

Súd: Okresný súd Prievidza  
Spisová značka: 19C/64/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3823220940  
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 03. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ivana Macková  
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2024:3823220940.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza, sudkyňou JUDr. Ivanou Mackovou, v spore žalobkyne: A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom B. XXX/XX, C., právne zastúpenej Mgr. Júliusom Meszárošom, advokátom so sídlom Námestie sv. Anny 7269/20B, Trenčín, IČO: 31 118 968, proti žalovaným: 1/ POLNO VTÁČNIK a.s., so sídlom Hájska 927/20, Lehota pod Vtáčnikom, IČO: 36 295 876, právne zastúpený JUDr. Viliamom Vaňkom ml., advokátom so sídlom Radlinského 578/11, Bánovce nad Bebravou, IČO: 42 014 026, 2/ D. E. E., nar. XX.X.XXXX, bytom C. XXXX/XX, F. C. G., o určenie neplatnosti zmluvy a určenie vlastníckeho práva, takto

### rozhodol:

- Žalobu zamieťa.
- Žalovanému 1/ priznáva náhradu trov konania voči žalobkyni v rozsahu 100%.
- Žalovanému 2/ náhradu trov konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

1. Žalobkyňa podanou žalobou navrhla, aby súd určil, že zámenná zmluva zo dňa 21.10.2020 v časti, ktorou žalovaný 1. previedol na žalovaného 2. spoluvlastnícky podiel o veľkosti 13/48 k celku nehnuteľnosti v k.ú. C., obec C., okres C. zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Prievidza, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. XXXX ako E-KN parc.č. 1284, druh pozemku: orná pôda o výmere 1752 m<sup>2</sup> (ďalej len nehnuteľnosť) je neplatná a priznal jej náhradu trov konania. Žalobu odôvodnila tým, že je podielovou spoluvlastníčkou vyššie uvedenej nehnuteľnosti. Žalovaný 2. je na liste vlastníctva zapísaný ako podielový spoluvlastník nehnuteľnosti v podiele o veľkosti 13/48 k celku. Žalobkyňa má vedomosť o tom, že predchádzajúcim vlastníkom nehnuteľnosti bol žalovaný 1/ a ako vyplýva z listu vlastníctva č. XXXX, previedol vlastnícke právo k nehnuteľnosti na žalovaného 2/ prostredníctvom zámennej zmluvy zo dňa 21.10.2020 (týmto momentom došlo k porušeniu jej predkupného práva), vklad povolený podľa V-6229/2020-v.z.310/20 (ďalej len zámenná zmluva), pričom sa nejednalo o prevod blízkej osobe. Prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech žalovaného 2/ na základe zámennej zmluvy vykonal žalovaný 1/ bez jej vedomia a nedal jej možnosť uplatniť svoje zákonné predkupné právo, ktoré jej patrilo v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka. Žalovaný 1/ si pred uzavretím zámennej zmluvy ponukovú povinnosť voči žalobkyni nesplnil, nakoľko jej nedal možnosť kvalifikovaným spôsobom uplatniť svoje predkupné právo. Žalobkyňa sa dovolala relatívnej neplatnosti zámennej zmluvy tým, že žalovanému 1/ doručila písomné podanie „Dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu“ dňa 19.10.2023 a žalovanému 2/ prostredníctvom splnomocneného zástupcu písomné podanie nazvané rovnako dňa 05.04.2023. Momentom účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu nastáva stav, ako keby právny úkon nebol urobený. Dôjdením dovolania sa neplatnosti všetkým účastníkom právneho úkonu (žalovaným 1/a 2/) sa skončila relatívna neplatnosť zámennej zmluvy a nastala neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti. Žalobkyňa považuje žalobu za prípustnú, zákonnú a vhodný prostriedok na nápravu právneho stavu vo vzťahu k prevádzanej nehnuteľnosti, k porušeniu ktorého došlo uzavretím zámennej zmluvy. V tomto prípade je

zrejme, že podľa ustanovenia § 34 ods. 2, prvá časť vety pred bodkočiarkou zákona č. 162/1995 Z.z., katastrálneho zákona môže žalobkyňa na základe rozhodnutia súdu o neplatnosti zámennej zmluvy v dotknutej časti dosiahnuť vyznačenie stavu pred touto zmluvou, teda obnovu vlastníckych pomerov pred napadnutou zmluvou. Citované ustanovenie katastrálneho zákona je osobitným predpisom, z ktorého vyplýva procesná prípustnosť požadovaného určenia neplatnosti zámennej zmluvy.

V zámennej zmluve je ako zamieňajúci č. 3. uvedená H. I., avšak ako vyplýva z časti zmluvy označenej II. Predmet zmluvy, vlastnícke právo k nehnuteľnosti dotknutej touto žalobou previedol žalovaný 1/ na žalovaného 2/ zámenou s nehnuteľnosťami vo vlastníctve žalovaného 2/. Z obsahu zmluvy je zrejme, že sa nejedná o „trojzámenu“ medzi všetkými účastníkmi zmluvy (zamieňajúcimi č.1 až č. 3.), ale o dve „dvojzámeny“ medzi zamieňajúcim č. 1. a č. 2. a zamieňajúcim č. 1. a č. 3. bez zámeny medzi zamieňajúcim č. 2. a č. 3. Z uvedeného dôvodu sa táto žaloba netýka zamieňajúceho č. 3. uvedeného v Zámennej zmluve.

2. Žalovaný 1/ vo svojom vyjadrení k žalobe len stručne uviedol, že žaloba sa mu nejaví ako dôvodná, a to osobitne z pohľadu procesnej prípustnosti, petitu a pod.

Žalobkyňa na jeho vyjadrenie reagovala tým, že zotrvala na všetkých tvrdeniach uvedených v žalobe.

Žalovaný 1/ vo svojom vyjadrení z 13.11.2023 uviedol, že žaloba je nedôvodná a nespĺňa náležitosti podľa Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), osobitne pokiaľ ide o petit návrhu a jeho prípustnosť. Z opatrnosti vzniesol námietku premlčania. Žalobu navrhol zamietnuť.

Žalobkyňa na jeho vyjadrenie reagovala vyjadrením zo 16.1.2024, v ktorom poukázala na to, že žalobu opiera o ustanovenie § 137 psím. d) CSP, § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka a uviedla viaceré rozhodnutia krajských súdov (rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 6Co/49/2019 z 26.5.2021, rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 8Co/255/2018 z 13.6.2019, rozsudok Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 11Co/44/2021 z 18.1.2023). K námietke premlčania uviedla, že k porušeniu jej predkupného práva došlo zámennou zmluvou z 21.10.2020, pričom premlčacia doba začala plynúť uskutočnením právneho úkonu (21.10.2020). Žalobu doručila súdu 20.10.2023.

3. Žalobkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu na pojednávaní dňa 15.2.2024 navrhla rozšírenie žalobného návrhu o určenie, že žalovaný 1/ je vlastníkom nehnuteľnosti v podiele 13/48 k celku. O návrhu na zmenu žaloby súd rozhodol uznesením zo 7.3.2024, ktorým zmenu žaloby pripustil.

4. Súd vykonal dokazovanie vypočutím právneho zástupcu žalobkyne, právneho zástupcu žalovaného 1/, výsluchom žalovaného 2/, oboznámením s podstatným obsahom spisu, najmä: dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu č.l 8, 10 + doručenka č.l. 9 + podací hárok č.l. 11, výpis z LV XXXX č.l. 12, zámenná zmluva č.l. 17, vyjadrenia žalovaného 1/ č.l. 35, vyjadrenie žalobkyne č.l. 38, vyjadrenie žalovaného 1/ č.l. 41, vyjadrenie žalobkyne č.l. 45, LV č. XXXX č.l. 51, LV č. XXXX s chronológiou zmien od 25.11.2020 č.l. 54, na základe čoho zistil tento skutkový a právny stav veci:

5. Na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu v Prievidzi pre k.ú. C. je žalobkyňa zapísaná ako podielová spoluvlastníčkou nehnuteľnosti v podiele 13/48. Žalovaný 2/ je zapísaný ako podielový spoluvlastník s podielom 13/48, pričom titulom nadobudnutia bola zámenná zmluva V-6229/2020 – v.z. 320/20.

6. Z odpovede katastrálneho úradu a predložených listín (list vlastníctva č. XXXX a list vlastníctva č. XXXX s chronológiou zmien od 25.11.2020) vyplýva, že žalovaný 1/ bol v minulosti zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX ako podielový spoluvlastník parc. č. 1284 o výmere 1752 m<sup>2</sup>, podiel 13/48 a v súčasnosti je ako podielový spoluvlastník uvedenej parcely v podiele 13/48 evidovaný žalovaný 2/.

7. Zámennou zmluvou uzavretou dňa 21.10.2020 zamieňajúci č. 1 (žalovaný 1/ v tomto konaní) previedol jeho spoluvlastnícke podiely špecifikované v bodoch 1.1 a 1.3 na zamieňajúceho č. 2 (žalovaný 2/ v tomto konaní). Zamieňajúci č. 2 previedol na zamieňajúceho č. 1/ svoje spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach špecifikovaných v bodoch 1.4 a 1.5 zámennej zmluvy. Prevádzané nehnuteľnosti boli v zmluve zaradené do tabuliek v závislosti od katastrálneho územia a osoby, ktorej sa prevádzajú. Zamieňajúci č.1 prevádzal 44 rôznych podielov na nehnuteľnostiach v k.ú. F. C. G. (bod 1.1 zmluvy) na zamieňajúceho č. 2, 2 rôzne podiely na nehnuteľnostiach v k.ú. F. C. G. (bod 1.2 zmluvy) na zamieňajúcu č. 3, 227 rôznych podielov na nehnuteľnostiach v k.ú. C. (bod 1.3 zmluvy) na zamieňajúceho č. 2.

Zamieňajúci č. 2 prevádzal 11 rôznych podielov na nehnuteľnostiach v k.ú. F. C. G. (bod 1.4 zmluvy) v prospech zamieňajúceho č. 1 a 12 rôznych podielov na nehnuteľnostiach v k.ú. B. (bod 1.5 zmluvy) taktiež v prospech zamieňajúceho č. 1. Účastníkom zámennej zmluvy bola aj zamieňajúca č. 3 H. I., na ktorú zamieňajúci č. 1 previedol svoje spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach špecifikované v bode 1.2 zmluvy, za čo mu zamieňajúca č. 3 previedla svoje podiely na nehnuteľnostiach špecifikované v bode 1.6 zmluvy. Zamieňajúci č. 2 a zamieňajúci č.3 si touto zámenou zmluvou nehnuteľnosti nezamieňali.

8. Podaním z 3.4.2023 sa žalobkyňa dovoľavala voči žalovanému 2/ neplatnosti právneho úkonu v časti, ktorou sa previedlo vlastnícke právo k podielu o veľkosti 13/48 k celku nehnuteľnosti v k.ú. C., obec C., okres C. zapísanej na LV č. XXXX ako parc. reg. E-KN parc. č. 1284, orná pôda o výmere 1752 m<sup>2</sup> z dôvodu porušenia jej predkupného práva. Žalovaný 2/ zásielku prevzal 5.4.2023.

Podaním zo 17.10.2023 sa žalobkyňa dovoľavala neplatnosti právneho úkonu z dôvodu porušenia jej predkupného práva aj voči žalovanému 1/.

9. Žalovaný 2/ na pojednávaní 15.2.2024 uviedol, že sa venuje podobne ako žalovaný 1/ poľnohospodárskej činnosti. So žalovaným 1/ si vymieňali bloky pozemkov. Za žalobkyňou bol na konci roka 2021, dal jej svoje telefónne číslo, chcel som od nej odkúpiť pozemky. Potom sa okolo parcely začal motať J. I.. Žalobkyňa povedala, že sa dohodne so sestrami a ozvú sa. Neozvali sa a potom na liste vlastníctva pribudol J. I.. Pred zámenou bola žalobkyňa kontaktovaná, mala na neho telefónne číslo, mohli si vymeniť rôzne pozemky. Osobne žalobkyňu pred uzavretím zámennej zmluvy nakontakoval. Bol za ňou po zámene, dal jej telefónne číslo a potom prišiel papier od právnik. Keď mu prišiel papier zo súdu, cez známeho dostal informáciu, že žalobkyňa to nechce riešiť s ním, keď to (zrejme pozemky) chce pán I.. Zámenná zmluva prebiehala blokovo, vymieňali si výmeru.

10. Právny zástupca žalobkyne na pojednávaní 15.2.2024 navrhol pripustiť zmenu žaloby, keď uviedol, že žalobu rozširuje o alternatívny petit – určenie, že žalovaný 1/ je vlastníkom nehnuteľnosti. Naliehavý právny záujem podľa neho spočíva v zachovaní pôvodného okruhu spoluvlastníkov, resp. v možnosti nadobudnutia podielu oprávneným spoluvlastníkom v prípade záujmu o opätovný prevod podielu. Svoj ústne prednesený návrh na zmenu žaloby doplnil písomným podaním z 13.3.2024, v ktorom o.i. opravil, že navrhuje eventuality petit, ktorým sa domáha určenia, že žalovaný 1/ je vlastníkom podielu o veľkosti 13/48 k celku nehnuteľnosti v k.ú. C., E-KN parc. č. 1284 orná pôda o výmere 1752 m<sup>2</sup> a to postupom podľa § 137 písm. c) CSP vrátane návrhu na priznanie nároku na náhradu trov konania. Naliehavý právny záujem na takomto určení spočíva v odstránení stavu právnej neistoty a aby bol s istotou určený právny stav po tom, ako sa žalobkyňa účinne dovoľala relatívnej neplatnosti časti zámennej zmluvy z 21.10.2020. V podaní žalobkyňa k problematike synalagmatického záväzku uviedla, že ku vzniku vzájomnej povinnosti medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ vydať si navzájom prijaté plnenia postupom podľa § 457 Občianskeho zákonníka dôjde až právoplatnosťou rozhodnutia súdu, ktorým vyhovie žalobe a určí neplatnosť zámennej zmluvy v napadnutej časti, preto žalobkyňa nie je oprávnená zaoberať sa v žalobe otázkou vzájomného vyporiadania nárokov zo zaniknutej časti právneho úkonu medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/. Hmotnoprávnym základom podanej žaloby je porušenie jej predkupného práva uzavretím napadnutého právneho úkonu, vo vzťahu k nemu je však treťou osobou (nie je jeho účastníkom), teda porušenie predkupného práva jej nedáva oprávnenie zasahovať do právneho vzťahu oboch žalovaných tak, aby sa v žalobnom petite zaoberala aj otázkou vyriešenia synalagmatického záväzku. Podporne poukázala na znenie § 107 ods. 3 Občianskeho zákonníka.

Na pojednávaní 18.3.2024 uviedol, že hmotnoprávny základ žaloby bol v tomto konaní preukázaný, žalovanými nespochybný. Pokiaľ sa jedná o námietku, že nie je možné tento právny úkon – zámennú zmluvu rozdeliť tak, že tú časť, ktorá je predmetom tejto žaloby je možné posudzovať samostatne, s týmto tvrdením nesúhlasí, pretože p. I. vykonanou zámenou so žalovaným 1/ neporušila predkupné právo, pretože tá zámena, ktorá sa týkala pozemkov vo vlastníctve žalovaného 1/ a p. I., na túto predkupné právo žalobkyňa nemala. V danej veci je možné aplikovať § 41 Občianskeho zákonníka, časť právneho úkonu oddeliť a rozhodovať o nej samostatne. Sú tam rozdielne okruhy účastníkov a rozdielne predmety zámen. Ak by súd z akýchkoľvek dôvodov dospel k záveru, že prípustnosť žaloby podľa § 137 d) CSP nie je daná, mal by sa zaoberať otázkou prípustnosti podľa § 137 c) CSP, pričom navrhovaný eventuality petitu je prípustný. Obidva petitu sú jasné zrozumiteľné a vykonateľné. Opakovane poukázal na to, že účastníkom napadnutého právneho úkonu bol iba žalovaný 1/ a žalovaný 2/.

11. PZ žalovaného 1/ na pojednávaní 15.2.2024 uviedol, že nie je možné domáhať sa určenia neplatnosti časti zámennej zmluvy. Pri posúdení neplatnosti časti právneho úkonu podľa § 41 Občianskeho zákonníka nie je podstatné, či je možné oddeliť nepriamo predmet právneho úkonu, t. j. jednotlivé pozemky, ale či je možné od seba oddeliť časť právneho úkonu po obsahovej stránke. V tomto prípade nie je možné od seba oddeliť jednotlivé časti posudzovaného právneho úkonu- t.j. zámennej zmluvy. A preto neplatnosť sa môže týkať právneho úkonu iba ako celku, nakoľko zámenná zmluva predstavuje synalagmatický záväzkový vzťah, pri ktorom ide vzájomnú podmienenosť plnení a čiastočná neplatnosť právneho úkonu nemôže byť vyslovená predovšetkým s prihliadnutím na vôľu účastníkov zmluvy. V zmysle rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo/46/2020 z 30.06.2022 je zrejmé, že žalobkyňa sa nemôže domátať určenia čiastočnej neplatnosti zámennej zmluvy, nakoľko by to odporovalo povahe právneho úkonu, akým je zámenná zmluva a žalobkyňa nie je aktívne legitimovaná na podanie žaloby. V tejto súvislosti nie je nepodstatné to, že žalobkyňa sa nedomáhala určenia neplatnosti aj voči ďalšej účastníčke právneho úkonu - p. H. I.. Podaná žaloba je v celom rozsahu nedôvodná a navrhuje ju zamietnuť. Žalovaný 1/ si bude uplatňovať nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

Na pojednávaní 18.3.2024 právny zástupca žalovaného 1/ uviedol, že v určovacej žalobe nie je možné formulovať žalobný petit tak, ako to bolo vykonané zo strany právneho zástupcu žalobkyne. Bez ohľadu na to, či bolo alebo nebolo potrebné dovoľávať sa neplatnosti zámennej zmluvy aj voči p. I., určite sa mal opomenutý spoluvlastník domáhať neplatnosti celej zámennej zmluvy medzi žalobkyňou a žalovaným 1/. Toto sa nestalo. Neplatnosť sa môže pri zámennej zmluve týkať iba právneho úkonu ako celku, t. j. celej zmluvy medzi žalobkyňou a žalovaným 1/ nakoľko ide o vzájomnú podmienenosť plnení. Žalovanú časť zámennej zmluvy nemožno v tomto prípade oddeliť od jej zvyšku.

12. V danej veci nebolo sporné, že dňa 21.10.2020 bola medzi žalovanými 1/ a 2/ a zamieňajúcou č. 3 H. I. uzatvorená zámenná zmluva, ktorá bola zavkladovaná pod V 6229/2020. Spornou nebola ani skutočnosť, že žalobkyňi ako podielovej spoluvlastníčke nehnuteľnosti nebol prevádzaný podiel o veľkosti 13/48 k celku nehnuteľnosti v k.ú. C., zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Prievidza, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. XXXX ako E-KN parc.č. 1284, orná pôda o výmere 1752 m<sup>2</sup> ponúknutý, a teda bolo porušené jej predkupné právo. Spornou nebola ani skutočnosť, že žalobkyňa sa dovoľavala neplatnosti právneho úkonu u žalovaného 1/, aj u žalovaného 2/. Spornou bola otázka žalobného návrhu, konkrétne možnosť dovoľávať sa neplatnosti len časti zámennej zmluvy, otázka úplnosti okruhu účastníkov. Namietané bolo premĺčanie a po pripustení zmeny žaloby možnosť domáhať sa určenia vlastníckeho práva z dôvodu porušenia predkupného práva dotknutého spoluvlastníka.

13. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 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 takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovoľávať 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.

14. Podľa § 41 OZ, ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

15. 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.

16. 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.

17. Zámenná zmluva je dvojstranný právny úkon, na základe ktorého si zmluvné strany zamieňajú vec za vec. Svojou povahou ide o synalagmatický záväzkový právny vzťah, ktorého účelom je prevod vlastníctva. Zámennou zmluvou sa účastníci vzájomne zaväzujú, že odovzdajú do vlastníctva druhému určitý predmet zámeny, a že prevezmú od neho do vlastníctva iný určitý predmet zámeny. Zámenná

zmluva sa riadi ustanoveniami o kúpnej zmluve (§ 588 a 610 OZ) s tým, že každá strana sa ohľadne veci, ktorú výmenou dáva, považuje za predávajúcu stranu, a ktorá výmenu prijíma, za kupujúcu stranu. Namiesto zaplattenia kúpnej ceny je tu ako ekvivalent poskytnutia zámena za inú vec.

18. Žalobkyňa v konaní žiadala, aby súd určil časť zámennej zmluvy, ktorou žalovaný 1/ a 2/ zamenili podiel o veľkosti 13/48 k celku nehnuteľnosti v k.ú. C., zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX ako E-KN parc.č. 1284, orná pôda o výmere 1752 m<sup>2</sup> za relatívne neplatnú z titulu, že žalobkyni nebol tento podiel ponúknutý, a teda bolo porušené jej predkupné právo.

19. Súd sa v prvom rade zaoberal otázkou prípustnosti podanej žaloby o určenie neplatnosti časti zámennej zmluvy. Je nepochybné, že ide o určenie právnej skutočnosti, teda o žalobu v zmysle § 137 písm. d) CSP (ako uvádzal právny zástupca žalobkyne), ktorej prípustnosť je podmienená existenciou osobitného predpisu, ktorý určitú osobu oprávňuje podať určovaciu žalobu. Zákon dáva podielovému spoluvlastníkovi pri porušení jeho predkupného práva tri alternatívy ochrany proti tomu, kto predkupné právo porušil: 1/ právo domáhať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, 2/ právo domáhať sa, voči nadobúdateľovi, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil, 3/ ponechať si predkupné právo, ktoré začne pôsobiť voči nadobúdateľovi podielu. Aj uplatnenie žaloby o relatívnu neplatnosť právneho úkonu je jeden zo spôsobov ochrany vlastníckeho práva podľa ustanovenia § 40a OZ v nadväznosti na § 140 OZ. Žalobkyňa za osobitný právny predpis umožňujúci podanie určovacej žaloby označila § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. (katastrálny zákon), podľa ktorého „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“. Ak právna úprava akceptuje súdne rozhodnutie o neplatnosti právneho úkonu ako do katastra nehnuteľností zapísateľný výsledok sporového konania iniciovaného na podklade ust. § 137 písm. d) CSP, treba pripustiť aj žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu. Ak je teda súdne rozhodnutie v konkrétnom prípade spôsobilé obnoviť stav zapísaný v katastri nehnuteľností pred neplatným právnym úkonom, žalobu o určenie jeho neplatnosti nemožno a priori vylúčiť ako procesne neprípustnú. Súd považuje § 34 ods. 2 katastrálneho zákona za ustanovenie osobitného právneho predpisu umožňujúce podanie žaloby v zmysle § 137 písm. d) CSP.

20. Žalovaný 1/ namietal aj premlčanie práva. Právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu vyplývajúce z ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti podľa §, 140 OZ, sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe v zmysle ustanovenia § 101 OZ. Všeobecná trojročná premlčacia doba, ktorá podľa tohto ustanovenia plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz, začína plynúť objektívne. Predmetné právo (nárok) môže byť vykonané resp. uplatnené po prvý raz v deň, kedy nárok dosiahol vo svojom vývoji najvyššie procesné štádium, ktorým je právo (nárok) podať žalobu na súde (tzv. actio nata). Toto právo nie je nijako závislé od subjektívnej vedomosti oprávneného subjektu o podstate práva a o jeho výkone (uplatnení) ( z rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn 4Cdo/37/2007 z 30.1.2008). V danom prípade nárok uplatniť predkupné právo a teda aj dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu dospel dňa 21.10.2020, kedy bola (podpísaním zmluvnými stranami) uzavretá zámenná zmluva, ktorou bolo porušené predkupné právo žalobkyne. Toto právo bolo porušené už v okamihu, kedy došlo k vzniku právneho úkonu (kúpnej zmluvy), lebo vtedy vznikol právny dôvod (titulus), ktorý je základom porušenia predkupného práva. Žalobkyňa sa podľa predložených listín dovolala relatívnej neplatnosti právneho úkonu voči žalovanému 1/ dňa 17.10.2023 a voči žalovanému 2/ dňa 3.4.2023. Žaloba bola podaná na súde 20.10.2023. K premlčaniu práva domáhať sa neplatnosti právneho úkonu teda nedošlo. K premlčaniu nedošlo ani v časti určenia vlastníckeho práva, keďže vlastnícke právo sa nepremľčuje (§ 100 ods. 2 OZ).

21. Súd v rámci tohto konania skúmal, či je možné domáhať sa relatívnej neplatnosti len k tej časti zámennej zmluvy, ku ktorej nehnuteľnosti mala žalobkyňa predkupné právo.

Právny úkon môže byť neplatný buď celý, alebo čiastočne. Tam, kde sa dôvod neplatnosti vzťahuje na celý právny úkon, je právny úkon neplatný v celom rozsahu. Tam, kde sa dôvod neplatnosti vzťahuje iba na časť právneho úkonu, pričom ide o vadu právneho úkonu, ktorú možno oddeliť od jeho ostatného obsahu, bude neplatnou ex tunc len táto časť právneho úkonu. Ustanovenie § 41 OZ vychádza zo zásady, že pri existencii väd právneho úkonu dôsledky neplatnosti postihujú celý právny úkon iba vtedy, ak - z povahy právneho úkonu, - z jeho obsahu, - z okolností, za ktorých k nemu došlo nevyplýva, že

túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu. Povahu právneho úkonu určuje predovšetkým jeho obsah. Pod povahou právneho úkonu rozumieme typickú vlastnosť, ktorou sa daný úkon odlišuje od iných úkonov. Za stavu, že by táto typická vlastnosť odčlenením časti úkonu stratila svoju podstatu, znamenalo by to neprípustný zásah do povahy právneho úkonu a teda neoddeliteľnosť časti neplatného právneho úkonu. Pod okolnosťami, za ktorých došlo k právnomu úkonu, je treba rozumieť okolnosti, ktoré boli obsahom jednania strán, ktoré tu boli v čase tohto jednania, a ktoré vyústili k samotnému právnomu úkonu. Posúdenie toho, či je časť právneho úkonu oddeliteľná od ostatného úkonu, bude závislé aj od pomeru (vzťahu) samotného obsahu právneho úkonu ako celku k obsahu časti právneho úkonu.

22. Predkupné právo sa uplatňuje pri odplatnom, ako aj bezodplatnom prevode, teda aj pri zámennej zmluve, t.j. pri akejkolvek zmluvnej zmene vlastníckeho práva. Sporným medzi účastníkmi bolo, či sa žalobkyňa mohla domáhať len časti neplatnosti zámennej zmluvy. Po vykonanom dokazovaní, najmä po oboznámení sa so zámennou zmluvou uzatvorenou dňa 21.10.2020 súd dospel jednoznačne k záveru, že žalobu v časti určenia neplatnosti časti zámennej zmluvy tak ako bola špecifikovaná v žalobnom návrhu, je potrebné zamietnuť, keďže z povahy tohto právneho úkonu, jeho obsahu, respektíve okolností, za ktorých k nemu došlo vyplýva, že žalovanú časť tohto právneho úkonu nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

23. Zámenná zmluva je dvojstranne zaväzujúca zmluva, podľa ktorej si zmluvné strany zamieňajú vec za vec. Svojou povahou ide o synalagmatický záväzkový právny vzťah. Z toho vyplýva, že plnenia oboch strán sú navzájom na seba viazané (povinnosť plniť je podmienená súčasným protiplnením). Ide tu teda nielen o vzájomnosť práv a povinností, ale aj o vzájomnú podmienenosť plnení. Táto zmluva sa riadi ustanoveniami o kúpnej zmluve. Ide v podstate o uzatvorenie dvoch kúpnych zmlúv, kedy namiesto kúpnej ceny je však poskytnutá zamenená vec. Ide o typickú vlastnosť zámennej zmluvy, ktorou sa táto zmluva odlišuje od iných zmlúv. Odčlenením časti jednej zámennej zmluvy od druhej zámennej zmluvy tým spôsobom, že by súd len časť jednej z nich vyhlásil za neplatnú pre nerešpektovanie predkupného práva, by súd neprípustným spôsobom zasiahol do povahy tohto právneho úkonu a zámenná zmluva by stratila svoju podstatu. V danom prípade si žalovaní 1/ a 2/ navzájom zamenili nehnuteľnosti „blokovo“, nebolo určené, ktorá konkrétna parcela bola zamenená za ktorú. Z povahy, ako aj obsahu tohto právneho úkonu jednoznačne vyplýva, že jednu zámennú zmluvu od druhej zámennej zmluvy nemožno oddeliť, pretože pokiaľ by súd určil len žalobou určenú časť tejto zmluvy za neplatnú, druhý účastník zámeny (v danom prípade žalovaný 1/), by sa týmto bezdôvodne obohatil – zostal by mu ním prevádzaný (žalobou napadnutý) podiel, aj podiely, ktoré na neho previedol žalovaný 2/. Takéto rozhodnutie by založilo ďalšie spory.

24. Účastníkmi zámennej zmluvy boli 3 osoby, pričom žalovaný 1/ si ako zamieňajúci č.1 zamieňal pozemky so žalovaným 2/ ako zamieňajúcim č. 2, aj so zamieňajúcou č. 3 H. I.. Zámennú zmluvu v časti týkajúcej sa zámeny pozemkov medzi žalovaným 1/ a H. I. možno aj po obsahovej stránke oddeliť od jej ostatnej časti, keďže táto mohla byť predmetom samostatnej zmluvy. Z povahy právneho úkonu ani jeho obsahu nevyplývajú žiadne také skutočnosti, ktoré by zámenu medzi žalovaným 1/ a H. I. robili závislými/ odvodenými od zámeny pozemkov medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/. S poukazom na uvedené súd vyhodnotil námietku žalovaného 1/ týkajúcu sa nedostatočného okruhu účastníkov za nedôvodnú.

25. Z vyššie uvedených dôvodov nebolo možné žalobe v časti o určenie neplatnosti tej časti zámennej zmluvy, ktorú za neplatnú navrhla určiť žalobkyňa, vyhovieť.

26. Žalobkyňa svoj žalobný návrh rozšírila o určenie, že žalovaný 1/ je vlastníkom podielu o veľkosti 13/48 k celku nehnuteľnosti v k.ú. C., zapísanom na liste vlastníctva č. XXXX ako E-KN parc.č. 1284 orná pôda o výmere 1752 m<sup>2</sup>. Súd návrh na zmenu žaloby pripustil uznesením zo 7.3.2024, keďže nezistil žiadny dôvod na neprípustenie zmeny žaloby v zmysle § 143 CSP. Tu je potrebné uviesť, že súd návrh žalobkyne na zmenu – rozšírenie žaloby o určenie vlastníckeho práva prednesený jej právnym zástupcom na pojednávaní 15.2.2024 nevyhodnotil (vzhľadom na obsah dovtedy vykonaných prednesov a písomných podaní) ako alternatívny petit napriek tomu, že ho právny zástupca na pojednávaní pri ústnom prednese takto sám označil. Po vydaní uznesenia o pripustení zmeny žaloby právny zástupca podaním doručeným súdu 13.3.2024 a následne aj vyjadrením na pojednávaní 18.3.2024 uviedol, že nešlo o alternatívny petit, ale o petit eventuálny/subsidiárny. Keďže o návrhu na pripustenie zmeny žaloby bolo rozhodnuté uznesením zo 7.3.2024 a podanie žalobkyne označené ako „zmena žaloby v konaní sp. zn. 19C/64/2023“ doručené súdu 13.3.2024 neobsahovalo žiadne nové tvrdenia vzťahujúce

sa k návrhu na zmenu žaloby, súd toto podanie nevyhodnotil ako nový návrh na zmenu žaloby, ale ako doplnenie už podaných vyjadrení a osobitne o ňom nerozhodoval.

27. Keďže súd žalobe v časti o určenie neplatnosti časti zámennej zmluvy nevyhovел, musel sa zaoberať žalobným návrhom týkajúcim sa určenia vlastníckeho práva. V tejto časti sa jedná o žalobu o určenie existencie práva v zmysle § 137 písm. c) CSP. Aby takáto žaloba mohla byť procesne prípustná, vyžaduje sa, aby mal žalobkyňa na požadovanom určení naliehavý právny záujem. Žalobkyňa svoj naliehavý právny záujem na takomto určení odôvodňovala tým, že sa ním odstráni právna neistota a bude s istotou určený právny stav. Právna neistota spočíva podľa nej v tom, že podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti je žalovaný 2/ napriek tomu, že sa účinne dovolala relatívnej neplatnosti časti zámennej zmluvy. Ako pre podielovú spoluvlastníčku je pre ňu významné, kto bude spoluvlastníkom podielu na nehnuteľnosti. Má záujem o zachovanie pôvodného okruhu spoluvlastníkov, nakoľko v prípade jej záujmu o prípadný prevod predmetného podielu do jej vlastníctva chce mať za partnera na rokovanie žalovaného 1/ a nie žalovaného 2/.

28. Naliehavý právny záujem musí existovať v čase podania žaloby a aj v čase rozhodovania súdu; táto podmienka sa musí skúmať obligatórne a musí byť vždy splnená. Žalobkyňa podala žalobu z dôvodu porušenia jej predkupného práva pri prevode nehnuteľnosti. Záonné predkupné právo podielových spoluvlastníkov podľa § 140 OZ má vecnoprávny charakter, teda sa neviaže na osobu konkrétneho spoluvlastníka, ale je spojené s vlastníctvom veci a prevádza s vlastníctvom na každého nadobúdateľa. Vecnoprávny charakter predkupného práva sa prejavuje aj v tom, že ak podielový spoluvlastník ako povinný z predkupného práva prevedie svoj podiel na iného bez toho, aby ho predtým ponúkol na predaj ostatným spoluvlastníkom (oprávneným z predkupného práva) nemá to za následok absolútnu neplatnosť zmluvy, na základe ktorej nový nadobúdateľ získal prevádzaný podiel, ale oprávnený z predkupného práva má možnosť dovoliť sa relatívnej neplatnosti tejto zmluvy, alebo sa domáhať od nového nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na predaj. Ďalším vecnoprávnym dôsledkom predkupného práva je, že v prípade, ak oprávnený svoje predkupné právo nevyužije, zostáva mu i naďalej zachované. Zákon teda poskytuje dotknutému podielovému spoluvlastníkovi niekoľko možností, ako sa brániť v prípade porušenia jeho predkupného práva (ako už bolo uvádzané vyššie). Žalobkyňa mala možnosť tieto využiť a domáhať ochrany jej porušeného práva, čo aj urobila, avšak pre nesprávnu špecifikáciu napadnutej časti právneho úkonu neúspešne. Jednotlivé vyššie uvedené nároky dotknutého podielového spoluvlastníka sa vzájomne vylučujú a dotknutý spoluvlastník sa nemôže zároveň domáhať viacerých z nich. V čase rozšírenia žaloby o určenie vlastníckeho práva nemala žalobkyňa naliehavý právny záujem na požadovanom určení vlastníckeho práva, keďže na základe jej iniciatívy stále prebiehalo konanie o určenie neplatnosti časti právneho úkonu. Tu súd zdôrazňuje, že aj žaloba o určenie vlastníckeho práva (resp. rozšírenie žaloby o určenie vlastníckeho práva) bola podaná z dôvodu porušenia predkupného práva žalobkyne.

29. Určovacia žaloba podľa § 137 písm. c) CSP je skôr preventívneho charakteru a má miesto jednak tam, kde jej pomocou možno eliminovať stav ohrozenia práva či neistoty v právnom vzťahu a k zodpovedajúcej náprave nemožno dospieť inak, a jednak v prípadoch, v ktorých určovacia žaloba účinnejšie než iné právne prostriedky vystihuje obsah a povahu príslušného právneho vzťahu a jej prostredníctvom možno dosiahnuť úpravy, tvoriace určitý právny rámec, ktorý je zárukou odvrátenia budúcich sporov účastníkov. Tieto funkcie korešpondujú s podmienkou naliehavého právneho záujmu. Ak nemožno v konkrétnom prípade očakávať, že ich určovacia žaloba bude plniť, nebude ani právny záujem na takomto určení. Žalobkyňou podanú žalobu o určenie vlastníckeho práva žalovaného 1/ k predmetnej nehnuteľnosti súd nepovažuje za vhodne zvolený nástroj ochrany jej porušeného predkupného práva, keďže zákon poskytuje dotknutému podielovému spoluvlastníkovi iné, už vyššie uvedené, právne nástroje za ochranu porušeného práva. Žalobkyňou navrhované určenie vlastníckeho práva v prospech žalovaného 1/ by výrazne zasialo aj do právneho vzťahu medzi žalovanými 1/ a 2/, keďže u žalovaného 1/ by došlo k bezdôvodnému obohateniu (viď bod 23 odôvodnenia).

30. S poukazom na vyššie uvedené súd z dôvodu nedostatku naliehavého právneho záujmu žalobkyne na požadovanom určení vlastníckeho práva v prospech žalovaného 1/ žalobu aj v časti o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zamietol.

31. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

32. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP, v zmysle ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. V konaní boli plne úspešnou stranou žalovaný 1/ a žalovaný 2/. Preto by obom patrila plná náhrada trov konania. Keďže žalovanému 2/ v konaní žiadne trovy nevznikli, súd mu náhradu trov konania nepriznal. O výške náhrady trov konania žalovaného 1/ rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods.2 CSP).

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne, prostredníctvom Okresného súdu Prievidza na Krajský súd v Trenčíne.

Odvolanie musí okrem všeobecných náležitostí (označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisovú značku súdu) obsahovať oznámenie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha. Odvolanie môže byť odôvodnené len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1 a 2 CSP.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný exekučný titul, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Exekučný poriadok).