o výmere 1180 m<sup>2</sup>,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX - trvalý trávny porast o výmere 1030 m<sup>2</sup>,  
ako parcela registra „E“ číslo XXXX - trvalý trávny porast o výmere 423 m<sup>2</sup>.

10. Spoluvlastníkom uvedených nehnuteľností je aj žalobca.

11. Žalovaná v 1. rade ako predávajúca previedla Kúpnu zmluvou č.01/2023 zo dňa 18.01.2023 v znení je dodatku č. 1 zo dňa 20.02.2023 vlastnícke právo k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam v rozsahu na ňu pripadajúcich spoluvlastníckych podielov na žalovaného v 2. rade ako kupujúceho. Predmetom prevodu boli aj okrem nehnuteľností uvádzaných v predchádzajúcom bode aj spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam v k.ú. B. evidované na LV č. XXXX, L. XXXX, L. XXXX, L. XXXX, L. XXXX, L. XXXX, L. XXXX, L. XXXX, L. XXXX. Kúpna cena za všetky prevádzané nehnuteľnosti v príslušných spoluvlastníckych podieloch bola dojednaná na 3.672,60 eura (0,60 eura / m<sup>2</sup>). Vklad vlastníckeho práva bol povolený pod č. B. XXX/XX.

12. Žalobca zaslal žalovaným listinu označenú ako Dovoľanie sa neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka, v ktorej ako podielový spoluvlastník nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, L. XXXX, č. XXXX, č. XXXX, L. XXXX, L. XXXX a č. XXXX dovoľával neplatnosti právneho úkonu, kúpnej zmluvy č. 01/2023. Dovoľanie sa neplatnosti bolo doručené žalovanej v 1. rade dňa 28.09.2023 a žalovanému v 2. rade dňa 28.09.2023.

13. Podľa § 136 ods. 1 Občianskeho zákonníka vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. Podľa ods. 2 cit. ust. spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

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

15. Podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

16. Podľa § 40a veta prvá, druhá Občianskeho zákonníka ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovoľá. Neplatnosti sa nemôže dovoľávať ten, kto ju sám spôsobil.

17. Podľa § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v platnom znení (ďalej len CSP) žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je

na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

18. Žalobca žiada určiť, že vlastníkom nehnuteľností je žalovaná v 1. rade na základe toho, že ako opomenutí podielový spoluvlastník sa pri porušení svojho predkupného práva dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu – kúpnej zmluvy, ktorou žalovaná v 1. rade previedla vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, na základe čoho je zmluva neplatná a vlastníkom nehnuteľností je pôvodný vlastník – žalovaná v 1. rade. Vzhľadom k tomu, že sa strany sporu účinne vzdali práva podať opravný prostriedok voči rozsudku, rozhodnutie nemusí obsahovať odôvodnenie, súd však stručné odôvodnenie veci uvádza.

19. V prípade porušenia predkupného práva má opomenutý podielový spoluvlastník na výber z troch možností, a to dovolať sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu, domáhať sa voči nadobúdateľovi podielu, aby mu podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok alebo ponechať si zachované predkupné právo. Žalobca využil prvú možnosť. Súd konštatuje, že žaloba bola podaná dôvodne, keď došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, tento sa účinne dovolal relatívnej neplatnosti. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení je daný, keď na základe dovolania sa relatívnej neplatnosti sa obnovil pôvodný vlastnícky stav (vlastníkom podielov je žalovaná v 1. rade), tento právny stav je však v rozpore so stavom zapísaným v katastri nehnuteľností (zapísaným vlastníkom je žalovaný v 2. rade). Žalobca má záujem pri prípadnom opätovnom predaji na odkúpení podielov v prislúchajúcom pomere, čo deklaroval aj postojom v konaní a rámci mimosúdnych rokovaní. Obdobne posúdil naliehavý právny záujem napr. aj Krajský súd v Žiline v konaní sp. zn. 10Co/86/2020.

20. Čo sa týka námietky aktívnej vecnej legitímácie spočívajúcej v tom, že sa žalobca nemôže sa dovolávať neplatnosti celej zmluvy (kde sú aj iné nehnuteľnosti, ktorých nie je podielovým spoluvlastníkom), súd konštatuje, že z právneho úkonu dovolania sa relatívnej neplatnosti a jeho výkladu vyplýva, že tento úkon smeruje len voči nehnuteľnostiam, kde je žalobca podielovým spoluvlastníkom (tieto sú konkrétne v právnom úkone vymedzené).

21. Čo sa týka námietky pomerného uplatňovania nárokov podľa výšky podielov, ktorá by sa mala prejavíť len v čiastočnej neplatnosti zmluvy v rozsahu podielov pripadajúcich na žalobcu, tento názor je v rozpore s judikatúrou NS SR, konkrétne rozhodnutím sp. zn. 8Cdo/208/2019 (R 5/2022), podľa ktorého „účel predkupného práva, predmetom ktorého je spoluvlastnícky podiel a spôsob jeho realizácie, vylučuje čiastočnú relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Iba úplná relatívna neplatnosť právneho úkonu môže naplniť účel a zmysel predkupného práva a plne zaručiť ochranu oprávnených spoluvlastníkov pri prevode spoluvlastníckeho podielu. Odvolací súd tak správne uzavrel, že dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy žalobcami 1/, 2/ má za následok neplatnosť celej kúpnej zmluvy, nakoľko je potrebné vychádzať z rozsahu jej predmetu a nie z pomeru podielu žalobcov 1/, 2/ na dotknutej nehnuteľnosti.“

22. Napokon vzhľadom na nemožnosť čiastočnej relatívnej neplatnosti žalobca poukazoval na to, že sa nemožno dovolať neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy len k niektorým pozemkom. Tento výklad však podľa názoru súdu nekorešponduje so závermi uvádzanými vyššie. Neplatnosťou môže byť postihnutá aj časť právneho úkonu, pokiaľ sa dá oddeliť od zvyšku. Zároveň rozhodnutie sp. zn. 8Cdo/208/2019 a priori nevylučuje akúkoľvek čiastočnú neplatnosť zmluvy, ale len takú, ktorá by sa prejavila vzhľadom na zohľadňovanie pomeru podielov (teda k jednej nehnuteľnosti by bola zmluva neplatná len v časti výšku podielu namietajúceho spoluvlastníka a len v tomto pomere by sa navrátilo vlastnícke právo pôvodného spoluvlastníka). Uvedené rozhodnutie zdôrazňuje, že je potrebné vychádzať z rozsahu predmetu zmluvy. Potom ak je predmetom zmluvy viaceré nehnuteľností (kde sú rôzne spoluvlastnícke vzťahy), tieto je možné od seba oddeliť a posudzovať ich platnosť samostatne. Opačný výklad, ku ktorému smeruje žalovaný, by spôsobil, že ak je predmetom zmluvy prevod viacerých nehnuteľností, zmarilo by to možnosť spoluvlastníka uplatňovať svoje právo dovolať sa relatívnej neplatnosti, ak by sa porušenie predkupného práva vzťahovalo len na niektoré pozemky.

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

24. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle návrhu strán sporu prednesených na pojednávaní tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

**Poučenie:**

8C/104/2023

Proti rozsudku nemožno podať odvolanie, nakoľko sa tohto svojho práva strany sporu v súlade s ustanovením § 368 CSP po vyhlásení rozhodnutia pred súdom účinne vzdali.