

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 9Co/121/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4118214473
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 08. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Marčeková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2019:4118214473.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Kataríny Marčekovej a členiek senátu Mgr. Ingrid Radošickej Vallovej a Mgr. Andrey Szombathovej-Polákovej, v spore žalobkýň: 1. S.. D. X., nar. XX. XX. XXXX, bytom J., G. 1, 2. S.. I. L., nar. XX. XX. XXXX, bytom U. - P. XXX, 3. M. Y., nar. XX. XX. XXXX, bytom M., L. XX, zast. JUDr. Baltazárom Mucskom, advokátom, so sídlom Bratislava, Vajnorská 55, proti žalovaným: 1. I. G., nar. XX. XX. XXXX, bytom V. XXX, 2. Z. O., nar. XX. XX. XXXX, bytom V. XXX, zast. JUDr. Andreou Kelemenovou, advokátkou, so sídlom Nitra, Štúrova 1409/17, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, o odvolaní žalobkýň proti rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 13. marca 2019 č. k. 36C/8/2018-101 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e .**

Žalovaným v 1. a 2. rade sa priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobkyniam v 1. až 3. rade v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol a žalovaným v 1. a v 2. rade priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcom v 1. až 3. rade spoločne a nerozdielne v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením. Rozhodnutie odôvodnil ustanoveniami § 40a, § 100 ods. 1, § 101, § 140, § 589 Občianskeho zákonníka a uviedol, že medzi stranami sporu bolo nesporné, že žalobkyne sú podielovými spoluvlastníčkami nehnuteľnosti, evidovaných na LV č. XXX pre kat. úz. V., a to každá z nich v podiele 1/10, že došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy dňa 07. 12. 2015 medzi žalovanou v 1. rade ako predávajúcou a pôvodnou spoluvlastníčkou dotknutých nehnuteľností v podiele 1 a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim, že bol uzatvorený dodatok č. 1 k tejto zmluve, keď pôvodní predávajúci - K. a S. G. odstúpili od zmluvy, že bolo porušené predkupné právo žalobkýň z dôvodu neponúknutia spoluvlastníckeho podielu žalovanej v 1. rade ostatným spoluvlastníkom, že existoval záujem žalobkýň o odkúpenie podielu žalovanej v 1. rade v prípade, ak by sa podiel prevádzal za cenu, za ktorú ju nadobudol žalovaný v 2. rade, a že žalobkyne sa pred podaním žaloby nedovoľovali neplatnosti právneho úkonu voči žalovaným žiadnym spôsobom. Spornými zostali skutkové tvrdenia, či je dôvodná vznesená námietka premičania ako hmotnoprávna námietka podľa § 152 Civilného sporového poriadku zo strany žalovaných a rozpor kúpnej zmluvy s dobrými mravmi pre nízku kúpnu cenu. Uviedol, že predkupné právo predstavuje obmedzenie spoluvlastníka v nakladaní s jeho podielom a ovplyvňuje aj jeho slobodu voľby v osobe kupujúceho. Predkupné právo vyplýva podielovým spoluvlastníkom priamo zo zákona. V prípade porušenia predkupného práva spoluvlastníkov nedochádza bez ďalšieho k absolútnej neplatnosti príslušného právneho úkonu, ale spoluvlastník má právo dovoliť sa relatívnej neplatnosti takéhoto právneho úkonu v súlade s ust. § 40a Občianskeho zákonníka. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má pri porušení tohto práva iných spoluvlastníkov na výber nasledovné možnosti: a) môže sa

domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu spoluvlastníctva na tretiu osobu, ktorá žaloba smeruje voči všetkým účastníkom zmluvy ako pasívne vecne legitimovaným osobám; b) môže sa domáhať voči nadobúdateľovi, aby mu spoluvlastnícky podiel bol ponúknutý na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od zviazanej osoby; c) môže si ponechať predkupné právo, ktoré začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi podielu. Podľa § 101 Občianskeho zákonníka premlčacia doba je trojročná a začína plynúť odo dňa, keď sa mohlo právo vykonať po prvý raz. Citované ustanovenie, na rozdiel od práva na náhradu škody, či práva na vydanie bezdôvodného obohatenia, osobitne neupravuje plynutie subjektívnej a osobitne plynutie objektívnej premlčacej doby. Trojročná všeobecná premlčacia doba začína plynúť pre každú z dotknutých osôb v tom istom časovom okamihu, a to v deň, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz. Tento okamih je daný objektívne a nezávisí od toho, kedy sa dotknutá osoba dozvie o urobení tohto úkonu. Tento záver konštatoval napr. Najvyšší súd SR v rozsudku vydanom zo dňa 30. 01. 2008 pod sp. zn. 4Cdo 37/2007, ako aj Najvyšší súd ČR vo veci vedenej pod sp. zn. 32 Odo 568/2002 zo dňa 15. 04. 2003. V súlade s právnym názorom NS SR súd uviedol, že v prejednávanej veci nárok uplatniť predkupné právo, a teda aj dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, vzniklo dňa 07. 12. 2015, kedy bola (podpísaním zmluvnými stranami) uzavretá kúpna zmluva, ktorou bolo porušené predkupné právo žalobcov. 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. Občiansky zákonník nepožaduje k predaju spoluvlastníckeho podielu súhlas ostatných spoluvlastníkov, vyžaduje len rešpektovanie predkupného práva. Napriek tomu, že v zákonnej úprave nie je výslovne stanovené, že predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka má vecnú povahu a pôsobí voči tretím osobám, súdna prax túto povahu zákonnému predkupnému právu prisudzuje. Z tohto záveru vyplýva, že spoluvlastník vecí, ktorého predkupné právo bolo porušené, má nároky vyplývajúce jednak zo všeobecných ustanovení o vecnom predkupnom práve (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka) a taktiež zvláštne nároky, ktoré sú stanovené v ust. § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka. Tieto nároky sa vzájomne vylučujú, pričom oprávnený sa nemôže zároveň domáhať všetkých alebo dvoch nárokov. Oprávnený má preto možnosť domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu previedol podiel za rovnakých podmienok alebo relatívnej neplatnosti, keďže porušenie § 140 Občianskeho zákonníka má za následok len relatívnu neplatnosť právneho úkonu o prevode spoluvlastníckeho podielu podľa ust. § 40a Občianskeho zákonníka. V oboch prípadoch sa právo oprávnenej osoby premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe, pričom na premlčanie možno prihliadnuť len na námietku. Obaja žalovaní vzniesli námietku premlčania, a preto sa ňou súd zaoberal. Zistil, že žalovaný v 2. rade nadobudol od žalovanej v 1. rade ako predávajúcej spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/2 na predmetných nehnuteľnostiach na základe kúpnej zmluvy zo dňa 07. 12. 2015, ktorej vklad bol vedený pod č. V11483/15, pričom jeho právne účinky nastali až v roku 2016. Premlčacia doba začala plynúť odo dňa, kedy došlo k realizácii právneho úkonu, t.j. odo dňa uzavretia kúpnej zmluvy, t.j. 07. 12. 2015, a teda uplynula 07. 12. 2018. Žalobkyne v 1. až 3. rade síce podali žalobu dňa 06. 12. 2018, ale žaloba bola žalovanej v 1. rade doručená dňa 17. 01. 2019 a žalovanému v 2. rade dňa 16. 01. 2019. Premlčanie má svoje opodstatnenie preto, aby pod sankciou premlčania bolo uplatnené právo v ustanovených lehotách na príslušných orgánoch a zmyslom tohto inštitútu je zvýšenie istoty v právnych vzťahoch, a to aj za cenu straty vynútiteľnosti práva. Realizuje sa tak, že ak žalovaný vznesie námietku, súd je povinný na ňu prihliadať, čím nárok zaniká. Súd sa zaoberá vznesenou námietkou premlčania bez toho, aby skúmal samotnú existenciu subjektívneho práva žalobcov, čím sa uprednostňuje hľadisko procesnej ekonómie. Námietka premlčania bola v tomto spore vznesená dôvodne, súd na ňu prihliadol, z dôvodu čoho žalobu zamietol. Súd napokon nepovažoval za akceptovateľný názor žalobkýň o tom, že žalovaní v 1. a 2. rade konali v rozpore s dobrými mravmi. Samotní žalobcovia tak v žalobe, ako aj na pojednávaní, kde ich zastupoval ich právny zástupca, zdôraznili, že v tomto konaní sa domáhajú len určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Ak aj namietali výšku kúpnej ceny, súd uviedol, že v prípade kúpnej zmluvy, v ktorej by mala byť dohodnutá nižšia kúpna cena ako trhovacia cena nehnuteľností, nie je dôvodom pre učenie neplatnosti zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi. V tomto prípade by sa mohlo jednať len o relatívnu neplatnosť, pre ktorú sa aplikuje § 40a Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa považuje právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Nikto z účastníkov zmluvy nikdy nenamietal, že by danom prípade bola cena dojednaná v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi (§ 589 Občianskeho zákonníka). Čo sa týka tvrdení žalobcov o nepriaznivom zdravotnom stave žalovanej v 1. rade, súd uviedol, že v tomto smere nenavrhl na preukázanie tvrdenia žiadne dôkazy, čím neuniesli dôkazné bremeno. Ku skutočnostiam, na ktoré poukázali žalobcovia vo vzťahu k nemožnosti ovplyvniť dĺžku doručovania žaloby zo strany súdu žalovaným, súd konštatoval, že v tomto prípade boli vykonané bezodkladne všetky úkony k tomu, aby sa súd mohol žalobou

zaoberať. Žalobcovia boli vyzvaní podaním zo dňa 11. 12. 2018 na zaplatenie súdneho poplatku. Po jeho uhradení bolo vyhotovené uznesenie, ktorým boli obaja žalovaní vyzvaní, aby sa k žalobe vyjadrili, a to v súlade s § 167 CSP. Dňa 16. 01. 2019 a 17. 01. 2019 boli žalobcom doručené žaloby a práve týmto momentom sa prvýkrát dozvedeli o tom, že sa žalobcovia dovolali relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode zo dňa 07. 12. 2015. Súd vykonaným dokazovaním dospel k záveru, že premlčacia doba na dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu uplynula dňom 07. 12. 2018. Právne účinky dovolania sa tejto neplatnosti nastávajú okamihom, keď tento prejav vôle dôjde všetkým subjektom relatívne neplatného právneho úkonu, čo sa môže stať aj doručením žaloby žalovaným (rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/2474/2010, rozsudok KS v Žiline sp. zn. 6Co/515/2013). Dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu je jednostranný právny úkon adresovaný účastníkom právneho úkonu a možno ho urobiť oznámením alebo námietkou, a to aj ústne. Tento prejav vôle musí vyjadrovať jednak skutočnosť, že ide o uplatnenie relatívnej neplatnosti, tiež aj konkrétnu vadu právneho úkonu, ktorá má v danej veci relatívnu neplatnosť za následok. Relatívnu neplatnosť možno uplatniť aj priamo v občianskom súdnom konaní v žalobe, ktorá bola riadne doručená žalovanému, proti ktorému dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu smeruje. Pokiaľ ide o dvojstranné a viacstranné právne úkony, musí sa dotknutý účastník úkonu dovolať neplatnosti voči všetkým ostatným účastníkom. Právne účinky dovolania sa neplatnosti právneho úkonu nastávajú vždy (ex tunc) okamihom, keď dôjde účastníkom právneho úkonu dovolanie sa vo forme oznámenia neplatného právneho úkonu adresovaného všetkým účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu. Súd mal vykonaným dokazovaním za preukázané, že zo strany žalobcov nikdy neboli pred podaním žaloby vykonané voči účastníkom kúpnej zmluvy úkony, ktorými by sa dovolali neplatnosti zmluvy pre porušenie predkupného práva. Práve žalobcovia sami uviedli, že sa dozvedeli o prevode až z výpisu z LV č. XXX pre kat. úz. V. dňa 04. 12. 2018, ktorý súdu spolu so žalobou ako dôkaz predložili. Podľa § 124 ods. 2 Civilného sporového poriadku hmotnoprávny úkon strany je voči súdu účinný okamihom doručenia a voči ostatným subjektom od okamihu, keď sa o ňom dozvedel. V prejednávanej veci bola žaloba doručená žalovaným až v januári 2019 (16. 01. a 17. 01.), a keďže k uzavretiu kúpnej zmluvy, ktorej relatívnej neplatnosti sa žalobkyne v tomto konaní domáhali, došlo dňa 07. 12. 2015, je preukázané, že k dovolaniu sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu voči obom žalovaným došlo až po uplynutí všeobecnej trojročnej premlčacej lehoty. Vzhľadom na to, že sa žalovaní v konaní dovolali premlčania, súd nemohol premlčané právo žalobcom priznať, preto ich žalobu v celom rozsahu zamietol, a to v súlade s § 100 ods. 1 OZ. Márne uplynutie premlčacej lehoty má za následok, že sa nemožno dovolať relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ak bola vznesená námietka premlčania, ako sa tomu stalo v posudzovanom prípade. Súd okrem iného nad rámec vyššie uvedeného uviedol, že v danom prípade bolo podľa neho sporné, či majú žalobcovia na predmetnom určení neplatnosti právneho úkonu naliehavý právny záujem. Hlavným a prvotným dôvodom pre zamietnutie žaloby bola dôvodne vznesená námietka premlčania. S poukazom na to, že sa žalobcovia tak v žalobe, ako aj na pojednávaní vyjadrili, že by mali záujem odkúpiť podiel žalovanej v 1. rade v prípade, ak by ho predávala za tú cenu, za akú ju odkúpil žalovaný v 2. rade, pravdepodobne by neosvedčili naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Takouto žalobou by sa nijakým spôsobom nezmenilo právne postavenie žalobcu a obnovil by sa iba pôvodný právny stav, kedy by sa žalovaná v 1. rade stala opäť spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností v podiele 1. Keďže žalobcovia prejavili záujem o kúpu podielu v snahe, aby zostali nehnuteľnosti len v kruhu rodiny, mohli sa domáhať priamo prevodu scudzeného podielu od nadobúdateľa (rozsudok KS v NR sp. zn. 9Co/410/2017). S poukazom na vykonané dokazovanie súd dospel k záveru, že žaloba žalobcov je nedôvodná, preto ju v celom rozsahu zamietol. O trovách konania rozhodol súd v zmysle § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Vzhľadom na to, že žalovaní v 1. a 2. rade boli v spore úspešní, súd im priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% voči žalobcom v 1. až 3. rade spoločne a nerozdielne. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie podľa § 262 ods. 2 Civilného sporového poriadku po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

2. Proti tomuto rozhodnutiu podali žalobkyne v 1. až 3. rade v zákonom stanovenej lehote odvolanie, odôvodniac ho tým, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Žalobkyne sú podielovými spoluvlastníčkami nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX pre k. ú. V., rodinný dom so súp. č. XXX, postavený na pozemku parc. č. 1048/50 zastavané plochy a nádvoria 664 m², pozemok parc. č. 1048/44 záhrada o výmere 1535 m², parc. č. 1048/180 záhrada o výmere 455 m² (ďalej len ako nehnuteľnosti), každá vo veľkosti podielu 1/10. Z informačného výpisu predmetného LV sa

žalobkyne dozvedeli, že žalovaná v 1. rade, bez ich vedomia, previedla svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam vo veľkosti 5/10 na žalovaného v 2. rade. Podľa ustálených právnych záverov došlo uzavretím predmetnej kúpnej zmluvy k porušeniu predkupného práva žalobkýň. Táto skutočnosť nebola zo strany žalovaných ani rozporovaná a v zmysle ustanovenia § 151 ods. 1 CSP je tak nesporná. Žalobkyne sa v konaní svojím návrhom domáhali určenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 07. 12. 2015 v spojení s dodatkom č. 1, uzatvorenej medzi žalovanými, ktorá bola podkladom pre konanie vedené na Okresnom úrade Nitra, katastrálny odbor, pod č. V11483/15. Celkové rozhodnutie súdu vykazuje zásadné nepresnosti a právne závery, ktoré súd prijal dezinterpretáciou žalobkýň. Konajúci súd sa v rozpore s právom odchýlil od svojho poslania a mantinelov CSP a snažil sa vykladať myšlienkové pochody a pohnútky žalobkýň. Súd v rámci právneho posúdenia predmetnej veci uviedol, že nespornou skutočnosťou v konaní bola „existencia záujmu žalobkýň o odkúpenie podielu žalovanej v 1. rade v prípade, ak by sa podiel prevádzal za cenu, za ktorú ju nadobudol žalovaný v 2. rade“. Toto tvrdenie súdu je nepravdivé a vychádza z dezinterpretácie tvrdení žalobkýň nesprávnym postupom súdu. Táto skutočnosť mala poukázať len na to, že kúpna cena bola neprimerane nízka, dokonca tak nízka vo vzťahu k hodnote nehnuteľnosti, že žalobkyne ju považujú za v rozpore s dobrými mravmi. Táto skutočnosť zakladá absolútnu neplatnosť právneho úkonu, na ktorú má povinnosť súd prihliadať ex off. Žalobkyne svojím tvrdením, pokiaľ by žalobkyňi alebo niektorej z nich bolo ponúknuté predkupné právo za tak podozrivo nízku cenu, ako ju odkúpil žalovaný v 2. rade, určite by ju odkúpila, iba poukazovali na tú skutočnosť, že každý racionálne uvažujúci človek by odkúpil polovičný podiel na rodinnom dome s príslušnými pozemkami za sumu vo výške 50 eur. Súd tak podľa ich názoru mal zákonnú povinnosť skúmať absolútnu neplatnosť zmluvy ex offa a jej rozpor s dobrými mravmi. Účastníci zmluvy majú zmluvnú voľnosť v tom, akú výšku kúpnej ceny za nehnuteľnosť si dohodnú. Na strane druhej, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom a účinnom znení v ustanovení § 39 deklaruje, že neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom. Napriek tomu však nemožno bez výhrad uzavrieť, že znevýhodnenej, prípadne až poškodenej strane platné právo nepriznáva žiadnu ochranu. Kým právne poriadky niektorých štátov majú vo svojich civilných kódexoch zavedený tzv. princíp neprípustnosti neprimeraného zvýhodnenia, či princíp spravodlivej ceny, slovenský právny poriadok pracuje v týchto otázkach s inštitútom neplatnosti právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi (ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka). Neprimerané protiplnenie však bez ďalšieho nemožno považovať za rozporné s dobrými mravmi, k vyhláseniu rozpornosti s dobrými mravmi musia v zmluvnom procese pristúpiť ešte ďalšie vady. Najvyšší súd ČR v rozsudku sp. zn. 30 Cdo 1776/2007 judikoval, že okolnosť hrubého nepomeru plnení jednej zo strán k tomu, čo poskytla druhá strana, môže v spojitosti s ďalšími okolnosťami toho- ktorého prípadu napĺňať znaky konania, ktoré už koliduje s dobrými mravmi. Avšak sama o sebe táto okolnosť absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ktorým malo dôjsť k uvedenému hrubému nepomeru v plneniach, v zmysle § 39 OZ. Obdobne Najvyšší súd ČR v rozsudku sp. zn. 30 Cdo 21/2012 vyslovil, že nízka kúpna cena, pokiaľ bola výsledkom zmluvného dojednanja účastníkov, bez toho, že by uzatvorenie právneho úkonu sprevádzala, resp. na uzatvorenie zmluvy mala vplyv i okolnosť, v dôsledku ktorej by sa také konanie priečilo dobrým mravom, pochopiteľne nesleduje nemravný cieľ, ani nemá nemravný dôsledok. Právna teória prijala závery, že aby bola zmluva neplatná pre rozpor s dobrými mravmi, musia k nízkej cene pristúpiť aj skutočnosti, ktoré spolu spôsobujú rozpor s dobrými mravmi. V predmetnom prípade bola jednoznačne dojednaná neprimerane nízka kúpna cena. Zároveň došlo k zneužitiu mentálnej a fyzickej kondície žalovanej v 1. rade aj v kontexte jej vysokého veku. Žalovaná v 1. rade a aj žalovaný v 2. rade vedeli o existencii predkupného práva žalobkýň. Žalovaný v 2. rade toto právo zámerne obišiel s cieľom vyhnúť sa zmareniu uzavretia kúpnej zmluvy. Všetky tieto skutočnosti podľa nášho názoru vytvárajú podozrenie absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy a súd ich mal povinnosť skúmať ex offo, napriek tomu, že v konaní došlo k uplatneniu relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Prvoinštančný súd nijako nerefletoval na podstatnú a zásadnú skutočnosť, a to, že žalobkyne sú dcérami žalovanej v 1. rade a aj týmto konaním sa vzhľadom na jej vek a kondíciu snažia chrániť jej záujmy a práva. V kontexte všetkých vyjadrení je zrejmé, že žalobkyne nemali a nemajú záujem o kúpu nehnuteľností, tak ako to uviedol súd v odôvodnení rozsudku. Vďaka žalobkýň je predsa jednoznačne deklarovaná v petite žalobného návrhu, v zmysle ktorého sa žalobkyne domáhajú výlučne vyslovenia neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy. Všetky úkony žalobkýň smerujú k ochrane práv a záujmov ich matky (žalovanej v 1. rade). Žalobkyne nikdy nemali a nemajú záujem kúpiť nehnuteľnosť a nemorálne pripraviť svoju vlastnú matku - žalovanú v 1. rade o strechu nad hlavou, za značne podhodnotenú sumu, ktorá je aj na základe laického názoru v absolútnom rozpore s trhovou cenou a dobrými mravmi - sumu vo výške 50 eur. Konajúci súd mal povinnosť ex offo prihliadať aj na možnosť zastierania právneho úkonu, a to disimuláciu darovacej zmluvy. Na prevod nehnuteľnosti za extrémne nízku kúpnu cenu možno s ohľadom na okolnosti niekedy

nahliadať ako na zastretý, disimulovaný právny úkon. O disimuláciu by išlo vtedy, ak by strany kúpnu zmluvou za takúto kúpnu cenu v skutočnosti nesledovali uzatvorenie kúpnej zmluvy, ale uzatvorenie darovacej zmluvy, teda ich účelom by bolo (bezodplatné) darovanie, a nie kúpa, a formu kúpnej zmluvy namiesto darovacej zmluvy by zvolili preto, aby sa vyhli pre nich neželaným následkom darovacej zmluvy (napr. nemožnosť žiadať o vrátenie daru, daňové otázky a pod.). Podľa ustanovenia § 41a ods. 2 Občianskeho zákonníka, ak právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti. Ani touto skutočnosťou sa konajúci súd nijako nezaoberal. K vznesenej námietke premlčania uviedli, že odôvodnenie súdu považujú za v rozpore s platným právom a kategoricky ho odmietajú. Majú za to, že s odôvodnením súdu sa nemožno stotožniť a súdom uvádzané rozhodnutie nie je pre daný prípad smerodajné a nemožno ho bez ďalšieho aplikovať na tento spor. Zastávajú právny názor, že doručením žaloby súdu dňa 06. 12. 2018 došlo k riadnemu dovolaniu sa relatívnej neplatnosti, čím bol nárok uplatnený riadne vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote. Túto argumentáciu jednoznačne podporuje aj judikatúra. Právny úkon, ktorý má vadu majúcu za následok jeho tzv. relatívnu neplatnosť v zmysle ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, sa považuje za platný, pokiaľ ten, na ochranu ktorého je dôvod neplatnosti právneho úkonu určený, sa neplatnosti nedovolá. Ak sa oprávnená osoba relatívnej neplatnosti právneho úkonu dovolá, je právny úkon neplatný od svojho začiatku. To platí i tam, kde na základe tohto relatívne neplatného právneho úkonu vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností vecné právo. Relatívnej neplatnosti sa treba dovolať. Pri dovolaní sa neplatnosti ide o jednostranný právny úkon, ktorý sa musí adresovať druhému účastníkovi právneho úkonu, resp. všetkým účastníkom právneho úkonu, ak ten, kto sa dovoláva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nie je účastníkom tohto právneho úkonu. Dôjdením dovolania sa neplatnosti ostatným účastníkom právneho úkonu sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti. Zákon pre to, aby nastali účinky tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu neustanovuje žiadnu formu dovolania sa tejto neplatnosti. Možno tak urobiť i žalobou podanou na súde alebo námietkou v rámci obrany proti uplatnenému právu v konaní pred súdom. Otázkou relatívnej neplatnosti je možné v občianskom súdnom konaní vždy riešiť ako otázku predbežnú. Bez dovolania sa relatívnej neplatnosti je právny úkon platný a súd, či iný orgán právnej ochrany, bez tohto jednostranného právneho úkonu nemôže z úradnej povinnosti prihliadnúť na relatívnu neplatnosť (rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 31. 08. 2010 sp. zn. 5Cdo/211/2009). Relatívnej neplatnosti v zmysle ustanovenia § 40a OZ sa možno dovolať rôznymi kvalifikovanými prejavmi adresovanými účastníkom právneho vzťahu. Možno tak urobiť kvalifikovanými prejavmi adresovanými účastníkom právneho vzťahu alebo v občianskom súdnom konaní na návrh, prípadne na námietku, kedy súd platnosť právneho úkonu posúdi ako prejudiciálnu otázku (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo/151/2005). Forma dovolania sa relatívnej neplatnosti nie je zásadne stanovená, preto tak možno urobiť akýmkoľvek spôsobom. Možno tak urobiť aj v konaní pred súdom v návrhu na začatie konania a dovolaním neplatnosti právneho úkonu sa možno brániť aj v konaní proti návrhu (R 45/1986). Podľa právneho názoru najvyššieho súdu bola žaloba, ktorou sa sťažovateľka dovolávala neplatnosti prevodu spoluvlastníckeho podielu úpadcu na žalovaných z dôvodu porušenia jej zákonného predkupného práva, podaná po uplynutí zákonnej trojročnej premlčacej lehoty vyplývajúcej z ustanovenia § 101 Občianskeho zákonníka, keďže žaloba mala byť podaná v lehote troch rokov od podpísania kúpnej zmluvy, nie teda v lehote troch rokov od uskutočnenia vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností (rozhodnutie NS SR sp. zn. 1Cdo/27/2005). Predmetné právo 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) (rozhodnutie NS SR sp. zn. 4Cdo/37/2007). Z judikatúry je tak zrejmé, že podanie žaloby na súd je momentom, kedy nastanú účinky relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nakoľko zákon neustanovuje konkrétnu formu dovolania sa relatívnej neplatnosti. Následné doručenie žaloby účastníkom právneho úkonu zmluvy, má účinky, pri ktorých sa končí relatívna neplatnosť a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti. Argumentácia konajúceho súdu pripadá do úvahy len v prípade, ak by účastníkmi konania, resp. označením žalovaných nezodpovedalo účastníkom napádaného právneho úkonu, čo v tomto prípade neplatí. Podaním žaloby voči všetkým účastníkom napádaného právneho úkonu tak došlo k riadnemu uplatneniu relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Ak by závery konajúceho súdu priviedli ad absurdum, potom je súd tou osobou/inštitúciou, ktorá svojou (ne)činnosťou rozhodne o tom, či nárok bol alebo nebol uplatnený riadne/v premlčacej dobe. Zastali názor, že je v úplnom rozpore s princípom právnej istoty a spravodlivosti, aby napriek skutočnosti, že žalobkyne si uplatnili svoj nárok žalobou na súd riadne počas plynutia trojročnej objektívnej premlčacej lehoty, súd následne vyhovel námietke premlčania z dôvodu, že žaloba bola žalovaným doručená až neskôr - pričom

dĺžku doručovania súdu žalobkyne nedokážu nijako ovplyvniť. V tomto prípade dali do pozornosti, že samostatné dovolanie sa relatívnej neplatnosti písomne iba voči žalovaným, by nemalo pre žalobkyne žiaden právny význam, nakoľko Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor, už zavkladoval vlastnícke právo žalovaného v 2. rade k nehnuteľnostiam na základe vkladu vedeného pod č. V11483/15. Jediným prostriedkom, ktorým žalobkyne mohli zmeniť právny stav evidovaný v katastri nehnuteľností, bolo preto podanie žaloby na súd. Žalobkyne využili túto možnosť a relatívnej neplatnosti sa dovolali, v zákonnej premlčacej trojročnej lehote. Pokiaľ je začiatkom plynutia premlčacej lehoty prvý deň, kedy možno nárok riadne uplatniť na príslušnom súde, následné uplatnenie nároku na súde musí byť považované za riadne dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu a zákonite musí dôjsť k prerušeniu plynutia premlčacej lehoty. Poukázali na ustanovenie § 112 Občianskeho zákonníka a uviedli, že podaním žaloby na súd dňa 06. 12. 2018 došlo k procesnoprávnym následkom podania žaloby - prerušeniu plynutia premlčacej lehoty, a nakoľko v konaní sa od tohto dňa riadne pokračovalo, premlčacia lehota v danom prípade spočívala, preto za žiadnych okolností nemohlo dôjsť k premlčaniu práva žalobkýň. Nakoľko k podaniu žaloby došlo v premlčacej lehote, všetky právne úkony urobené zo strany súdu a ostatných účastníkov boli uskutočňované v čase, keď premlčacia lehota v predmetnom konaní neplynula. Odôvodnenie konajúceho súdu je v priamom rozpore so samotným znením ustanovenia § 112 Občianskeho zákonníka. Jediné zákonné predpoklady, ktoré zákon v tomto smere stanovuje pre prerušenie/začiatok spočívania premlčacej lehoty, sú uplatnenie nároku na súde a riadne pokračovanie v začatom konaní. V danom prípade, nakoľko žaloba bola súdu doručená dňa 06. 12. 2018, sa žalobkyne dovolali svojho práva počas plynutia premlčacej lehoty, pričom v konaní sa riadne pokračovalo, v dôsledku čoho premlčacia lehota spočívala. Žaloba bola podaná taktiež voči všetkým účastníkom úkonu, vyslovenia relatívnej neplatnosti ktorého sa žalobkyne podaním žaloby dožadovali. K nalievavému právnemu záujmu uviedli, že súd prvej inštancie nad rámec odôvodnenia vznesenej námietky premlčania uviedol, že je otáznym nalievavým právnym záujmom žalobkýň na podaní žaloby, vzhľadom na vyjadrenie sa žalobkýň, že by mali záujem odkúpiť nehnuteľnosti za totožných podmienok ako žalovaný v 2. rade. S týmto vyjadrením súdu sa opätovne nemožno stotožniť, lebo zo strany súdu ide o dezinterpretáciu vyjadrenia žalobkýň. Navyše, v tomto prípade je nalievavý právny záujem jednoznačne preukázaný a deklarovaný. Uviedli, že majú za to, že konanie má i inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, a to odňatie súdu prvej inštancie konať pred súdom a nedostatočné odôvodnenie. Podľa ich názoru súd v odôvodnení jednoducho kopíroval rozhodnutie Krajského súdu v Žiline bez toho, aby sa kriticky vypořiadal s opačnými závermi iných súdov a námietkami žalobkýň. Porušil zásadnú povinnosť konania ex offio, kedy majú za to, že vzhľadom na okolnosti prípadu sa mal touto otázkou zaoberať a prijať k nej presvedčivý záver, či už pozitívny alebo negatívny. Prvoinštančný súd v rozpore so zákonom neuviedol, aké skutočnosti považoval za preukázané, ktoré za preukázané nepovažoval, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil. Odôvodnenie je teda podľa ich názoru nepreskúmateľné. Poukázali na to, že vada konania spočívajúca v nedostatočnom odôvodnení rozsudku je v zmysle ustálenej judikatúry vo svojej podstate porušením základného práva účastníka na spravodlivý proces. Z uvedených dôvodov žiadali, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobe vyhovuje v celom rozsahu a žalobkyňiam prizná nárok na náhradu trov prvoinštančného konania v rozsahu 100%. Žiadali priznať nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

3. Žalovaní vo vyjadrení k odvolaniu žalobkýň uviedli, že z dostupnej judikatúry je zrejmé, že určovacia žaloba má predovšetkým preventívny charakter a jej účelom je spravidla poskytnúť ochranu právam žalobcu skôr, než dôjde k porušeniu právneho vzťahu alebo práva. V prípade, ak možno žalovať priamo na splnenie povinnosti, treba považovať určovaciu žalobu za neprípustnú, ktorá neslúži potrebám praktického života a nerieši spornosť, ale vedie k nárastu počtu súdnych sporov. Pri voľbe konkrétnej určovacej žaloby oprávneného spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené, je vždy potrebné pri skúmaní nalievavého právneho záujmu na požadovanom určení sledovať a vyhodnotiť samotný konkrétny cieľ, ktorý opomenutý spoluvlastník chce podanou určovacou žalobou dosiahnuť. Existencia nalievavého právneho záujmu je teda závislá aj od posúdenia toho, aký právny dôvod viedol žalobcu k vyvolaniu súdneho sporu. V preskúmvanej veci sa v písomnom vyhotovení žaloby zo dňa 04. 12. 2018 žalobcovia vyjadrili, že pokiaľ by žalobkyňa alebo niektoré z nich bolo ponúknuté predkupné právo za tak podozrivo nízku cenu, ako ju odkúpil žalovaný, určite by ju odkúpila. Určením neplatnosti kúpnej zmluvy by žalobkyne zámer nadobudnúť spoluvlastnícky podiel nedosiahli. Žalobkyne ako podielové spoluvlastníčky mali pri porušení povinnosti zo strany žalovanej v 1. rade ako spoluvlastníčky, ktorá je povinná z predkupného práva, výber, či sa budú žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu, alebo voči žalovanému v 2. rade, aby im

nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých podiel kúpil od pôvodného spoluvlastníka - žalovanej v 1 rade. Vzhľadom na opakované vyjadrenia žalobkýň, je teda zrejmé, že mali záujem na odkúpení podielu a je irelevantné, že v odvolaní toto svoje vyjadrenie vysvetľujú len ako poukazovanie na neprímerane nízku cenu. Obsah citovaného vyjadrenia žalobkýň je jednoznačný a za stavu ich záujmu o odkúpenie podielu sú toho názoru, že žalobkyne nezvolili správnu určovaciu žalobu, pokiaľ sa domáhali určenia neplatnosti kúpnej zmluvy. Takouto žalobou nemôžu dosiahnuť zámer nadobudnúť spoluvlastnícky podiel. Takáto žaloba nenapĺňa prevenčnú funkciu určovacích žalôb a nezabráni ďalším súdnym sporom a v konečnom dôsledku nevyrieši ani požadovanú otázku ich vlastníckeho práva. Určovací žaloba, ktorou sa žalobkyne domáhajú neplatnosti kúpnej zmluvy, iba obnoví pôvodný právny stav, kedy sa žalovaná stane opäť spoluvlastníčkou nehnuteľnosti v podiele 1 a právne postavenie ostatných spoluvlastníkov, vrátane žalobkýň, ostane nezmenené. S poukazom na uvedené, sú toho názoru, že vzhľadom na prezentovaný záujem žalobkýň o odkúpenie podielu na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, nie je naliehavý právny záujem. Pokiaľ žalovaná v odvolaní cituje rozsudky Najvyššieho súdu Českej republiky, z ktorých je zrejmé, že nízka kúpna cena, ak bola výsledkom zmluvného dojednania účastníkov bez toho, že by uzatvorenie právneho úkonu sprevádzala iná okolnosť, dôsledkom ktorej by sa takéto konanie priechilo dobrým mravom, nespôsobuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Ako inú okolnosť tvrdia, že došlo k zneužitiu mentálnej a fyzickej kondície žalovanej v 1. rade, aj v kontexte jej vysokého veku. V tomto smere však v prvoinštančnom konaní nenavrhli vykonať žiadne dôkazy, ani žiadne dôkazy súdu nepredložili. Ich tvrdenie teda nebolo ničím preukázané a na pojednávaní dňa 13. 03. 2019 právny zástupca žalobkýň uviedol, že v tomto konaní sa domáhajú len určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu. K námietke premlčania uviedli, že kúpna zmluva bola uzavretá dňa 07. 12. 2015 a žaloba bola doručená súdu dňa 06. 12. 2018, súdom bola doručená žalovanej v 1. rade dňa 17. 01. 2019 a žalovanému v 2. rade dňa 16. 01. 2019. Preto sú toho názoru, že tvrdenie žalobkýň, že dovolaním sa neplatnosti právneho úkonu je deň doručenia žaloby súdu, je nesprávne a nekorešponduje ani s platnou judikatúrou. Poukázali pritom na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo 187/2006. Žalobcovia sa pred podaním žaloby u žalovaných v 1. a 2. rade relatívnej neplatností žiadnym spôsobom nedovolali, a teda právne účinky dovolania sa neplatnosti kúpnej zmluvy nastali okamihom, keď tento prejav vôle žalobcov, obsiahnutý v žalobe zo dňa 04. 12. 2018, bol doručený žalovaným v 1. a 2. rade, t. j. dňa 16. 01. 2019 (žalovaný v 2. rade) a 17. 01. 2019 (žalovaná v 1. rade), teda po uplynutí lehoty na uplatnenie relatívnej neplatnosti, ktorá uplynula dňom 07. 12. 2018. Žalobkyne mohli uplatniť u žalovaných relatívnu neplatnosť zmluvy od 08. 12. 2015 do 08. 12. 2018 a nerobili tak. Z uvedených dôvodov boli toho názoru, že námietku premlčania vzniesli žalovaní dôvodne a súd prvej inštancie ju správne akceptoval ako opodstatnenú. S poukazom na uvedené navrhli, aby odvolací súd prvoinštančný rozsudok ako vecne správny potvrdil a priznal žalovaným nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

4. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, ďalej len CSP), viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania žalobkýň v 1. až 3. rade (§ 379 a § 380 ods. 1 CSP) prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania, s verejným vyhlásením rozsudku a po prejednaní veci došiel k záveru, že odvolanie žalobkýň v 1. až 3. rade nie je dôvodné, preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil, keďže súd prvej inštancie v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav veci a vec aj správne právne posúdil.

5. Žalobkyne v 1. až 3. rade (ďalej len žalobkyne) sa žalobou zo dňa 04. 12. 2018, podanou na súde elektronicky dňa 06. 12. 2018, domáhali určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 07. 12. 2015 v spojení s dodatkom č. 1, uzatvorenou medzi žalovanou v 1. rade ako predávajúcou a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim, a to z dôvodu porušenia predkupného práva. Žalobu odôvodnili tým, že z informačného výpisu z LV č. XXX pre kat. úz. V. žalobkyne zistili, že žalovaný v 2. rade je podielovým spoluvlastníkom vo veľkosti 1 nehnuteľností, ktoré sú evidované ako parc. reg. „C“ č. 1048/44 záhrada vo výmere 1535 m², parc. č. 1048/50 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 664 m² spolu s rodinným domom so súp. č. XXX, postaveným na tejto parcele, parc. č. 1048/180 a záhrada vo výmere 455 m², a to na základe konania vedeného na Okresnom úrade Nitra, katastrálny odbor, pod č. V11483/15. Žalobkyne, ktoré sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností, každá z nich v podiele 1/10, nemali žiadnu vedomosť o kúpnej zmluve a o úmysle predaja nehnuteľností zo strany žalovanej v 1. rade. Žalovaná v 1. rade ako predávajúca neponúkla svoj podiel ostatným spoluvlastníkom, žalovaný v 2. rade ako kupujúci nie je jej blízkou osobou, a teda porušila povinnosť vyplývajúcu z predkupného práva ostatných spoluvlastníkov, preto je právny úkon - kúpna zmluva relatívne neplatná podľa § 40a Občianskeho zákonníka. Uviedli, že sa domáhajú vyslovenia len neplatnosti právneho úkonu a na tomto

určení majú naliehavý právny záujem, pretože sa dosiahne odstránenie spornosti a ochrana žalobkyňami uplatňovaných práv a oprávnených záujmov. Uviedli, že došlo k poškodeniu žalobkýň, pretože boli vylúčené z ich práva rozhodovania o tom, s kým budú spoločnú vec vlastníť a oni nemajú záujem byť spoluvlastníkmi nehnuteľností s osobou, ktorá ju nadobudla pochybnými praktikami a nemá skutočný záujem s nimi hospodáriť. Vyslovili, že ak by im žalovaná v 1. rade ponúkla predkupné právo za tak nízku kúpnu cenu, určite by ju odkúpili.

6. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

7. Podľa § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

8. Prieskumná činnosť odvolacieho súdu zahŕňa ako hmotnoprávnu, tak aj procesnoprávnu oblasť. Odvolací súd musí preto preskúmať nielen zákonnosť rozhodnutia so zreteľom k hmotnému právu, ale tiež zákonnosť konania, z ktorého napadnuté konanie vzišlo. Pri rozhodovaní odvolacieho súdu o odvolaní proti napadnutému rozsudku je odvolací súd viazaný ako rozsahom odvolania, tak aj dôvodmi podaného odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), ktoré účastník môže meniť a dopĺňať len do uplynutia odvolacej lehoty. Odvolateľ v podanom odvolaní fakticky svojím dispozičným úkonom vymedzuje nielen rozsah, ale aj dôvody preskúmvacej činnosti odvolacieho súdu.

9. Predmetom konania a aj preskúmania odvolacím súdom je posúdenie otázky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu žalobkyňami, a vzhľadom k dôvodom odvolania žalobkýň, najmä posúdenie otázky správnosti skutkových zistení súdu, tým, či sa mal súd prvej inštancie zaoberať aj otázkou absolútnej neplatnosti právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi, prípadne otázkou zastierania právneho úkonu, a to disimuláciou darovacej zmluvy, dôvodnosťou vnesenej námietky premlčania, naliehavým právnym záujmom na požadovanom určení a tým, či nedostatočným odôvodnením napadnutého rozhodnutia došlo k porušeniu práva na spravodlivý súdny proces.

10. Z podielového spoluvlastníctva viacerých osôb k určitej veci vyplýva oprávnenie každého zo spoluvlastníkov nakladať s takouto vecou, avšak jeho zmluvná voľnosť je obmedzená predkupným právom, z ktorého vyplýva, že ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na cudzie osoby alebo na jedného zo spoluvlastníkov, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom, nielen niektorým z nich. Výnimkou je len prípad, keď spoluvlastník prevádza svoj podiel blízkej osobe. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú na výkone predkupného práva, sú oprávnení vykúpiť podiel pomerne, podľa veľkosti podielov. Ak povinná osoba vec prevedie bez toho, aby ju ponúkla ďalším podielovým spoluvlastníkom, poruší tým predkupné právo, čo nemá za následok absolútnu neplatnosť zmluvy. Oprávnený má možnosť dovoliť sa relatívnej neplatnosti takejto zmluvy alebo žiadať, aby mu nový nadobúdateľ ponúkol na predaj. Predkupné právo podielových spoluvlastníkov je založené priamo zákonom a má vecno-právny charakter. Práva a povinnosti z právneho vzťahu z predkupného práva vznikajú okamihom, keď jeden zo spoluvlastníkov, teda povinná osoba, chce svoj podiel scudziť a previesť ho na inú než blízku osobu. Tento spoluvlastník je povinný ponúknuť svoj podiel na veci na kúpu ostatným spoluvlastníkom ako oprávneným osobám. V ponuke, ktorá pri prevode nehnuteľností musí byť písomná (§ 605 Občianskeho zákonníka), prevodca by mal byť oprávnený navrhnúť uzavretie zmluvy (§ 43a, § 43b Občianskeho zákonníka), za určitých podmienok s uvedením ceny spoluvlastníckeho podielu a času, do ktorého má byť návrh prijatý (§ 43c Občianskeho zákonníka). Prijatím návrhu oprávnený prejaví svoju vôľu zmluvu uzavrieť. Ak oprávnená osoba podmienkam ponuky nevyhoví, jej predkupné právo zanikne (§ 606 Občianskeho zákonníka). Potom spoluvlastnícky podiel možno previesť na inú osobu. Spoluvlastníkovi tým zároveň vzniká predkupné právo voči nadobúdateľovi podielu ako novému spoluvlastníkovi.

11. Ponuka je jednostranný právny úkon zaviazaného spoluvlastníka adresovaný spoluvlastníkovi oprávnenému. Pretože ide o návrh na uzavretie zmluvy, musí obsahovať všeobecné náležitosti vyplývajúce pre právny úkon podľa § 37 Občianskeho zákonníka a rovnako podľa § 43a ods. 1 Občianskeho zákonníka, vyjadrovať vôľu navrhovateľa, aby bol návrhom viazaný v prípade jeho prijatia.

Zároveň musí obsahovať oznámenie všetkých podmienok, za ktorých navrhovateľ ponúka svoj podiel ku kúpe.

12. Dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu je jednostranný hmotno-právny právny úkon adresovaný účastníkom právneho úkonu a možno ho urobiť oznámením alebo námietkou, a to aj ústne. Tento prejav vôle musí vyjadrovať jednak skutočnosť, že ide o uplatnenie relatívnej neplatnosti a tiež aj konkrétnu vadu právneho úkonu, ktorá má v danej veci relatívnu neplatnosť za následok. Relatívnu neplatnosť možno uplatniť aj priamo v občianskom súdnom konaní v návrhu na začatie konania (prípadne vzájomnom návrhu), ktorý bol riadne doručený účastníkovi, proti ktorému dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu smeruje. Pokiaľ ide o dvojstranné a viacstranné právne úkony, musí sa dotknutý účastník úkonu dovolávať neplatnosti voči všetkým ostatným účastníkom. Právne účinky dovolania sa neplatnosti právneho úkonu (nastupujúce vždy ex tunc) nastávajú okamihom, keď dôjde účastníkom právneho úkonu dovolanie vo forme oznámenia neplatného právneho úkonu adresovaného buď druhému účastníkovi, resp. ostatným účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu, alebo ak sa dovoláva neplatnosti tretia osoba, všetkým účastníkom právneho úkonu (rozhodnutie NS SR sp. zn. 3Cdo 187/2006).

13. V danej veci súd prvej inštancie správne uzavrel, že všeobecná trojročná premlčacia doba, ktorá podľa tohto ustanovenia plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz, začína plynúť objektívne. Predmetné právo môže byť vykonané, resp. uplatnené po prvý raz v deň, kedy nárok dosiahol vo svojom vývoji najvyššie procesné štádium, ktorým je právo podať žalobu na súde. Toto právo nie je nijako závislé od subjektívnej vedomosti oprávneného subjektu o podstate práva a o jeho výkone. Okamih, kedy došlo k porušeniu práva, nemožno posúvať až do dňa zápisu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pretože sa jedná už o modus, ktorým sa úradne završuje súkromnoprávny úkon, a ktorý má právny význam pre prevod vlastníckeho práva (nie pre právny úkon ako taký). Z tohto dôvodu je v týchto prípadoch aj naďalej použiteľná doterajšia judikatúra (R 50/85), podľa ktorej všeobecná trojročná premlčacia doba na dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu začína plynúť dňom, kedy došlo k uzavretiu právneho úkonu, čo vyplýva aj z rozhodnutia NS SR sp. zn. 4 Cdo 37/2007.

14. Vychádzajúc z uvedeného, odvolací súd, rovnako ako súd prvej inštancie, dospel k záveru, že žaloba bola síce podaná na súde v trojročnej lehote od uzavretia kúpnej zmluvy, avšak na to, aby nastali právne účinky dovolania sa neplatnosti právneho úkonu, je potrebné vychádzať až z okamihu, kedy dôjde účastníkom právneho úkonu dovolanie vo forme oznámenia neplatného právneho úkonu adresovaného ostatným účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu. A k tomu došlo v danej veci u žalovanej v 1. rade až dňa 17. 01. 2019 a žalovaného v 2. rade dňa 16. 01. 2019, teda až po premlčacej dobe, na ktorú súd prvej inštancie správne prihliadol. Aj keď je pravdou, že zákon formu relatívnej neplatnosti právneho úkonu nestanovuje a možno sa jej dovolať rôznymi kvalifikovanými prejavmi adresovanými účastníkovi právneho vzťahu, záver žalobkyň, že k účinnému uplatneniu dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu dochádza už podaním žaloby na súde je nesprávny. Žalovaní sa o tom, že žalobkyne sa voči nim dovolávajú relatívnej neplatnosti právneho úkonu dozvedeli, až keď im bola žaloba zo strany súdu doručená. Žalobkyne mohli takýto právny úkon voči žalovaným urobiť už pred podaním žaloby alebo súčasným doručovaním tohto úkonu žalovaným v rovnakom čase ako bola žaloba doručená súdu. Toto však v konaní netvrdili a včasné uplatnenie práva odvodzovali od doručenia žaloby súdu v trojročnej lehote od uzavretia kúpnej zmluvy. Tým, že tak neurobili a využili možnosť dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu prostredníctvom žaloby, museli počítat s tým, že účinky tohto právneho úkonu nastanú až jej doručením žaloby žalovaným, teda s nejakým časovým odstupom po podaní žaloby. Spoliehali sa tak na rýchlosť konania súdu, pričom v danej veci súd prvej inštancie vykonával úkony vo vzťahu k stranám sporu plynulo a rýchlo. Záver súdu prvej inštancie o podaní žaloby po premlčacej dobe a zamietnutí žaloby z tohto dôvodu je preto správny. Takýto záver je tiež v súlade s ustanovením § 124 ods. 2 CSP. Aj keď hmotnoprávne úkony, ktoré boli v občianskom súdnom konaní prebiehajúcim medzi stranami uskutočnené niektorou zo strán voči súdu, a o ktorých sa ich adresát v konaní dozvedel, majú rovnaké právne následky ako právne úkony, ktoré boli urobené priamo voči druhému účastníkovi právneho vzťahu a ktorému došli, dovtedy, kým sa účastníci o hmotnoprávnom úkone nezozvedeli, nemôže súd pri svojom rozhodovaní z neho vychádzať. Preto je pri posudzovaní námietky premlčania v danej veci potrebné vychádzať z doručenia žaloby žalovaným.

15. Čo sa týka posúdenia otázky naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, aj keď súd prvej inštancie zamietol žalobu z dôvodu vznesenej námietky premlčania, okrajovo sa vyjadril aj k otázke

naliehavého právneho záujmu, pričom uviedol, že je sporné, či majú žalobkyne na požadovanom určení naliehavý právny záujem. Argumentoval tvrdením žalobkýň na pojednávaní, že mali záujem odkúpiť podiel žalovanej v 1. rade v prípade, ak by ho predával za tú cenu, za akú ju odkúpil žalovaný v 2. rade. Žalobkyne odvolanie v tejto časti, ako aj v časti nesprávne zisteného skutkového stavu uviedli, že zo strany súdu ide o dezinterpretáciu vyjadrenia žalobkýň, keď žalobkyne vyjadrením, že by mali záujem o odkúpenie podielu žalovanej v 1. rade v prípade, ak by sa podiel prevádzal za cenu, za ktorú ju nadobudol žalovaný v 2. rade, len mala poukázať na to, že kúpna cena bola neprimerane nízka a tiež tým chceli poukázať na skutočnosť, že každý racionálne uvažujúci človek by odkúpil polovičný podiel na rodinnom dome s príslušnými pozemkami za sumu vo výške 50 eur. S takýmto výkladom žalobkýň sa odvolací súd nestotožňuje. Žalobkyne už v žalobe uvádzali, že pokiaľ by žalobkyni alebo niektorej z nich bolo ponúknuté predkupné právo za tak podozrivo nízku cenu, ako ju odkúpil žalovaný v 2. rade, určite by ju odkúpila (bod IV. žaloby). Na tomto zotrvali aj počas pojednávania, keď na pojednávaní dňa 13. 03. 2019 právny zástupca žalobkýň opätovne uviedol, že ak by nehnuteľnosti predávala za tú cenu, za akú ju odkúpil žalovaný, určite by mali o ňu záujem. Zároveň uviedol, že v tomto konaní sa domáhajú len určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Z uvedených vyjadrení žalobkýň v žalobe a ich právneho zástupcu na pojednávaní vyplýva skutkový záver tak, ako ho urobil súd prvej inštancie, a teda je nedôvodná aj námietka žalobkýň vo vzťahu k nesprávne zistenému skutkovému stavu.

16. Čo sa týka ďalšej námietky, a to, že súd prvej inštancie sa mal zaoberať aj otázkou absolútnej neplatnosti právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi, prípadne otázkou zastierania právneho úkonu, a to disimuláciou darovacej zmluvy, k tomu odvolací súd dodáva, že žalobkyne, zastúpené v konaní právnym zástupcom, sa podanou žalobou domáhali určenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, pričom na tomto zotrvali aj počas konania, keď ich právny zástupca na pojednávaní uviedol, že v tomto konaní sa domáhajú len určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu, a to napriek tomu, že na pojednávaní už uvádzal aj ďalšie skutkové tvrdenia oproti žalobe, a to, že predmetná zmluva je v hrubom rozpore s dobrými mravmi, žalovaná ako osoba vyššieho veku bola dlhodobo liečená a je otáznou, či vedela posúdiť všetky následky svojho konania a žalovaný v 2. rade využil tieseň a zdravotný stav žalovanej v 1. rade, od ktorej odkúpil podiel na polovici rodinného domu spolu s príslušnými pozemkami zastavanými za sumu v hodnote 50 eur. Súd prvej inštancie sa vyporiadal aj s uvedenými tvrdeniami, keď k nízkej kúpnej cene uviedol, že v takom prípade by išlo len o relatívnu neplatnosť, pričom toto žalobkyne nenamietali a relatívnej neplatnosti sa domáhali z iného dôvodu (porušenia predkupného práva) a k nepriaznivému zdravotnému stavu žalovanej v 1. rade, ani k žiadnym rozširujúcim tvrdeniam ohľadne prípadnej absolútnej neplatnosti právneho úkonu nenavrhovali žiadne dôkazy, teda takéto tvrdenia v konaní nepreukázali. Aj keď je súd povinný sa absolútnou neplatnosťou právneho úkonu zaoberať ex offo, stále platí, že skutkové tvrdenia, z ktorých má súd vychádzať, a ktorými sa má zaoberať, určujú žalobcovia tým, že ich uvedú v žalobe a následné dôkazné bremeno na preukázanie ich skutkových tvrdení je na žalobkyniach, ktoré ohľadne týchto tvrdení žiadne dôkazy nenavrhovali, a teda dôkazné bremeno neuniesli.

17. Na záver odvolací súd dodáva, že sa nestotožňuje s odvolacou námietkou, že rozhodnutie súdu prvej inštancie nie je dostatočne odôvodnené, čím došlo k odňatiu práva žalobkýň konať pred súdom, resp. práva na spravodlivé súdne konanie. NS SR v uznesení sp. zn. 5Cdo 218/2010 zo dňa 23. 11. 2010 uviedol, že obsah práva na spravodlivý súdny proces nespočíva len v tom, že osobám nemožno brániť v uplatnení práva alebo ich diskriminovať pri jeho uplatňovaní, obsahom tohto práva je i relevantné konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky. Do práva na spravodlivý súdny proces nepatrí právo účastníka konania, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov (IV. ÚS 252/04). Právo na spravodlivý súdny proces neznamená ani právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda, aby bolo rozhodnuté v súlade s jeho požiadavkami a právnymi názormi (I. ÚS 50/04). Do obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a práva na spravodlivý súdny proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a slobôd nepatrí ani právo účastníka konania vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne sa dožadovať ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (I. ÚS 97/97), resp. toho, aby súd preberali alebo sa riadili výkladom všeobecne záväzných predpisov, ktorý predkladá účastník konania (II. ÚS 3/97, II. ÚS 251/03). V danej veci mal odvolací súd za to, že súd prvej inštancie jasne, zrozumiteľne a dostatočne odôvodnil, aké skutočnosti považoval za preukázané, ktoré za preukázané nepovažoval, z čoho vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil. Jeho rozhodnutie je riadne a dostatočne odôvodnené, a to, že vyznelo v neprospech žalobkýň, neznamená, že by v danej veci došlo k porušeniu práva žalobkýň na spravodlivý proces. So

závermi súdu prvej inštalácie sa odvolací súd stotožnil, preto považoval túto odvoláciu námietku žalobkýň za nedôvodnú. Z uvedených dôvodov považoval odvolací súd odvolanie žalobkýň za nedôvodné a napadnutý rozsudok za vecne správny, preto ho podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

18. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 2 CSP a v odvolacom konaní úspešným žalovaným v 1. a 2. rade priznal právo na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobkyniam v 1. až 3. rade v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštalácie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

Toto rozhodnutie bolo prijaté v senáte pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštalácii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

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