

Súd: Okresný súd Trebišov  
Spisová značka: 2C/45/2017  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7917212127  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 02. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ing. Ladislav Burda  
ECLI: ECLI:SK:OSTV:2021:7917212127.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trebišov, sudcom Mgr. Ing. Ladislavom Burdom, v právnej veci žalobcov: 1. X. W. , nar. XX.XX.XXXX, G. XXXX/X, XXX XX W., 2. Q. W., nar. XX.XX.XXXX, G. XXXX/X, XXX XX W., obaja právne zastúpení: X. B. Z., advokát, so sídlom M. R. B. XXXX/XX, XXX XX I., proti žalovaným: 1. Q. S., nar. XX.XX.XXXX, R. XXX/XX, XXX XX G. I., 2. U. I., s.r.o., H.: XXXXXXXX, M. R. B. XXXX, XXX XX I., obaja právne zastúpení: U. kancelária B., B. & partners, s.r.o. so sídlom S. XX, S., H.: XXXXXXXX v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, t a k t o

### rozhodol:

I. Súd určuje, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalovaným v 1. rade ako predávajúcim a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim zo dňa 26.01.2016, predmetom ktorej je prevod spoluvlastníckeho podielu 1/18 žalovaného v 1. rade na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX, pozemok registra „E“ KN, parc. č. XXXX orná pôda vo výmere 3 320 m<sup>2</sup> v k. ú. Sečovce je neplatná.

II. Žalobcovia v 1. a 2. rade majú voči žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov konania prvoinštančného a odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou konajúcemu súdu dňa 22.08.2017 žalobcovia v 1. a 2. rade žiadali, aby súd určil, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalovaným v 1. rade ako predávajúcim a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim zo dňa 26.01.2016 predmetom ktorej je prevod spoluvlastníckeho podielu 1/18 žalovaného v rade 1. na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX, pozemok reg. „E“ KN, parc. č. 1647 orná pôda o výmere 3.320 m<sup>2</sup> v k.ú. Sečovce je neplatná.

2. Žalobu odôvodnili tým, že žalovaný v 1. rade porušil predkupné právo, ktoré vyplýva z ust. § 140 Občianskeho zákonníka, pretože pred uzavretím kúpnej zmluvy o predaji 1/18 spoluvlastníckeho podielu tento neponúkol žalobcom v 1. a 2. rade, ktorí sú spoluvlastníkmi uvedenej nehnuteľnosti v podiele 1/6 na predaj. Žalobcovia majú naliehavý právny záujem na vyslovení relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy v zmysle § 137 písm. c) zák. č. 160/2015 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), nakoľko tento podiel plánovali využiť pri svojom podnikaní.

3. Žalovaný v 2. rade v písomnom vyjadrení k podanej žalobe zo dňa 02.11.2017 uviedol, že predmetom sporu je určenie neplatnosti kúpnej zmluvy. Podanie takejto žaloby s poukazom na ust. § 137 písm. d) CSP, nevyplýva žalobcom z osobitného predpisu, takejto žalobe i s ohľadom na samotné znenie žalobného návrhu, nemožno vyhovieť. Žalobcom zo žiadneho ustanovenia nevyplýva právo podať žalobu v požadovanom znení. Citoval Komentár k Civilnému sporovému poriadku (C. H. BECK) a ilustratívne poukázal na možnosť podania žaloby v zmysle § 137 písm. d) CSP, v zmysle ktorého takúto žalobu možno podať podľa § 77 Zákonníka práce (neplatnosť skončenia prac. pomeru), § 711 ods. 6 Občianskeho zákonníka (neplatnosť výpovede) i § 131 ods. 1 Obchodného zákonníka (neplatnosť

uznesenia valného zhromaždenia). Ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka neposkytuje žalobcom možnosť obrátiť sa na súd so žalobou o určenie neplatnosti právneho úkonu, keďže toto ustanovenie nie je takým osobitným ustanovením, ktoré má na mysly § 137 písm. d) CSP. Žalobu preto žiadali zamietnuť.

4. Žalobcovia vo vyjadrení doručenom konajúcemu súdu dňa 06.03.2019 uviedli, že majú za to, že predmetná žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy, je klasickou určovacou žalobou a sú toho názoru, že na režim tejto žaloby sa vzťahuje § 137 písm. c) CSP. Žalobcovia sa nedomáhajú rozhodnúť o určení inej právnej skutočnosti, ktorá by vyplývala z osobitného právneho predpisu ale žiadajú určiť, či tu právo je alebo nie je ak je na tom naliehavý právny záujem a majú za to, že žalovaný si nesplnil povinnosť vyplývajúcu z § 140 Občianskeho zákonníka, keď neponúkol na predaj svoj spoluvlastnícky podiel im ako žalobcom, ako ďalším podielovým spoluvlastníkom. Preto z uvedeného dôvodu trvajú na podanej žalobe v celom rozsahu.

5. Žalovaní v duplike zo dňa 15.04.2019 zotrvali na tvrdení, že ide o žalobu v zmysle § 137 pís. d) CSP. Namietali, že aj v prípade, ak by súd pripustil konanie na základe takejto nesprávnej žaloby, žaloba by nebola dôvodná. Poukázali na to, že žalobcovia sa v predmetnom konaní domáhajú určenia neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy z dôvodu, že spoluvlastnícky podiel, ktorý bol predmetom prevodu, nebol ponúknutý na predaj žalobcom, ako podielovým spoluvlastníkom. Majú za to, že vzhľadom na znenie § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku, nakoľko právo na podanie žaloby nevyplýva žalobcom v takomto prípade z osobitného predpisu, nemožno takejto žalobe, ani s ohľadom na samotné znenie žalobného návrhu, bez ohľadu na citované ustanovenie zákona, vyhovieť. Opätovne poukázali na Komentár k Civilnému sporovému poriadku (C. H. BECK) v zmysle ktorého: Pôvodná právna úprava zakotvená v občianskom súdnom poriadku neobsahovala všeobecné ustanovenie, ktoré by expressis verbis upravovalo príslušnosť žalobného návrhu na určenie právnej skutočnosti. Právna teória v tejto otázke nebola jednotná. Prevažovali názory, že žaloba na určenie právnej skutočnosti je prípustná iba za predpokladu, že jej prípustnosť vyplýva in concreto z právneho predpisu. V praxi sa však žaloby na určenie právnej skutočnosti (zvyčajne) pripúšťali vo všeobecnej rovine, ak žalobca preukázal na určení právnej skutočnosti naliehavý právny záujem... Z opísaných dôvodov nová právna úprava Civilného sporového poriadku pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu. Podľa žalovaných je zrejmé, že § 140 Občianskeho zákonníka, neposkytuje žalobcom možnosť obrátiť sa na súd so žalobou o určenie neplatnosti právneho úkonu a teda je nesporné, že § 140 OZ, nie je osobitným ustanovením, na ktoré myslí § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku, vzhľadom k čomu žiadali, aby konajúci súd žalobu zamietol.

6. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s písomnými stanoviskami strán sporu, ich vyjadreniami, prednesom právnych zástupcov žalobcov a žalovaných, listinnými dôkazmi a to najmä výpisom z LV č. XXXX, rozhodnutím Okresného úradu Trebišov, katastrálneho odboru č. vkladu: V 325/2016, kúpnu zmluvou zo dňa 20.01.2016.

7. Okresný súd Trebišov rozsudkom sp. zn. 2C/45/2017-82 zo dňa 08.10.2019 žalobu zamietol a žalovaným v 1. a 2. rade priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu. Súd prvého stupňa pri rozhodovaní vychádzal z toho, že nová právna úprava vykonaná Zákomom č. 106/2015 Z. z. CSP účinným od 01.07.2016 pripúšťa určovacie žaloby o určenie právnej skutočnosti k akým patrí žaloba o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy iba za predpokladu, že to vyplýva z právneho predpisu (najmä z hmotného práva). Pre tieto výnimky je spoločné, že priamo osobitný právny predpis, resp. právna norma vo svojej dikcii priznáva oprávnenej osobe právo domáhať sa na súde určenia tejto právnej skutočnosti. Keďže možnosť žalobcov dožadovať sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy nevyplýva z osobitného predpisu, ani z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, prvostupňový súd dospel k záveru o procesnej neprípustnosti žaloby o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2. rade zo dňa 26.01.2016 v zmysle § 137 d) CSP. Vzhľadom na právnu neprípustnosť žalovať o určenie právnych skutočností tak, ako je tomu v danom prípade, meritórne sa otázkou neplatnosti kúpnej zmluvy nezaoberal a žalobu zamietol.

8. Proti predmetnému rozsudku podali žalobcovia v 1. a 2. rade v zákonnej lehote odvolanie, v ktorom uviedli, že rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Podľa názoru žalobcov ide o klasickú určovaciu žalobu v zmysle § 137 písm. c) CSP a nie o žalobu na určenie inej právnej skutočnosti, ako to posúdil súd prvej inštancie. Žalobcovia nesúhlasili so spôsobom právneho posúdenia sporu podľa § 137 písm. d) CSP, ani so záverom súdu prvej inštancie, ktorý sa vôbec nezaoberal meritom veci a

zamietnutie žaloby odôvodnil jej neprípustnosťou z procesného hľadiska. Podľa žalobcov ide o hmotno-právnu vadu rozhodnutia, ktorá predstavuje mylné použitie právnej normy na zistený skutkový stav alebo použitie právnej normy, ktorú na skutkový stav použiť nemožno. Súd sa mal zaoberať pri rozhodovaní ustanovením § 137 písm. c) CSP a určiť, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem a vysloviť neplatnosť zmluvy zo dňa 26.01.2016, ktorá je predmetom tohto konania pre porušenie predkupného práva vyplývajúceho z § 140 Občianskeho zákonníka. Tvrdili, že majú naliehavý právny záujem, ktorý aj deklarovali a mali zato, že boli splnené všetky predpoklady pre konanie a rozhodnutie v zmysle § 137 písm. c) CSP.

9. Žalovaní sa vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcov v celom rozsahu stotožnili s výrokom a odôvodnením napadnutého rozsudku, ktorý považovali za vecne správny a navrhli, aby odvolací súd rozsudok potvrdil a priznal im náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. Súhlasili s názorom Okresného súdu Trebišov, že žalobcovia sa domáhali určenia právnej skutočnosti a nie určenia existencie alebo neexistencie práva, keďže niet sporu o tom, že zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť, či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami. Mali zato, že podané odvolanie žalobcov je v celom rozsahu nedôvodné.

10. O odvolaní žalobcov rozhodoval Krajský súd v Košiciach a to uznesením sp. zn. 11Co/72/2020-125 zo dňa 19.05.2020, ktorým zrušil rozsudok súdu prvého stupňa a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

11. Krajský súd v Košiciach uznesením sp. zn. 11Co/72/2020 - 125 zo dňa 19.05.2020 zrušil rozsudok súdu prvého stupňa a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Poukázal na to, že zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 OZ), a preto súd prvej inštancie otázku procesnej prípustnosti žaloby žalobcov o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými dňa 26.01.2016 o prevode spoluvlastníckeho podielu pri porušení predkupného práva v zmysle ust. § 140 OZ, správne posudzoval podľa ust. § 137 písm. d) CSP, vychádzajúc zo zistenia, že ide o žalobu na určenie právnej skutočnosti. Túto inak správne zvolenú procesno-právnu normu - ust. § 137 písm. d) CSP však nesprávne vyložil a na zistený skutkový stav aplikoval, vychádzajúc z nesprávneho názoru, že niet osobitného predpisu, ktorý žalobcom umožňuje pri porušení ich predkupného práva podľa ust. § 140 OZ domáhať sa právnej ochrany žalobou o určenie neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu nehnuteľnosti uzavretej medzi podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti a treťou osobou.

Odvolací súd zastáva názor, že vo vzťahu k ust. § 137 písm. d) CSP, ust. § 34 ods. 1, 2 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) je tým osobitným predpisom, ktorý pripúšťa možnosť žaloby podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti o určenie neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu nehnuteľnosti na tretiu osobu pri nerešpektovaní zákonného predkupného práva. Pri uvedenej žalobe smerujúcej k ochrane predkupného práva podielového spoluvlastníka logický dôvod, prečo je potrebné, aby súd rozhodnutím určil (deklaroval) neplatnosť právneho úkonu (kúpnej zmluvy) vyplýva z hmotnoprávneho vzťahu upraveného v ust. § 140 v spojení s § 40a Občianskeho zákonníka v prípade, ak právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu dotknutým spoluvlastníkom zmluvné strany neuznávajú, resp. ak platnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu pre porušenie predkupného práva je medzi dotknutými subjektmi sporná; v takom prípade rozhodnutie súdu deklarujúce neplatnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu, záväzné pre strany sporu a účastníkov zmluvy, je podmienkou pre obnovenie stavu evidovaného v katastri pred napadnutým (neplatným) právnym úkonom a zosúladenie skutočného stavu so stavom právnym evidovaným v katastri nehnuteľností.

Odvolací súd uložil súdu prvej inštancie v ďalšom konaní po vykonaní dokazovania posúdiť dôvodnosť žaloby, ktorou sa žalobcovia domáhajú poskytnutia právnej ochrany z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva a jej vecnú opodstatnenosť podľa príslušného hmotného práva, zabezpečiť si pre svoje závery procesne predpísaným spôsobom dostatočný skutkový podklad, vysporiadať sa so všetkými skutkovými tvrdeniami a relevantnou skutkovou a právnou argumentáciou strán a po vyhodnotení vykonaných dôkazov vo veci opätovne v súlade so zákonom rozhodnúť.

12. Po vrátení veci tunajší súd vychádzal z vykonaného dokazovania pred prvoinštančným rozhodnutím rozsudkom 2C/45/2017-82 zo dňa 08.10.2019, a to jednak z písomných stanovísk strán sporu, ich vyjadrení, prednesov právnych zástupcov žalobcov a žalovaných, listinnými dôkazmi a to najmä výpisom

z listu vlastníctva č. 6085, rozhodnutím Okresného úradu Trebišov, katastrálneho odboru - č. V325/2016 a z kúpnej zmluvy zo dňa 26.01.2016.

13. Po vrátení veci zo strany Krajského súdu v Košiciach, konajúci súd vyzval strany sporu, aby označili ďalšie dôkazy. Strany konania ďalšie dôkazy neoznačili, ani vykonanie iných dôkazov nenavrhli a nežiadali.

14. Na pojednávaní konanom dňa 19.02.2021 právny zástupca žalobcov trval na podanej žalobe v celom rozsahu, s tým, že ich žaloba je dôvodná. Zároveň uviedol, že žaloba je podaná dôvodne, keďže žalovaný v 1. rade porušil predkupné právo, ktoré vyplýva z § 140 Občianskeho zákonníka. V celom rozsahu zotrval na všetkých svojich prednesoch a vyjadreniach učených počas konania v predmetnej právnej veci a navrhol, aby súd zohľadnil názor krajského súdu, ktorý bol prezentovaný v uznesení krajského súdu sp. zn. 11Co/72/2020-125 zo dňa 19.05.2020 a zároveň poukázal aj na svoje vyjadrenie, ktoré bolo doručené tunajšiemu súdu dňa 24.09.2020 a navrhol, aby súd rozhodol v zmysle petítu žalobného návrhu a priznal im nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

15. Právny zástupca žalovaného v 1. a 2. rade na pojednávaní konanom dňa 19.02.2021 taktiež zotrval na všetkých svojich písomných vyjadreniach a poukázal na názor právnych autorít, ktorí tvorili Civilný sporový poriadok, ktorým sa malo zamedziť nezmyselným žalobám. Zároveň poukázal na tú skutočnosť, že aj v prípade, pokiaľ Okresný súd Trebišov pristúpi k rozhodnutiu o žalobe v tejto veci, teda pokiaľ posúdi uvedenú žalobu ako procesne prípustnú v zmysle aktuálneho právneho stavu, t. j. v zmysle § 137, či už písm. c) alebo písm. d) CSP, má zato, že aj pri tomto rozhodovaní súd musí s ohľadom na judikatúru Najvyššieho súdu SR, konkrétne v zmysle uznesenia sp. zn. 1Obo/23/2008 alebo v zmysle ich staršieho podania z 08.10.2019, v ktorom poukázali na uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 2Cdo/28/2009, skúmať či je daný naliehavý právny záujem na strane žalobcov. Podľa jeho názoru, žalobcovia nepreukázali naliehavý právny záujem na tom, aby súd rozhodol o tom, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade je neplatná, nakoľko neuviedli také skutočnosti alebo nepreukázali také skutočnosti, z ktorých by vyplývalo, že žalobcovia nemali záujem alebo nemajú záujem uplatniť si predkupné právo voči žalovanému v 1. rade, ktorý teda prevádzal sporné pozemky, ale zároveň, že žalobcovia z nejakých dôvodov nesúhlasia s tým, aby sa podielovým spoluvlastníkom stal žalovaný v 2. rade, teda spoločnosť ABG Trebišov.

16. Z kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným v 1. rade, ako predávajúcim a žalovaným v 2. rade, ako kupujúcim dňa 26.01.2016, súd zistil, že predmetom kúpnej zmluvy, okrem iných nehnuteľností boli i nehnuteľnosti v kat. území Sečovce, zapísané na LV č. 6085, orná pôda, parc. č. XXXX o výmere XXXX m<sup>2</sup> pod B5 v podiele 1/18 -ine k celku. V čl. IV. zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že táto zmluva nadobudne účinnosť dňom povolenia vkladu do katastra nehnuteľností.

17. Z rozhodnutia Okresného úradu Trebišov, katastrálneho odboru, číslo vkladu: V 325/2016, súd zistil, že týmto rozhodnutím bol povolený okrem iného vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v kat. území Sečovce LV č. XXXX pozemok registra „E“ KN parc. č. 1647, orná pôda o výmere 3320 m<sup>2</sup>.

18. Z výpisu z LV č. XXXX, okres Trebišov, obec Sečovce, k. ú. Sečovce zo dňa 26.07.2017 súd zistil, že nehnuteľnosti zapísané na predmetnom LV ako orná pôda, parc. č. 1647 o výmere 3320 m<sup>2</sup> sú v podielovom spoluvlastníctve B. G. v podiele 3/6 k celku, žalobcov v 1. a 2. rade v podiele 1/6 k celku a v podielovom spoluvlastníctve žalovaného v 2. rade v podiele 2/6 k celku, z toho podiel 1/18-iny žalovaný v 2. rade nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 29.04.2016 vklad V 982/16; podiel 1/6-iny žalovaný v 2. rade nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 12.05.2016 vklad V 1117/2016, podiel 1/18-iny žalovaný v 2. rade nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 26.01.2016 vklad V 325/2016 (tento podiel bol prevedený na základe kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom sporu) a podiel 1/18-iny žalovaný v 2. rade nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 12.05.2016 vklad V 1114/16.

19. Podľa § 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), občianskoprávne vzťahy vznikajú z právnych úkonov alebo z iných skutočností s ktorými zákon vznik týchto vzťahov spája.

20. Podľa § 34 OZ, právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

21. Podľa § 40a OZ, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ust. § 49a, §140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný pokiaľ sa ten, kto je takýmto 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 takýmto úkonom dotknutý neplatnosti dovolá.

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

23. Podľa § 140 OZ, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, iba že ide o prevod blízkej osobe /§ 116, 117/. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

24. Podľa § 34 ods. 1, 2 zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku, sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie. Ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

25. 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.

26. Podľa § 151 ods. 1 CSP, skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné.

27. Podľa § 151 ods. 2 CSP, ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné.

28. Podľa § 391 ods. 2 CSP, ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

29. Predmetom konania po zrušení rozsudku súdu prvej inštancie a jej vrátení odvolacím súdom bola žaloba žalobcov v 1. a 2. rade, ktorí sa ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľností v podiele 1/18 k celku zapísaných na LV č. 6085, par. č. 1647 v k.ú. Sečovce domáhali voči žalovanému v 1. rade v postavení predávajúceho a žalovanému v 2. rade v postavení kupujúceho, určenia (deklarovania) neplatnosti (relatívnej podľa § 40a Občianskeho zákonníka) tej časti kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 26.01.2016, ktorá sa týkala prevodu spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/18 k celku na nehnuteľnostiach vedených Okresným úradom Trebišov, katastrálny odbor, ktoré sa nachádzajú v okrese Trebišov, obec Sečovce, katastrálne územie Sečovce, zapísaných na LV č. 6085 parcely registra „E“ KN, par. č. 1647 orná pôda o výmere 3320 m<sup>2</sup>.

30. Vychádzajúc zo záverov rozhodnutia odvolacieho súdu, ktorými je prvostupňový súd viazaný, bola vyriešená otázka procesnej prípustnosti žaloby o určenie neplatnosti tej časti kúpnej zmluvy, ktorá bola

uzavretá medzi žalovanými v 1. a 2. rade a týkala sa prevodu spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 1/18 k celku žalovaného v 1. rade na žalovaného v 2. rade pri porušení predkupného práva v zmysle § 140 OZ. Procesnú prípusť žaloby, aj podľa rozhodnutia odvolacieho súdu, je potrebné posúdiť v zmysle § 137 písm. d) CSP, tak ako to posúdil súd prvého stupňa v zrušenom rozhodnutí, nakoľko ide o žalobu na určenie právnej skutočnosti. Odvolací súd vyslovil názor, že osobitným predpisom, ktorý žalobcom umožňuje pri porušení ich predkupného práva podľa § 140 OZ domáhať sa osobitnej právnej ochrany žalobou o určenie neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu je § 34 ods. 1, 2 zák. č. 162/1995 Z. z.

31. Podľa § 140 OZ, 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. So svojim spoluvlastníckym podielom môže každý spoluvlastník nakladať a to scudzíť a previesť ho aj na inú než blízku osobu. Tento spoluvlastník je však povinný ponúknuť svoj podiel na veci na kúpu ostatným spoluvlastníkom, ako oprávneným osobám. Pritom ponuka, keďže ide o prevod nehnuteľnosti, musí byť písomná (§ 605 OZ). Prevodca by mal oprávnenému navrhnúť uzavretie zmluvy (§ 43a, § 43b OZ) za určitých podmienok, s uvedením ceny spoluvlastníckeho podielu a času, do ktorej má byť návrh prijatý (§ 43c OZ). Prijatím návrhu oprávnený prejaví svoju vôľu zmluvu uzavrieť, čo sa musí týkať aj kúpnej ceny spoluvlastníckeho podielu, ktorou by mala byť všeobecná cena, t. j. cena, za ktorú by sa spoluvlastnícky podiel mohol predať bez toho, aby bol kupujúci, alebo predávajúci, k tomu nútený. Najčastejšie to bude cena, ktorú povinnému z predkupného právneho vzťahu ponúkla tretia osoba, ako možný záujemca o kúpu podielu. Ak oprávnená osoba podmienkam ponuky (či už priamo medzi zmluvnými stranami dohodnutej alebo ponúknuť treťou osobou) nevyhovie, jej predkupné právo zanikne (§ 606 OZ). Nie je pritom rozhodujúce, či sa tak stalo preto, lebo nemôže, alebo preto, lebo nechce. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú na výkone predkupného práva (napr. aj tak, že spoluvlastnícky podiel odkúpi len jeden z nich), sú oprávnení vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov; v takomto prípade teda rozhoduje pomer spoluvlastníckych podielov. Predkupné právo podielových spoluvlastníkov je založené priamo zákonom, ide o zákonné predkupné právo (na rozdiel od zmluvného predkupného práva, ktoré vzniká zo zmluvy podľa § 602 a nasl. OZ). Má vždy priamo zo zákona vecnoprávny charakter ako právo, ktoré je spojené s vlastníctvom univerzálnych a singulárnych právnych nástupcov povinnej osoby. Jeho existencia však sama osebe neobmedzuje dispozíciu s vecou, pretože do tých čias, kým sa osoba dotknutá úkonom, pri ktorom sa nerešpektovalo predkupné právo, nedovoľá neplatnosti právneho úkonu (§ 40a OZ), treba na tento úkon hľadieť ako na platný, so všetkými dôsledkami z toho vyplývajúcimi. Práva a povinnosti z právneho vzťahu z predkupného práva vznikajú okamihom, keď jeden zo spoluvlastníkov (povinná osoba) chce svoj podiel predať najneskôr do uplynutia trojročnej premlčacej doby (§ 101 OZ), ktorá začína plynúť od uzavretia zmluvy o prevode podielu medzi zaviazanou osobou a nadobúdateľom podielu. Predkupné právo sa realizuje len raz a to v pomerne krátkych prepadných (prekluzívnych) lehotách, a to v lehote osem dní pri hnutelných veciach a v lehote dva mesiace pri nehnuteľných veciach, ak si účastníci nedohodli inú lehotu. Potom už spoluvlastnícky podiel možno previesť na inú osobu. Spoluvlastníkovi tým zároveň vzniká predkupné právo voči nadobúdateľovi podielu, ako novému spoluvlastníkovi.

32. „Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 Občianskeho zákonníka), má pri porušení povinností zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, na výber, či: a/ sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka natretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka); jeho žaloba musí v takomto prípade smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní, b/ sa bude domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnenému nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka; ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhovie, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa; žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa (§ 161 ods. 3 O.s.p.), c/ sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí.“ (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 22.9.2010, sp. zn. 3 Cdo 122/2009)

33. Ak však oprávnený spoluvlastník využije svoje právo domáhať sa neplatnosti právneho úkonu, ktorým došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu, nastávajú účinky relatívnej neplatnosti

už samotným dovolaním sa. V dôsledku neplatnosti právneho úkonu, prípadne jeho časti, sa obnovia pôvodné vlastnícke vzťahy. Dôsledkom porušenia predkupného práva je relatívna neplatnosť právneho úkonu (§ 40a OZ). Pre zápis pôvodných vlastníckych vzťahov v katastri nehnuteľností je však potrebné súdne rozhodnutie deklarujúce, že právny úkon, ktorým došlo k prevodu vlastníckeho práva na tretiu osobu je neplatný, keďže len na základe rozhodnutia súdu môže príslušný orgán, v súčasnosti okresný úrad, vyznačiť v katastri nehnuteľnosti pôvodný vlastnícky vzťah pred týmto právny úkonom (§ 34 ods. 2 katastrálneho zákona).

34. Relatívna neplatnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu z dôvodu uvedeného v § 140 Občianskeho zákonníka je uplatnená tým, že dotknutý spoluvlastník sa dovoľá tohto dôvodu neplatnosti u prevodcu i nadobúdateľa prevedeného podielu. Právne účinky dovolania sa tejto neplatnosti nastávajú okamihom, kedy tento prejav vôle dôjde všetkým subjektom relatívne neplatného právneho úkonu, hoci aj doručením žaloby.

(porovnaj rozhodnutie NS ČR z 10. 10. 2001, sp. zn. 22 Cdo 2474/2000)

35. V konaní nebolo sporné, že žalobcovia v 1. a 2. rade sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, ktorej ďalším podielovým spoluvlastníkom bol pred uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 26.01.2016 žalovaný v 1. rade, ktorý uvedenou kúpnu zmluvou zo dňa 26.01.2016 previedol svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti na žalovaného v 2. rade. Keďže v konaní nebolo preukázané, ba ani tvrdené, že by pri prevode spoluvlastníckeho podielu zo žalovaného v 1. rade na žalovaného v 2. rade išlo o prevod blízkej osobe, bolo povinnosťou žalovaného v 1. rade ponúknuť ostatným spoluvlastníkom svoj spoluvlastnícky podiel na odkúpenie. Keďže žalovaný v 1. rade tak preukázateľne neurobil, došlo k porušeniu predkupného práva žalobcov, dôsledkom čoho je relatívna neplatnosť právneho úkonu, ktorým došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu, nakoľko žalobcovia využili svoje právo a tejto neplatnosti sa podanou žalobou dovolali. Súd preto žalobe vyhovel.

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

37. Podľa § 396 ods. 1 CSP, ustanovenia o trovách konania pred súdom prvej inštancie sa použijú aj na odvolacie konanie.

38. 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.

39. Žalobcovia v 1. a 2. rade mali v konaní plný úspech, preto im súd priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % voči žalovaným v 1. a 2. rade.

40. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v zmysle § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktorý vydá súdny úradník.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku súdu prvej inštancie je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znova od doručenia opravného uznesenia, len v rozsahu vykonanej opravy. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) (§ 127 ods. 1 CSP).

Odvolanie proti rozsudku, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej možno odôvodniť podľa § 365 ods. 1, 2, 3 CSP len tým, že :

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

- e) súd prvej inštalácie nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštalácie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštalácie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštalácie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch v exekučnom konaní.