

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 4Co/112/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3116214183
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 05. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alica Beňová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2019:3116214183.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Alice Beňovej a sudkýň JUDr. Oľgy Lichnerovej a JUDr. Ivety Anderlovej v spore žalobcu H. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. nad S.-A., W. XXX/XX, zastúpeného JUDr. W. W., advokát, spol. s r.o., so sídlom A. N., S. XXX/X proti žalovaným 1/ L. M. N., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. nad S.-A., A. XX/XX, zastúpeného M. L. S. G., advokátkou so sídlom H., nám. Sv. V. XXXX/XXA a 2/ O. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. W., P. XXX/XX, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalovaného 1/ proti rozsudku Okresného súdu Trenčín zo dňa 19.januára 2018, č.k. 20C/147/2016-93 takto

rozhodol:

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

Žalobca **m á n á r o k** na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie vo výroku I. určil, že žalovaný 2/ O. O., nar. XX.XX.XXXX je podielový spoluvlastník spoluvlastníckeho podielu 1/24 pod por. č. XX, zapísaného na žalovaného 1/, a to v nehnuteľnostiach pozemku parc. č. KNC XX zastavané plochy a nádvoria vo výmere XX m², parc. č. KNC XX zastavané plochy a nádvoria vo výmere XX m², rodinného domu súp. č. XXX stojaceho na pozemku parc. č. KNC XX, rodinného domu súp. č. XXX stojaceho na pozemku parc. č. KNC XX, zapísaných na LV č. XXXX katastrálne územie A.. Vo výroku II. rozhodol o náhrade trov konania tak, že žalobca má proti žalovaným 1/, 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že žalobca sa domáha ochrany porušeného predkupného práva, ktoré mu patrí ako spoluvlastníkovi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k.ú. A.. Predkupné právo podielových spoluvlastníkov vyplýva priamo zo zákona a vzniká so vznikom podielového spoluvlastníctva, t.j. voči každému spoluvlastníkovi trvá tak dlho, kým trvá jeho spoluvlastnícky vzťah k veci. Toto predkupné právo má vecnú povahu, čo znamená, že zaťažuje nielen súčasného podielového spoluvlastníka, ale i každého jeho právneho nástupcu (dediča) a pre spoluvlastníka zakladá povinnosť, aby v prípade, že chce svoj podiel na veci scudziť, prednostne ju ponúkol na výkup ostatným spoluvlastníkom. Ako vecné právo má absolútnu povahu a pôsobí aj voči tretím osobám. Predkupné právo zanikne až so zánikom podielového spoluvlastníctva. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má v zmysle ustálenej judikatúry súdov v prípade porušenia povinnosti zo strany zaviazaného spoluvlastníka na výber tri možnosti: a) domáhať sa vyslovenia neplatnosti právneho úkonu medzi spoluvlastníkom - zaviazanou osobou a nadobúdateľom - treťou osobou z dôvodu takzvanej relatívnej neplatnosti právneho úkonu, b) domáhať sa od nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu - tretej osoby, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu a to za rovnakých podmienok, za ktorých kúpil spoluvlastnícky podiel od povinnej osoby; ak tak nadobúdateľ neurobí dobrovoľne má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým by bol nahradený pri kúpnej zmluve prejav vôle nadobúdateľa alebo c) naďalej si ponechať predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť odtiaľto voči budúcemu nadobúdateľovi

podielu. Konštatoval, že žalobca sa pôvodne domáhal určenia neplatnosti právneho úkonu, a to kúpnej zmluvy zo dňa 22.4.2016, zavkladovanej Okresným úradom Ilava pod V 1124/16, ktorou žalovaný 2/ previedol odplatne svoj podiel 1/24 k predmetným nehnuteľnostiam na žalovaného 1/. Následne súd pripustil zmenu žaloby v zmysle návrhu žalobcu tak, že žalobca sa domáhal, aby súd určil, že žalovaný 2/ je podielovým spoluvlastníkom tohto podielu prevedeného na žalovaného 1/. Základným procesným predpokladom úspešnosti určovacej žaloby v zmysle § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (C.s.p.) účinného od 1.7.2016 je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. V danom prípade naliehavý právny záujem nevyplýva z osobitného predpisu, a preto je ho potrebné preukázať. Procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení práva, zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha. Pre žalobcu to znamená nevyhnutnosť tvrdiť a dokázať skutočnosť, z ktorých vyplýva existencia naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení. Strana sporu má naliehavý právny záujem na určení práva, ktorého sa žalobou domáha vtedy, ak v prípade, že súd jej žalobe vyhovie, zmení sa jej právne postavenie, resp. kde by bez požadovaného určenia bolo právo žalobcu ohrozené, alebo by sa jeho postavenie stalo neistým. V konaní neboli preukázané niektoré tvrdenia žalobcu, ktorým zdôvodňoval svoj naliehavý právny záujem na určovacej žalobe, a síce, že stavba - rekonštrukcia rodinného domu žalovaného 1/ na pozemkoch parc. č. XX, XX, XX/X k.ú. A. je navrhovaná len v odstupe 1 m od susedného pozemku parc. č. XX k.ú. A.. Z textu stavebného povolenia vydaného Mestom W. nad S. pod č. S.. XXXXX/XXXX-Gá-TSX-A/XX zo dňa 28.10.2016 ohľadom tejto stavby ako aj z predloženého nákresu projektovej dokumentácie rekonštrukcie rodinného domu je zrejmé, že stavba žalobca je navrhovaná v odstupe viac ako 1 meter od parc. č. XX k.ú. A., konkrétne v odstupe X,XXX m od domu súp. č. XXX postaveného na parc. č. XX k.ú. A.. Žalobca však naliehavý právny záujem na požadovanom určení vlastníckeho práva odôvodňoval ďalšími relevantnými tvrdeniami, ktoré boli aj preukázané. Spoluvlastnícky podiel 1/24 je v katastri nehnuteľností evidovaný ako vlastníctvo žalovaného 1/ pod por. č. XX na LV č. XXXX k.ú. A.. Podanou žalobou žalobca v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, pred uzavretím ktorej nebolo rešpektované jeho predkupné právo k nehnuteľnostiam v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka. Na základe rozsudku, ktorým bude deklarovaný iný stav než ten, ktorý je momentálne zapísaný v katastri nehnuteľností, teda na základe ktorého bude určené, že vlastníkom tohto podielu zapísaného momentálne na žalovaného 1/ je žalovaný 2/, môže kataster nehnuteľností s poukazom na ust. § 34 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností zapísať vlastnícke právo k tomuto podielu k nehnuteľnostiam a odstrániť tak stav právnej neistoty v postavení žalobcu. Žalobca vysvetlil na pojednávaní právny dôvod, ktorý ho viedol k vyvolaniu tohto súdneho sporu. Uviedol, že žalobu podal preto, lebo má záujem získať všetky spoluvlastnícke podiely k predmetným nehnuteľnostiam, pretože plánuje prestavať dom, ktorý je tam postavený, aby sa dal tento dom užívať. Aj žalovaný 1/ vo svojom vyjadrení k žalobe potvrdil, že žalobca počas konania kúpil podiely v predmetných nehnuteľnostiach od ďalšej spoluvlastníčky W. H., a uvedené vyplýva aj z výpisu z LV č. XXXX k.ú. A. zo dňa 17.1.2017, podľa ktorého žalobca okrem podielov uvádzaných v žalobe nadobudol pod por. č. 22 ďalší podiel v nehnuteľnostiach vo výške 2/24 na základe kúpnej zmluvy zavkladovanej pod V XXXX/XXXX. Žalobca teda prejavil záujem o nadobudnutie všetkých podielov nehnuteľností, pričom využil jednu z troch možností, ktoré mu dáva zákon a judikatúra súdov, teda dovolal sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu uzavretého medzi žalovaným 2/ ako zaviazanou osobou a žalovaným 1/ ako nadobúdateľom, s cieľom dosiahnuť to, aby v prípade zamýšľaného budúceho predaja podielov predmetných nehnuteľností žalovaným 2/ ako spoluvlastníkom, boli tieto za konkrétnych podmienok ponúknuté na kúpu aj žalobcovi. V prípade vyhovenia tejto žalobe by sa žalobca ocitol v priaznivejšom právnom postavení v porovnaní so situáciou pred vyhovením určovacej žalobe a to v tom smere, že po zapísaní takéhoto rozsudku do katastra nehnuteľností by sa znova stal vlastníkom predmetného spoluvlastníckeho podielu žalovaný 2/, a v prípade realizovania následného prevodu podielu žalovaného 2/ za rešpektovania predkupného práva žalobcu, teda po splnení ponukovej povinnosti na kúpu podielu voči žalobcovi, by žalobca využitím svojho predkupného práva odkúpiť podiel žalovaného 2/ získal tento spoluvlastnícky podiel v pomere podľa veľkosti jeho podielu, a celkový jeho spoluvlastnícky podiel by sa zvýšil, čím by sa priblížil k dosiahnutiu svojho zámeru nadobudnúť všetky spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam. Súd na základe uvedených skutočností uzavrel, že na strane žalobcu je daná existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Ďalej v odôvodnení uviedol, že predkupné právo obmedzuje spoluvlastníka v nakladaní s jeho podielom v tom zmysle, že je povinný ak nejde o prevod blízkej osobe ponúknuť podiel prednostne všetkým ostatným spoluvlastníkom bez ohľadu na veľkosť ich spoluvlastníckych podielov. V prípade nehnuteľností musí mať ponuka písomnú formu. Žalovaný 2/ nerozporoval tvrdenia žalobcu v žalobe o tom, že žalovaný 2/ pred predajom svojho podielu 1/24 k predmetným pozemkom žalovanému 1/, tento podiel neponúkol žalobcovi na kúpu. Žalovaný 2/

na pojednávani uvádzal, že po zdedení podielu tento svoj podiel ponúkol bezodplatne pánovi G., a ani z tohto vyjadrenia teda nevyplýva, žeby žalovaný 2/ svoj podiel ponúkol žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi nehnuteľností. Žalovaný 1/ a žalovaný 2/ taktiež nerozporovali tvrdenia žalobcu v žalobe, že žalovaný 1/ a 2/ si nie sú navzájom blízke osoby v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka. Preto súd s poukazom na ustanovenie § 151 ods. 1 CSP považoval tieto skutkové tvrdenia žalobcu za nesporné. Keďže žalovaný 2/ ako osoba zviazaná z predkupného práva pred tým ako so žalovaným 1/ dňa 22.4.2016 uzavrel kúpnu zmluvu, neponúkol svoj podiel 1/24 v nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX k.ú. A. na kúpu žalobcovi, ktorý v tom čase tiež bol spoluvlastníkom týchto nehnuteľností a teda osobou oprávnenou z predkupného práva, a pretože žalovaný 1/, 2/ si nie sú navzájom blízke osoby, žalovaný 2/ týmto svojím konaním neumožnil žalobcovi v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka výkon predkupného práva, teda toto jeho právo porušil. Predmetnou kúpnu zmluvou bol žalobca dotknutý na jeho právach. Právny úkon, ktorý má vadu majúcu za následok jeho tzv. relatívnu neplatnosť v zmysle ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, sa považuje za platný (so všetkými právnymi dôsledkami z neho vyplývajúcimi), pokiaľ ten, na ochranu ktorého je dôvod neplatnosti právneho úkonu určený (oprávnená osoba), sa neplatnosti nedovolá. Ak sa oprávnená osoba relatívnej neplatnosti právneho úkonu dovolá, je právny úkon neplatný od svojho začiatku (ex tunc). To platí i tam, kde na základe tohto relatívne neplatného právneho úkonu vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností vecné právo. Momentom účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu nastáva stav, ako keby právny úkon nebol urobený, obdobne ako pri absolútnej neplatnosti právneho úkonu (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/211/2009 zo dňa 31.8.2010). Žalobca sa teda dôvodne dovolal v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka relatívnej neplatnosti uvádzaného právneho úkonu, a to priamo predmetnou žalobou, ktorou pôvodne žiadal určiť kúpnu zmluvu za neplatnú, ktorá žaloba bola doručená obom účastníkom kúpnej zmluvy, teda žalovanému 1/ dňa 3.1.2017 a žalovanému 2/ dňa 16.12.2016. Nastali tak účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu a kúpna zmluva je v dôsledku toho neplatná od počiatku. Žalovaný 2/ je teda vlastníkom spoluvlastníckeho podielu 1/24 k nehnuteľnostiam z LV č. XXXX k.ú. A., ktorý bol na základe neplatnej kúpnej zmluvy v katastri nehnuteľností zapísaný na kupujúceho žalovaného 1/. Žaloba o určenie vlastníckeho práva bola dôvodná. Z uvedených dôvodov súd po zhodnotení vykonaného dokazovania žalobe výrokom I. vyhovel. Podľa § 255 ods. 1 CSP Súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP. Žalobe bolo vyhovené v celom rozsahu. Preto za použitia zásady úspechu žalobcovi vzniklo podľa ust. § 255 ods. 1 CSP právo na náhradu trov konania voči žalovaným 1/, 2/. Preto súd výrokom II. priznal žalobcovi proti žalovaným 1/, 2/ náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti rozsudku podľa § 262 ods. 2 CSP samostatným uznesením.

2. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný 1/. Navrhol ho zmeniť tak, že odvolací súd žalobu žalobcu zamietne. Namietal, že súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a nesprávne právne posúdenie veci. Vytýkal súdu prvej inštancie nesprávne právne posúdenie naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení vlastníckeho práva žalobcu. Dôvodil, že záver súdu o (ne) existencii naliehavého právneho záujmu žalobcu predpokladá posúdenie, či podaný určovací návrh je vhodný procesným nástrojom ochrany jeho práva, či sa ním môže dosiahnuť odstránenie spornosti. Určovací žaloba preto spravidla nemôže opodstatnená tam, kde možno žalovať na splnenie povinnosti. Z vyjadrení žalobcu v danej veci je zrejme, že chce dosiahnuť odkúpenie všetkých spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach. Uvedené je zrejme aj z jeho úkonov, ktorými od podania žaloby nadobudol ďalšie spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach. Nič preto žalobcovi nebránilo domáhať sa od žalovaného 1/ povinnosti odpredať mu spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach, ktorý nadobudol od žalovaného 2/, pričom by sa otázka platnosti či neplatnosti právneho úkonu medzi žalovaným 1/ a 2/ riešila ako otázka prejudiciálna. V tomto smere poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/46-47/2013. Ďalej poukázal na to, že spoluvlastník vecí, ktorého predkupné právo bolo porušené, má nároky vyplývajúce jednak zo všeobecných ustanovení o vecnom predkupnom práve (§ 603 ods. 3 Obč. zákonníka) a taktiež zvláštne nároky, ktoré sú stanovené v ustanovení § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka. Konkrétne právne následky porušenia predkupného práva sú závislé od druhu porušeného predkupného práva. Podľa už konštantnej judikatúry Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (napríklad rozhodnutia sp. zn. 3Cdo/262/2009, 4Cdo/334/2009, 5Cdo/211/2009 a ďalšie) z hľadiska obsahu účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka s uplatnením analógie legis v zmysle § 853 Občianskeho zákonníka aplikovať všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do 8. časti druhej hlavy, druhého oddielu Občianskeho zákonníka v § 602 až § 606 Občianskeho

zákonníka. Uviedol, že v danom prípade sa žalobca rozhodol uprednostniť špeciálnu úpravu nároku v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka podaním určovacej žaloby, keďže malo byť porušené jeho predkupné právo. Bola teda nesporne podaná určovacia žaloba, ktorou súd určí, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem. Mal za to, že u žalobcu na podaní takejto žaloby nebol naliehavý právny záujem, čo vyplynulo z jeho výpovede. Ďalej namietal, že súd prvej inštancie sa odchyľil od ustálenej rozhodovacej praxe (rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. Zn. 7Cdo/46/2013, 2Cdo/28/2009, 5Cdo/511/2009 a rozhodnutia Krajského súdu Trnava sp. Zn. 23Co/379/2013, 25Cdo/579/2014, Krajského súdu Žilina 8Co/298/2014), čím nebol naplnený princíp právnej istoty.

3. Žalobca v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalovaného 1/ navrhol napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Poukázal na to, že má naliehavý právny záujem, aby žalovaný 1/ nebol podielovým spoluvlastníkom v dôsledku relatívne neplatného právneho úkonu, ktorý napadol v 3-ročnej lehote. Dôvody odvolania s poukazom na § 137 CSP označil za nenáležité. Poukázal na to, že on mal na výber domáhať sa určenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy a z dôvodu § 137 CSP určenia spätného práva podielového spoluvlastníctva, ktorý porušil jeho predkupné právo, keďže na základe dovolania sa relatívnej neplatnosti má záujem, aby stav katastra bol zosúladený práve s týmto dovolaním a tiež má záujem, aby v stavebnom konaní prebiehajúco na Stavebnom úrade Mesta Dubnica nad Váhom pod č. Výst. XXXXX/XXXX bola táto občianskoprávna námietka braná do úvahy.

4. Krajský súd v Trenčíne ako odvolací súd preskúmal vec podľa § 379 písm. b), § 380 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP (keď nebolo potrebné zopakovať ani doplniť dokazovanie a nevyžadoval to ani dôležitý verejný záujem) v spojení s § 219 ods. 3 CSP a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného 1/ nie je dôvodné.

5. Súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie na tom právnom závere, že žalobca má naliehavý právny záujem na určení, že žalovaný 2/ je podielovým spoluvlastníkom podielu 1/24 na predmetných nehnuteľnostiach prevedeného na žalovaného 1/ kúpnu zmluvou zo dňa 22.04.2016, keďže bolo porušené jeho predkupné právo a žalobca sa dovoľal relatívnej neplatnosti právneho úkonu uzavretého medzi žalovaným 2/ ako zaviazanou osobou a žalovaným 1/ ako nadobúdateľom s cieľom dosiahnuť to, aby v prípade zamýšľaného budúceho predaja podielov predmetných nehnuteľností žalovaným 2/ ako spoluvlastníkom, boli tieto za konkrétnych podmienok ponúknuté na kúpu aj žalobcovi. V prípade vyhovenia tejto žalobe by sa žalobca ocitol v priaznivejšom právnom postavení v porovnaní so situáciou pred vyhovením určovacej žalobe a to i tom smere, že po zapísaní takéhoto rozsudku do katastra nehnuteľností by sa znova stal vlastníkom predmetného spoluvlastníckeho podielu žalovaný 2/ a v prípade realizovania následného prevodu podielu žalovaného 2/ za rešpektovania predkupného práva žalobcu, teda po splnení ponukovej povinnosti na kúpu podielu voči žalobcovi, by žalobca využitím svojho predkupného práva odkúpiť podiel žalovaného 2/ získal tento spoluvlastnícky podiel podľa veľkosti jeho podielu a celkový jeho spoluvlastnícky podiel by sa zvýšil, čím sa priblížil k dosiahnutiu svojho zámeru nadobudnúť všetky spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam. Súd prvej inštancie na základe uvedených skutočností uzavrel, že na strane žalobcu je daná existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Konštatoval, že momentom účinného dovolania za relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu nastáva stav, ako keby právny úkon nebol urobený, obdobne ako pri absolútnej neplatnosti právneho úkonu (rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/211/2009 zo dňa 31.08.2010). Žalobca sa teda dôvodne dovoľal v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka relatívnej neplatnosti uvádzaného právneho úkonu a to priamo predmetnou žalobou, ktorou pôvodne žiadal určiť kúpnu zmluvu za neplatnú, ktorá žaloba bola doručená obom účastníkom kúpnej zmluvy, teda žalovanému 1/ dňa 03.01.2017 a žalovanému 2/ dňa 16.12.2016. Nastali tak účinky dovolania za relatívnej neplatnosti právneho úkonu a kúpna zmluva je v dôsledku toho neplatná od počiatku. Žalovaný 2/ je teda vlastníkom spoluvlastníckeho podielu 1/24 k nehnuteľnostiam k LV č. XXXX k.ú. A., ktorý bol na základe neplatnej kúpnej zmluvy v katastri nehnuteľností zapísaný na kupujúceho žalovaného 1/.

6. Odvolací súd považuje tento právny názor súdu prvej inštancie za správny a stotožňuje sa aj s odôvodnením napadnutého rozsudku v celom rozsahu podľa § 387 ods. 2 CSP. Súd prvej inštancie vo svojom odôvodnení zodpovedal otázky, ktoré majú pre daný spor podstatný význam, dostatočne objasnil skutkový stav veci a správne vec aj po právnej stránke posúdil. K odvolacím námietkam žalovaného 1/ uvádza nasledovné:

7. Odvolacie námietky žalovaného 1/ spočívali v tvrdeniach, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, čím uplatnili dôvody na odvolanie uvedené v § 365 ods. 1 písm. f), h) CSP.

8. Nesprávny skutkový záver je spôsobilým odvolacím dôvodom vtedy, keď súd prvej inštancie nepostupuje pri hodnotení dôkazov podľa §191 CSP. Dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Pri hodnotení dôkazov v súdnom konaní platí zásada voľného hodnotenia dôkazov sudcom z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie. Nesprávne hodnotenie dôkazov by bolo možné vytknúť súdu prvej inštancie len v prípade, ak by vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov, alebo prednesov strán nevyplynuli, ani inak nevyšli v konaní najavo, prípadne, že by si nepovšimol rozhodné skutočnosti, ktoré neboli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli v konaní najavo, prípadne preto, že v hodnotení dôkazov, či poznatkov, ktoré vyplynuli z prednesov strán, alebo vyšli najavo inak z hľadiska ich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti alebo vierohodnosti, je logický rozpor.

9. Nesprávne právne posúdenie veci je spôsobilým odvolacím dôvodom vtedy, keď súd pochybí pri aplikácii práva na zistený skutkový stav, teda prípad, kedy bol skutkový stav posúdený podľa iného právneho predpisu, než ktorý správne mal byť použitý, alebo ak síce bol aplikovaný správne určený právny predpis, ale súd ho nesprávne interpretoval (nesprávne vyložil podmienky všeobecne vyjadrené v hypotéze právnej normy a v dôsledku toho nesprávne aplikoval vlastné pravidlo, stanovené dispozíciou právnej normy).

10. Vyššie uvedené odvolacie námietky žalovaného 1/ vyhodnotil odvolací súd ako neopodstatnené, bez opory v zistenom a ustálenom skutkovom stave a v následnom právnom posúdení veci súdom prvej inštancie. Odvolací súd preskúmaním napadnutého rozhodnutia dospel k záveru, že súd prvej inštancie vzal do úvahy všetky skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov vyplynuli, neopomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli počas konania najavo. Výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 191 CSP. Pri rozhodovaní súd prvej inštancie použil správny právny predpis, správne ho vyložil a na daný skutkový stav ho aj správne aplikoval.

11. Žalovaný 1/ v odvolaní namietal, že žalobca nepreukázal na požadovanom určení vlastníckeho práva naliehavý právny záujem v zmysle § 137 CSP. Odvolací súd sa stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, podľa ktorého žalobca naliehavý právny záujem odôvodňoval tvrdeniami, ktoré boli aj preukázané. V tomto smere odvolací súd odkazuje na výstižné odôvodnenie napadnutého rozsudku v bode 13, s ktorým sa v plnom rozsahu stotožňuje.

12. Žalovaný 1/ ďalej namietal, že žalobcovi nebránilo domáhať sa od žalovaného 1/ povinnosti odpredať mu spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach, ktorý nadobudol od žalovaného 2/, pričom by sa otázka platnosti, či neplatnosti právneho úkonu medzi žalovaným 1/ a 2/ riešila ako otázka prejudiciálna. Ani táto námietka odvolateľa nie je dôvodná.

13. Odvolací súd poukazuje na to, že v prípade, ak povinný spoluvlastník nerešpektoval zákonné predkupné právo a svoj podiel previedol na inú než blízku osobu bez toho, aby ho predtým ponúkol ostatným spoluvlastníkom, právny úkon, na základe ktorého došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu, zákon považuje za neplatný v prípade, ak sa oprávnení spoluvlastníci jeho neplatnosti dovolajú (§ 40a Obč. zákonník). Právnym dôvodom dovolania sa tejto neplatnosti je reparácia porušenia právnej povinnosti (náprava protiprávneho stavu) v podobe možnosti oprávneného subjektu v zákonných medziach realizovať predkupné právo, už ako subjektívne oprávnenie voči povinnému. Pokiaľ sa oprávnený v zmysle § 603 ods. 3 OZ bude domáhať toho, aby mu bola vec ponúknutá na kúpu, má možnosť podať žalobu o nahradenie vôle povinného v zmysle § 229 CSP. Situácia, v ktorej bolo predkupné právo porušené, avšak oprávnený z akýchkoľvek dôvodov nežiada bezprostredne nadobudnutie podielu na veci, je realizáciou druhej alternatívy § 603 ods. 3 Obč. zákonníka, ktorou oprávnenému zostáva zachované predkupné právo voči nadobúdateľovi (novému spoluvlastníkovi) v prípade, že tento sa rozhodne v budúcnosti vec predať. Všeobecné nároky vyplývajúce z porušenia predkupného práva uvedené v § 603 ods. 3 Obč. zákonníka ešte dopĺňa špeciálna úprava nároku vyplývajúceho z ust. § 40a v spojení s § 140 Obč. zákonníka - možnosť domáhať sa neplatnosti právneho

úkonu podľa § 40a Obč. zákonníka. Uvedené nároky (všeobecné a špeciálne) sa vzájomne vylučujú, čo znamená, že oprávnený sa musí rozhodnúť, ktorý z nich uplatňuje. Z povahy týchto nárokov je vylúčené, aby oprávnený zároveň uplatňoval neplatnosť právneho úkonu (§40a Obč. zák.) a tiež niektorý z nárokov vyplývajúci z § 603 ods. 3 Obč. zákonníka.

14. V danom prípade sa žalobca rozhodol uprednostniť špeciálnu úpravu nároku v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka podaním určovacej žaloby o neplatnosť právneho úkonu, ktorým bolo porušené jeho predkupné právo. V prípade tejto voľby, je ale vylúčená možnosť, aby oprávnený mohol uplatniť niektorý zo všeobecných nárokov v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Žalobca sa dôvodne dovolal relatívnej neplatnosti predmetného právneho úkonu, a to priamo predmetnou žalobou, ktorou pôvodne žiadal určiť kúpnu zmluvu za neplatnú, ktorá žaloba bola doručená obom účastníkom kúpnej zmluvy a nastali tak účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu a predmetná kúpna zmluva je v dôsledku toho neplatná od počiatku. Žalovaný 2/ je teda vlastníkom spoluvlastníckeho podielu 1/24 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. 2108 k.ú. Prejta, je teda vlastníkom spoluvlastníckeho podielu, ktorý bol na základe kúpnej zmluvy v katastri nehnuteľností zapísaný na kupujúceho - žalovaného 1/. Názor odvolateľa, že žalobca ako oprávnená osoba, ktorej predkupné právo už bolo porušené, nemá naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy, pretože jej patrí právo domáhať sa plnenia z porušeného predkupného práva, odvolací súd preto nepovažoval za správny.

15. Pokiaľ sa žalovaný 1/ dovoláva vo veci aplikácie rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/262/2009 zo dňa 28.10.2010, sp. zn. 4Cdo/334/2009 zo dňa 30.11.2010, sp. zn. 2Cdo/28/2009 zo dňa 26.05.2010, sp.zn. 5Cdo/211/2009 zo dňa 31.08.2010 odvolací súd uvádza, že táto aplikácia nie je možná, pretože uvedené rozhodnutia vychádzajú z odlišných skutkových okolností. Predmetom konania v predmetných veciach rozhodovaných Najvyšším súdom Slovenskej republiky bolo posúdenie naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti kúpnych zmlúv, ktorými bolo porušené predkupné právo a zároveň určenie neplatnosti odstúpenia od sporných kúpnych zmlúv, čo však nie je prípad v preskúmvanej veci odvolacím súdom.

16. Z týchto dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 378 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

17. O náhrade trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 2 CSP tak, že úspešnému žalobcovi priznal náhradu trov konania v celom rozsahu.

18. Toto rozhodnutie bolo senátom krajského súdu prijaté jednomyselne.

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 inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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