

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 4Co/330/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1708200057
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 03. 2012
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Valéria Kleinová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2012:1708200057.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Valérie Kleinovej, členiek senátu JUDr. Alexandry Hanusovej a JUDr. Beáty Jurgošovej, v právnej veci navrhovateľov: 1/ A. G.Í., bytom F. XXX, 2/ I. G., bytom F. XXX, 3/ L. C., bytom F. XXX, 4/ F. C., bytom F. XXX, 5/ O.. N. Y., bytom F. XXX, 6/ A.. O. Y., bytom F. XXX, 7/ O. N., bytom F. XXX, 8/ G. N.vičová, bytom F. XXX, navrhovateľa 1/ až 8/ zastúpení JUDr. Jozefom Boledovičom, advokátom v Rovinke 578, 9/ M.. M. N., bytom F. XXX, proti odporcom: 1/ K., Sk B., V..Z., R. XX, N., 2/ K. Sk, Z..F..P., R. XX, N., 3/ R. Z. Sk, Z..F..P., A. XX, N., o určenie neplatnosti zmlúv, na odvolanie navrhovateľov 1/ až 9/ proti rozsudku Okresného súdu Pezinok zo dňa 31. mája 2011 č.k. 4C 382/2008-149, takto

rozhodol:

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

Odporcom 1/ až 3/ náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a**.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa zamietol návrh navrhovateľov 1/ až 9/, ktorým sa domáhali určenia, že kúpna zmluva uzavretá medzi odporcom 1/ a odporcom 2/ dňa 03.04.2007, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/10 k pozemku parc.č. XXX/X, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, o výmere 183m² a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/10 k pozemku parc.č. XXX/X, druh pozemku - záhrady o výmere 466m², naschádzajúcich sa v okrese Z., obec F., kat. územie F., zapísaných na LV č. XXXX, vedeného na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra Senec, ktorej vklad bol povolený dňa 23.05.2007 pod č. S.-XXXX/XX z vlastníctva odporcu 2/ do vlastníctva odporcu 1/ je neplatná, ako aj určenia, že kúpna zmluva uzavretá medzi odporcom 1/ a odporcom 3/ dňa 09.04.2008, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 5/80 k pozemku parc.č. XXX/X, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria o výmere 183m² a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5/80 k pozemku parc.č. XXX/X, druh pozemku - záhrady o výmere 466m², nachádzajúcich sa v okrese Z., obec F., kat. územie F., zapísaných na LV č. XXXX, vedeného na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra Senec, ktorej vklad bol povolený dňa 26.06.2008 pod č. S.-XXXX/XX z vlastníctva odporcu 1/ do vlastníctva odporcu 3/ je neplatná. Vykonaným dokazovaním mal za preukázané, že navrhovateľa ako kupujúci uzatvárali s odporcom 2/ ako predávajúcim kúpne zmluvy, predmetom ktorých boli novostavby rodinných domov a tiež príslušný podiel na prístupovej komunikácii, ktorá vedie k predmetným nehnuteľnostiam a tiež že odporca 2/ zostal podielovým spoluvlastníkom prístupovej komunikácie, t.j. parcely č. XXX/X- záhrady o výmere 466m² a parc.č. XXX/X-zastavané plochy a nádvoria o výmere 183m², kat. územie F. o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/10. Z katastrálnych spisov zistil, že na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporcom 1/ ako kupujúcim a odporcom 2/ ako predávajúcim dňa 03.04.2007 došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/10 k pozemku parc.č. XXX/X, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria o výmere 183m² a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/10 k pozemku parc.č. XXX/X, druh pozemku - záhrady o

výmere 466m², nachádzajúcich sa v okrese Z., obec F., kat. územie F., zapísaných na LV č. XXXX, vedeného na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra Senec, pričom vklad predmetnej zmluvy bol povolený dňa 23.05.2007 pod č. S.-XXXX/XX. Nemal za preukázané, že pred realizáciou samotnej kúpnej zmluvy odporca 2/ ako predávajúci by ponúkol navrhovateľom ako spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností svoj spoluvlastnícky podiel na predaj. Mal preukázané, že následne ďalšou kúpnu zmluvou uzavretou medzi odporcom 1/ ako predávajúcim a odporcom 3/ ako kupujúcim dňa 09.04.2008 došlo okrem iných aj k prevodu spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 5/80 k pozemku parc.č. XXX/X, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria o výmere 183m² a k pozemku parc.č. XXX/X - záhrady o výmere 466m², nachádzajúcich sa v okrese Z., obec F., kat. územie F., zapísaných na LV č. XXXX, vedeného na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra Senec, pričom vklad predmetnej zmluvy bol povolený dňa 26.06.2008 pod č. S.-XXXX/XX. Vychádzal tiež zo zistenia, že navrhovatelia (okrem navrhovateľov 8/ a 9/) mali v uzavretých kúpnych zmluvách s odporcom 2/ dohodnutú ustanovenie, v zmysle ktorého kupujúci vyhlásili, že po nadobudnutí vlastníckeho práva k podielu na nehnuteľnosti neuplatnia predkupné právo na zostávajúcu časť nehnuteľnosti vo vlastníctve predávajúceho a že splnomocnili predávajúceho, aby v prípade potreby alebo žiadosti vyhlásil v ich mene ako vlastníka podielu na vyššie opísanej nehnuteľnosti, že sa vzdávajú predkupného práva na podiel na nehnuteľnosti pri jeho prevode na iného vlastníka stavby, alebo kupujúceho stavby, pozemku a príslušného podielu na pozemku opísanom v tomto bode. Okrem iného vyslovil názor, že na rozdiel od prevodu spoluvlastníckych podielov na osoby blízke je v prípade prevodu na iný okruh osôb spoluvlastník limitovaný predkupným právom ostatných spoluvlastníkov, ktorého podstatou je povinnosť podielového spoluvlastníka v prípade prevodu podielu ponúknuť ho prednostne osobe oprávnenej z predkupného práva. Vzhľadom na jeho zákonný charakter sa nezapíše do katastra nehnuteľností a voči každému zo spoluvlastníkov pôsobí tak dlho, pokiaľ trvá spoluvlastnícky vzťah k veci v podielovom spoluvlastníctve. Pokiaľ povinná osoba predá vec bez toho, aby ju ponúkla oprávnenému, je zrejmé, že oprávnený sa môže od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj. Podielovým spoluvlastníkom tak ust. § 140 Obč. zák. dáva navyše právo dovoliť sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia jeho predkupného práva. Dospel k záveru, že už v prípade podpísania prvej kúpnej zmluvy odporcom 1/ ako kupujúcim a odporcom 2/ ako predávajúcim dňa 03.04.2007, pri ktorej došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/10 k pozemku parc.č. XXX/X, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria o výmere 183m² a spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/10 k pozemku parc.č. XXX/X, druh pozemku - záhrady o výmere 466m², nachádzajúcich sa v okrese Z., obec F., kat. úz. F., zapísaných na LV č. XXXX, vedeného na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra Senec, pričom vklad predmetnej zmluvy bol povolený dňa 23.05.2007 pod č. S.-XXXX/XX, došlo k porušeniu predkupného práva v prospech ostatných podielových spoluvlastníkov, nakoľko odporca 2/ súdu nepreukázal, že by predmetný spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/10 pred samotnou realizáciou predaja ponúkol navrhovateľom ako podielovým spoluvlastníkom na predaj a týmto by si splnil zákonnú povinnosť vyplývajúcu mu z ust. § 140 Obč. zák. Vychádzajúc z čl. 4 bod 4.10 kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporcom 2/ a navrhovateľmi, v ktorej kupujúci vyhlásili, že po nadobudnutí vlastníckeho práva k podielu na nehnuteľnosti neuplatnia predkupné právo na zostávajúcu časť nehnuteľnosti vo vlastníctve predávajúceho a splnomocnili predávajúceho, aby v prípade potreby alebo žiadosti vyhlásil v ich mene ako vlastníka podielu na vyššie opísanej nehnuteľnosti, že sa vzdávajú predkupného práva na podiel na nehnuteľnosti pri jeho prevode na iného vlastníka stavby, alebo kupujúceho stavby, pozemku a príslušného podielu na pozemku opísaného v tomto bode, mal za to, že predmetné kúpne zmluvy uzavreté medzi odporcom 2/ a navrhovateľmi 1/ až 7/ sú v tejto časti absolútne neplatné, nakoľko odporujú ust. § 574 ods. 2 Obč. zák., podľa ktorého dohoda, ktorou sa niekto vzdáva práv, ktoré môžu vzniknúť až v budúcnosti, je neplatná. Mal tiež za to, že navrhovatelia sa v tomto prípade vzdali svojho práva uplatniť predkupné právo skôr ako nadobudli vlastníctvo (resp. podielové spoluvlastníctvo) k predmetným nehnuteľnostiam. Túto relatívnu neplatnosť pre posúdenie ďalšieho prevodu v uvedenom prípade neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporcom 1/ ako predávajúcim a odporcom 3/ ako kupujúcim dňa 09.04.2008, predmetom ktorej bol následne ďalší prevod spoluvlastníckeho podielu, avšak u iba o veľkosti 5/80 (a nie 1/10) k pozemku parc.č. XXX/X, druh pozemku- zastavané plochy a nádvoria o výmere 183m² a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5/80, k pozemku parc.č. XXX/X, druh pozemku -záhrady o výmere 466m², nachádzajúcich sa v okrese Z., obec F., kat. územie F., zapísaných na LV č. XXXX, vedeného na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správa katastra Senec, ktorej vklad bol povolený dňa 26.06.2008 pod č. S.-XXXX/XX, považoval už len za otázku predbežnú. Vyslovil, že ak došlo ku skutočnosti, t.j. k ďalšiemu predaju predmetných nehnuteľností, resp. časti spoluvlastníckeho podielu na predmetných nehnuteľnostiach (t.j. 5/80), nemôže súd už samostatným výrokom určiť neplatnosť tejto kúpnej zmluvy, tej ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu

na sporných nehnuteľnostiach o veľkosti 1/10, nakoľko ako išlo o otázku predbežnú. Poukázal tiež na skutočnosť, že vyplývajúc zo samotného opisu skutkového stavu je nesporné, že v prípade prvej zmluvy išlo o prevod spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/10 z odporcu 2/ na odporcu 1/, týkajúci sa sporných nehnuteľností, pričom následne odporca 1/ tento spoluvlastnícky podiel previedol kúpnyimi zmluvami na štyroch ďalších kupujúcich, pričom časť spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 5/80 previedol odporca 1/ na odporcu 3/. Pokiaľ by tak vyslovil neplatnosť zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/10 uzavretej medzi odporcom 1/ ako kupujúcim a odporcom 2/ ako predávajúcim zo dňa 03.04.2007 vzťahujúcu sa k predmetným nehnuteľnostiam, rozhodol by v rozpore so zákonom, nakoľko spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/10 sa rozdelil medzi štyroch ďalších kupujúcich, ktorí už neboli účastníkmi konania, nakoľko druhým petitom sa navrhovatelia domáhajú neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporcom 1/ ako predávajúcim a odporcom 3/ ako kupujúcim zo dňa 09.04.2008, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu, avšak už iba o veľkosti 5/80 k predmetným pozemkom. Dospel tak k záveru, že nebolo možné v rámci prvého petitu (t.j. neplatnosti prvej kúpnej zmluvy) rozhodnúť aj o tej časti (3/80), ktorej neplatnosti sa navrhovatelia druhým petitom nedomáhali, nakoľko v katastri nehnuteľností boli títo vlastníci každý o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/80 riadne zapísaní a pozitívnym určovacím výrokom o neplatnosti predmetnej zmluvy by sa zasiahlo aj do práv týchto osôb, hoci neboli účastníkmi konania. Čo sa týka určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporcom 1/ ako predávajúcim a odporcom 3/ ako kupujúcim, avšak iba už o veľkosti 5/80 k pozemku parc.č. XXX/X, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria o výmere 183m² a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5/80 k pozemku parc.č. XXX/X, druh pozemku -záhrady o výmere 466m², nachádzajúcich sa v okrese Z., obec F., kat. územie F., zapísaných na LV č. S.-XXXX/XX, mal za to, že v uvedenom absentuje naliehavý právny záujem na takomto určení, keďže navrhovatelia sa predmetným návrhom domáhajú, aby zápis v katastri nehnuteľností korešpondoval so skutkovým stavom tak, ako to bolo pred porušením predkupného práva zo strany odporcu 2/, t.j. aby odporca 2/ bol zapísaný ako podielový spoluvlastník predmetných nehnuteľností o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/10. Dospel k záveru, že toto by bolo možné dosiahnuť len určením vlastníckeho práva v prospech odporcu 2/, avšak za situácie, že účastníkom konania budú aj osoby, ktorých sa predmetný spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/10 na nehnuteľnostiach týka, t.j. aj osoby, ktoré nadobudli spoluvlastnícky podiel každý vo výške 1/80 kúpnyimi zmluvami od odporcu 2/. Konštatoval, že ak by vyhovel druhému samostatnému výroku v katastri nehnuteľností, bol by zapísaný stav pred touto zmenou, t.j. bolo by vyznačené vlastnícke právo o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 5/80 na predmetných nehnuteľnostiach v prospech odporcu 1/ a nie v prospech odporcu 2/ ako účastníka a predávajúceho v rámci preskúmavania tejto kúpnej zmluvy, čo nie je účelom návrhu navrhovateľov a bol by to pre nich nevyhovujúci stav. Preto návrh navrhovateľov v celom rozsahu zamietol. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p. a odporcom, úspešným v konaní, náhradu trov konania nepriznal, nakoľko im v konaní žiadne trovy nevznikli.

Proti tomuto rozsudku podali včas odvolanie navrhovatelia 1/ až 9/, ktorí žiadali napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmeniť a ich návrhu v celom rozsahu vyhovieť považujúc zamietnutie návrhu za neposkytnutie právnej ochrany ich oprávneným majetkovým záujmom z dôvodu, že nečinnosťou súdu, ktorý nerozhodol v zákonnej lehote, bolo odporcovi 1/ umožnené vykonať ďalší prevod podielu z dotknutých pozemkov, z ktorého dôvodu boli nútení napadnúť aj ďalšiu (druhú) zmluvu, čím im vznikli ďalšie náklady a krajský súd potvrdil nezákonnosť zamietnutia návrhu na nariadenie predbežného opatrenia. Poukázali na to, že sa domáhali určenia neplatnosti dvoch zmlúv, a to prvej zmluvy medzi odporcom 1/ a odporcom 2/, ktorej vklad bol povolený pod S.-XXXX/XX dňa 23.05.2007 a druhej zmluvy medzi odporcom 1/ a odporcom 3/, ktorej vklad bol povolený pod S.-XXXX/XX dňa 26.06.2008, pričom v prípade prvej zmluvy ide o relatívnu neplatnosť, keďže odporca 2/ pri prevode svojho spoluvlastníckeho podielu neponúkol tento ostatným spoluvlastníkom na uplatnenie predkupného práva, čo súd prvého stupňa aj správne posúdil ako predbežnú otázku, a to že ustanovenie časti zmlúv uzavretých medzi odporcom 2/ a navrhovateľmi (okrem navrhovateľov 8/ a 9/), ktorými sa vopred vzdali práva uplatniť v budúcnosti predkupné právo sú absolútne neplatné, navrhovateľom 8/ a 9/ zostalo predkupné právo zachované bez obmedzenia vyplývajúceho z uzavretej kúpnej zmluvy, čo považoval za dostatočný podklad pre určenie neplatnosti prvej zmluvy. Vytýkali súdu prvého stupňa, že nevzal do úvahy, že vzdanie sa predkupného práva malo platiť len v prípade, ak by odporca 2/ ako predávajúci prevádzal spoluvlastnícky podiel k parc.č. XXX/X a XXX/X spolu s vlastníctvom stavby alebo iného stavebného pozemku a v konaní bolo aj preukázané, že takýto prípad u žiadnej zo zmlúv nenastal. Považovali dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa § 140 Obč. zák. za nesporne preukázaný,

príčom navrhovateľa dotknutí týmto úkonom sa dovolali neplatnosti prvej zmluvy, od ktorého okamihu dovolania považovali za priamy zákonný následok neplatnosti zmluvy. Mali za to, že súd je viazaný žalobným návrhom, pokiaľ sa oprávnené osoby včas dovolajú relatívnej neplatnosti úkonu a že odporca 1/ sa s poukazom na relatívnu neplatnosť prvej zmluvy nestal vlastníkom predmetu kúpy podľa nej a ako nevlastník nemôže ďalej platne nakladať s predmetom kúpy podľa prvej zmluvy, z ktorého dôvodu považoval všetky jeho ďalšie majetkové dispozície za absolútne neplatné. Poukázali na to, že neplatnosť právneho úkonu vyplýva priamo zo zákona a súd je viazaný návrhom o určenie neplatnosti, nie je ponechané na jeho rozhodovaciu vôľu. Konštatovali s poukazom na relatívnu neplatnosť prvej zmluvy, že následne sú neplatné všetky ďalšie zmluvy, ktorými odporca 1/ disponoval s neplatne nadobudnutým predmetom kúpy podľa prvej zmluvy, lebo sa nestal vlastníkom predmetu kúpy a mali za to, že na tomto strave nemôže nič zmeniť ani fakt, že sa návrhom domáhali určenia absolútnej neplatnosti len v prípade druhej zmluvy a nepojali do návrhu aj ďalšie zmluvy, ktorými odporca 1/ prevádzal časť predmetu kúpy neplatne získaného podľa prvej zmluvy na ďalšie osoby. Mali za to, že v každom prípade bol súd prvého stupňa povinný vysloviť neplatnosť prvej zmluvy a že dôsledkom takéhoto výroku je absolútna neplatnosť všetkých následných majetkových dispozícií odporcu 1/ k predmetu kúpy podľa neplatnej prvej zmluvy a boli splnené zákonné predpoklady pre vyslovenie absolútnej neplatnosti druhej zmluvy. Nepovažoval za dôvodné obavy súdu prvého stupňa, že tým budú dotknuté práva ďalších osôb (účastníkov ďalších zmlúv), ktoré neboli účastníkmi konania, vyslovenie relatívnej neplatnosti prvej zmluvy považovali za dotýkajúce sa všetkých účastníkov následne uzatváraných kúpnych zmlúv bez ohľadu na to, či boli pojatí do okruhu účastníkov konania, t.j. či sa podaný návrh týka ich kúpnej zmluvy.

Odporcovia 1/ až 3/ odvolací návrh nepodali.

Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O. s. p.) prejednal vec podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez pojednávania podľa § 214 ods. 2 O. s. p. a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľov nie je dôvodné.

Z ustanovenia § 140 Obč. zák. vyplýva, že ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§§ 116, 117). Predkupné právo podielových spoluvlastníkov je založené priamo zákonom, preto ide o zákonné predkupné právo (na rozdiel od zmluvného predkupného práva vznikajúceho zo zmluvy podľa § 602 a nasl.). Jeho existencia sama osebe neobmedzuje dispozíciou vecou, pretože dovtedy, kým sa osoba dotknutá úkonom, pri ktorom sa nerešpektovalo predkupné právo, nedovolá neplatnosti právneho úkonu (§ 40a), treba na tento úkon hľadieť ako na platný, so všetkými dôsledkami z toho vyplývajúcimi. Relatívnej neplatnosti sa preto treba dovolať. Zákon pre to, aby nastali účinky tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu, neustanovuje žiadnu formu dovolania sa tejto relatívnej neplatnosti a možno tak urobiť aj žalobou podanou na súde. Otázku relatívnej neplatnosti je možné v občianskom súdnom konaní vždy riešiť ako otázku predbežnú.

Ak ten, kto nadobudol vlastnícke právo na základe právneho úkonu postihnutého vadou zakladajúcou jeho relatívnu neplatnosť, do doby dovolania sa relatívnej neplatnosti získanú vec ďalej prevedie, disponuje so svojou vecou oprávnené (až do dovolania sa relatívne neplatnosti právny úkon má účinky, teda aj účinky prevodu vlastníctva), na nadobúdateľa prejde vlastníctvo veci a na rozdiel od absolútnej neplatnosti by sa od neho mohlo požadovať vrátenie veci. Reštitúcia medzi pôvodnými účastníkmi zmluvy by mohla mať v takom prípade charakter len peňažnej náhrady. Preto ak by relatívna neplatnosť mala mať za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ktorým účastník relatívne neplatného úkonu do dovolania sa relatívnej neplatnosti oprávnenou osobou previedol svoje vlastnícke právo (nadobudnuté na základe právneho úkonu postihnutého vadou zakladajúcou relatívnu neplatnosť) na tretiu osobu (odlišnú od účastníkov relatívne neplatného právneho úkonu), potom by ochrana právnej istoty tretích osôb, zaručená v ust. § 40a veta prvá Obč. zák. slovami "právny úkon sa považuje za platný", minula svoj účel. Aj keď dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu má účinky ex tunc, čiže že právny úkon sa považuje za neplatný od začiatku, nemá táto skutočnosť vplyv na právne postavenie tretích osôb, ktoré dobromyseľne nadobudli vlastníctvo v čase, keď trvali účinky právneho úkonu.

Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má možnosť sa domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu alebo sa môže voči nadobúdateľovi (tretej osobe) domáhať, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od povinnej osoby. Ak tak nadobúdateľ dobrovoľne neurobí, môže sa domáhať na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpe nahradí prejav vôle nadobúdateľa (§ 161 ods. 3 O.s.p.). Treťou možnosťou je, že si ponechá predkupné právo, ktoré začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi. Keďže iné následky porušenia predkupného práva zákon nepripúšťa, nemožno zo zákona vyvodíť ani iný spôsob ochrany oprávneného spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené.

Právny záujem, ktorý je podmienkou prípustnosti určovacieho návrhu (§ 80 písm. c/ O.s.p.) musí byť naliehavý v tom zmysle, že navrhovateľ môže navrhovaným určením dosiahnuť odstránenie spornosti a ochranu svojich práv a oprávnených záujmov. Naliehavý právny záujem sa teda viaže na konkrétny určovací petit a súvisí s vyriešením otázky, či sa návrhom s daným určovacím petitom môže dosiahnuť odstránenie spornosti jeho práva alebo neistoty v jeho právnom vzťahu. Tento naliehavý právny záujem navrhovateľa na požadovanom určení treba skúmať predovšetkým so zreteľom na cieľ sledovaný podaním návrhu a konečný zmysel navrhovaného rozhodnutia. Naliehavý právny záujem musí existovať v čase rozhodovania súdu (§ 154 O.s.p.). Pokiaľ súd dospeje k záveru, že určovací návrh nie je z dôvodu nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení spôsobilým alebo prípustným prostriedkom ochrany práva, zamietne návrh bez toho, aby sa zaoberal meritom veci.

Súd prvého stupňa vzhľadom na vyššie uvedené a na základe vykonaného dokazovania dospel k správne právne záveru a svoje rozhodnutia aj náležite odôvodnil a s odôvodnením jeho rozhodnutia sa aj odvolací súd v plnom rozsahu stotožňuje (§ 219 ods. 2 O.s.p.).

V prejednávanej veci otázka osvedčenia naliehavého právneho záujmu navrhovateľov úzko súvisí s problematikou predkupného práva a ich cieľom bolo prinavrátenie do predošlého stavu. Z vykonaného dokazovania bolo nepochybné, že odporca 2/ ako podielový spoluvlastník nehnuteľnosti - parc.č. XXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 183m² a parc.č. XXX/X - záhrady o výmere 466m², nachádzajúcich sa v okrese Z., obec F., kat. územie F., zapísaných na LV č. XXXX, evidovaných Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa katastra Senec o veľkosti 5/80-ín previedol tento svoj spoluvlastnícky podiel na odporcu 1/ kúpnu zmluvou, ktorej vklad bol povolený dňa 23.05.2007 nerešpektujúc ich predkupné právo podľa § 140 Obč. zák. ako podielových spoluvlastníkov predmetných nehnuteľností, ktorí spoluvlastnícke podiely nadobudli k pozemkom na základe kúpnych zmlúv uzavretých s odporcom 2/ a predmetom ktorých zmlúv boli novostavby rodinných domov a príslušný podiel na prístupovej komunikácii vedúcej k predmetným nehnuteľnostiam. Z tohto dôvodu sa navrhovatelia oprávnene dovolávali relatívnej neplatnosti uzavretej kúpnej zmluvy medzi odporcom 2/ a odporcom 1/ a s ktorou otázkou relatívnej neplatnosti sa súd prvého stupňa správne vysporiadal, čo v podstate nenamietali ani samotní navrhovatelia, pričom ich námietka, že súd prvého stupňa z dôvodu relatívnej neplatnosti bol povinný vysloviť neplatnosť tejto prvej zmluvy a ktorej relatívnu neplatnosť tento posúdil ako predbežnú otázku, nebola opodstatnená, pretože v danom prípade otázku relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporcom 2/ a odporcom 1/ bolo možné riešiť ako otázku predbežnú už aj vzhľadom na cieľ návrhu navrhovateľov navrátiť predošlý stav, nakoľko odporca 1/ previedol uvedený spoluvlastnícky podiel následne na odporcu 3/ kúpnu zmluvou, ktorej vklad bol povolený dňa 26.06.2008, ktorej určení neplatnosti sa následne navrhovatelia aj svojim návrhom domáhali. Bez komplexného posúdenia neplatnosti obidvoch kúpnych zmlúv a vyslovenia len čiastočného výroku o určení relatívnej neplatnosti by sa totiž postavenie navrhovateľov v ničom nezmenilo a bolo potrebné vychádzať zo stavu v čase rozhodovania (§ 154 O.s.p.), pretože od uzavretia prvej kúpnej zmluvy medzi odporcom 2/ a odporcom 1/ došlo k ďalším prevodom, a to na ďalších štyroch kupujúcich, pričom len časť spoluvlastníckeho podielu 5/80-ín previedol na odporcu 3/ a ďalších kupujúcich (účastníkov zmlúv o prevode ďalšej časti spoluvlastníckeho podielu odporcu 1/) navrhovatelia ako odporcov neoznačili a ich námietka spočívajúca v tom, že vyslovenie relatívnej neplatnosti sa dotýka všetkých účastníkov následne uzatváraných kúpnych zmlúv bez ohľadu na to, či ich ako odporcov v konaní uviedli, resp. že súd prvého stupňa mohol čiastočným rozsudkom rozhodnúť o relatívnej neplatnosti prvej zmluvy a po jeho právoplatnosti o zvyšku návrhu, nebola dôvodná. Aj keď dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu má účinky ex tunc, kedy sa

právny úkon považuje za neplatný od začiatku, neznamená to, že automaticky dochádza aj k neplatnosti následne uzavretej zmluvy, resp. zmlúv, t.j. bez ďalšieho vplyvu na postavenie tretích osôb ako účastníkov následne uzavretých zmlúv, preto účastníkmi konania musia byť všetci účastníci uzavretých kúpnych zmlúv. Naliehavý právny záujem na určovanom návrhu navrhovateľa bolo tiež potrebné skúmať so zreteľom na cieľ sledovaný podaným návrhom a konečný zmysel navrhovaného rozhodnutia, ktorým bolo navrátenie do predošlého stavu, takže

aj z tohto hľadiska bolo možno považovať posúdenie návrhu navrhovateľa súdom prvého za vecne správne. Odvolací súd pritom poukazuje aj na ust. § 34 ods. 2 katastrálneho zákona, účinného od 01.01.2002, podľa ktorého právo k nehnuteľnosti podľa § 1 ods. 1, ktoré vzniklo rozhodnutím súdu o neplatnosti právneho úkonu sa do katastra nezapíše, ak právo k nehnuteľnosti (v danom prípade k predmetnému spoluvlastníckemu podielu k nehnuteľnosti) bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou. Toto ustanovenie rieši postup správneho orgánu pri zápise záznamovej listiny, ktorou je rozsudok o neplatnosti právneho úkonu a zároveň rozsudok o určení vlastníckeho práva absentuje, pretože v takom prípade, ak toto právo bolo následne dotknuté zmenou, treba súdom určiť komu patrí vlastnícke právo. V danom prípade určením neplatnosti druhej zmluvy uzavretej medzi odporcom 1/ ako predávajúcim a odporcom 3/ ako kupujúcim by sa nevyvolal predošlý stav potrebný pre zápis potrebný pre účel, ktorý navrhovatelia svojim návrhom sledovali.

Z týchto dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 224 ods. 1 a § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 151 ods. 1 O.s.p. a odporcom 1/ až 3/ , úspešným v odvolacom konaní, náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, nakoľko im v tomto konaní žiadne trovy nevznikli.

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Tento rozsudok nemožno napadnúť odvolaním.