

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 12Co/9/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4620201807
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 10. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Soňa Zmeková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2023:4620201807.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Sone Zmekovej a sudkýň JUDr. Renáty Pátrovičovej a JUDr. Denisy Šaligovej v právnej veci žalobkyne: I. Z., rod. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom O.. D.. XXXX/XX, XXX XX H., zastúpenej JUDr. Petrom Lukáčkom, PhD., advokátom so sídlom Februárová 1608 5/A, 958 01 Partizánske, proti žalovaným: 1/ L. O., rod. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. XXXX/XX, XXX XX H., a 2/ AgroGrand s.r.o., so sídlom Hlavná 56, 956 31 Krušovce - Dolné Chlebany, IČO: 44 946 783, zastúpenému advokátskou kanceláriou KOTRUSZ-BENČÍK, s.r.o., so sídlom Štefánikova 57, 949 01 Nitra, IČO: 47 237 252, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, o odvolaní žalovaného 2/ proti rozsudku Okresného súdu Topoľčany č. k. 8C/22/2020-188 zo dňa 21.06.2022 takto

rozhodol:

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

Žalobkyni priznáva voči žalovanému 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom určil, že je neplatná kúpna zmluva zo dňa 16.09.2019, ktorej vklad vlastníckeho práva bol povolený rozhodnutím Okresného úradu Topoľčany, katastrálny odbor pod V 3034/2019-2434/2019, ktorou žalovaný 1/ previedol svoje vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach zapísaných na Okresnom úrade H., katastrálny odbor pre k. u. H. na: LV č. XXXX ako parcela registra E-KN č. XXXX/X, orná pôda o výmere XX XXX m² v spoluvlastníckom podiele 1-ica, LV č. XXXX ako parcela registra E-KN č. XXXX/X orná pôda o výmere X XXX m² a parcela č. XXXX/X orná pôda o výmere X XXX m² v spoluvlastníckom podiele 5/16-ín a LV č. XXXX ako parcela registra E-KN č. XXXX/X orná pôda o výmere XX XXX m² v spoluvlastníckom podiele 5/16-ín, na žalovaného 2/. O trovách konania rozhodol tak, že žalobkyni priznal proti žalovaným 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % s tým, že o konkrétnej sume tejto náhrady rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku. Súd tento rozsudok odôvodnil s odkazom na ustanovenie § 2 ods. 1, § 34, § 40a, § 603 ods. 3, § 140 Občianskeho zákonníka, § 34 ods. 1, 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, § 137, § 151 ods. 1, 2, § 262 ods. 1, 2 a § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „Civilný sporový poriadok“ alebo „CSP“).

2. V odôvodnení rozsudku súd uviedol, že žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou žalovaný 1/ previedol svoje vlastnícke právo k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v okrese H., obec H., katastrálne územie H., parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere XX XXX m² zapísaného na LV č. XXXX vedeného Okresným úradom H., katastrálnym odborom vo veľkosti 1-ica na žalovaného 2/. Žalobu zdôvodnila tým, že je podielovou spoluvlastníčkou v 1-ici nehnuteľnosti - parcely č. XXXX/X, orná pôda o výmere XX XXX m², zapísanej na Okresnom

úrade H., katastrálny odbor, pre k.ú. H. na LV XXXX. Dňa 04.06.2020 sa dozvedela, že ďalší podielový spoluvlastník uvedenej nehnuteľnosti, žalovaný 1/, previedol svoj spoluvlastnícky podiel 1-ici na žalovaného 2/ bez toho, aby ju informoval o zámere predaj svoj spoluvlastnícky podiel. K prevodu vlastníckeho práva tohto podielu na žalovaného došlo podľa výpisu z LV XXXX pre k.ú. H. na základe kúpnej zmluvy, zapísanej do katastra nehnuteľností pod V 3034/2019 - 2434/2019, pričom ona k nej prístup nemá. Žalovaný 1/ previedol svoj spoluvlastnícky podiel 1/2-ice na parcele č. XXXX/X žalovanému 2/, ktorý nie je jeho blízkou osobou podľa § 116 Občianskeho zákonníka, bez jej súhlasu a bez dodržania zákonného predkupného práva, čím porušil ustanovenia o predkupnom práve v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, a z toho dôvodu je kúpna zmluva podľa § 40a Občianskeho zákonníka neplatná.

3. Žalovaný 1/ sa k žalobe nevyjadril. Žalovaný 2/ žiadal žalobu zamietnuť, pričom uviedol, že ich spoločnosť v právnom postavení kupujúceho s predávajúcim L. O. predmetnú zmluvu uzavrela po tom, čo predávajúci vyhlásil, že je oprávnený previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam a že je oprávnený s nimi nakladať v celom rozsahu. V Čl. V kúpnej zmluvy žalovaný 1/ vyhlásil, že ostatní podieloví spoluvlastníci nehnuteľností nemajú záujem o kúpu jeho spoluvlastníckych podielov. Za prevod spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam mu bola uhradená kúpna cena vo výške X.XXX,- eur a jej prevzatie žalovaný 1/ potvrdil podpisom kúpnej zmluvy. Vlastnícke právo spoločnosť nadobudla povolením vlastníckeho práva katastrálnym odborom Okresného úradu Topoľčany v konaní vedenom pod č. V 3034/2019 -2434/2019. Tvrdenia žalobkyne uvádzané v podanej žalobe navodzujú dojem, že predmetom kúpnej zmluvy bol len spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX - pozemok reg. „E“ s parc. č. XXXX/X. Predmetom kúpnej zmluvy však boli aj spoluvlastnícke podiely k ďalším trom nehnuteľnostiam, ktoré nakupoval v spoluvlastníckych podieloch ako jeden predmet prevodu, čo preukazuje aj kúpna cena, ktorá nebola dojednaná za 1 m², ale v zmluve bola stanovená celková súhrnná cena za všetky prevádzané nehnuteľnosti. Prevod nehnuteľností nepredstavuje deliteľný právny úkon, a preto by vyslovenie neplatnosti kúpnej zmluvy ako celku predstavovalo neprímeraný zásah do zmluvy a bolo by v rozpore so zásadou favor negotii. Poukázal na Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Cdo 28/2009 zo dňa 26. mája 2010, podľa ktorého jediná situácia, kedy by žaloba na určenie neplatnosti mohla mať úspech, je vtedy, ak by ostatní spoluvlastníci, ktorých predkupné právo bolo dotknuté, nemali záujem nadobudnúť prevádzaný spoluvlastnícky podiel, a súčasne by mali za cieľ zabrániť tretej osobe vo vstupe do spoluvlastníckeho vzťahu. V takomto prípade žalobcovia znášajú dôkazné bremeno ohľadne preukázania naliehavého právneho záujmu pre určenie neplatnosti zmluvy, rovnako ako dôkazné bremeno preukázania naliehavého právneho záujmu, z akého dôvodu chcú zabrániť novému nadobúdateľovi získať spoluvlastnícky podiel. Žalobkyňa neuviedla žiadne skutočnosti preukazujúce jej naliehavý právny záujem na požadovanom určení a ani neuviedla relevantný dôvod pre podanie svojej žaloby.

4. Žalobkyňa v replike zotrvala na porušení ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka žalovaným 1/, v zmysle ktorého ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe, a ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone spoluvlastníckeho práva, majú právo vykúpiť prevádzaný podiel pomerne podľa veľkosti svojich podielov. Zákon s takýmto úkonom spája vznik tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, tejto neplatnosti dovoľá. K dovolaniu sa relatívnej neplatnosti ňou došlo podanou žalobou a jej doručením žalovaným 1/, 2/. Právny úkon kúpnej zmluvy je neplatný od svojho začiatku (ex tunc). Zákon pre to, aby nastali účinky tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu, neustanovuje žiadnu formu; možno tak urobiť i žalobou (vzájomnou žalobou) podanou na súde alebo námietkou v rámci obrany proti uplatnenému právu (nároku) v konaní pred súdom. Ona má záujem predmetnú nehnuteľnosť plnohodnotne využívať, a poukázala aj na ustanovenie § 137 písm. c) CSP s výkladom, podľa ktorého právny záujem na určení práva vyplýva z právneho predpisu, ak právny predpis určitú osobu oprávňuje alebo jej ukladá podať bližšie špecifikovanú určovaciu žalobu. Oprávnenie podať takúto určovaciu žalobu zakladá nevyvrátenú domnienku, že právny záujem žalobcu je daný.

5. V priebehu konania žalobkyňa zmenila žalobu tak, že žiadala určiť neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 16.09.2019, ktorou žalovaný 1/ previedol na žalovaného 2/ svoje vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach zapísaných na Okresnom úrade Topoľčany, katastrálny odbor, pre k. ú. H., na LV č. XXXX ako parcela č. XXXX/X - orná pôda o výmere XX XXX m² v spoluvlastníckom podiele 1/2-ice, LV č. XXXX ako parcela č. XXXX/X - orná pôda o výmere X XXX m² a parcela č. XXXX/X - orná pôda o výmere X XXX m² v spoluvlastníckom podiele 5/6-ín, LV č. XXXX ako parcela č. XXXX/X -

orná pôda o výmere XX XXX m² v spoluvlastníckom podiele 5/6-in. Toto malo vyplynúť z kúpnej zmluvy predloženej žalovaným 2/ vzhľadom na stanovisko, že predmetom nebol iba podiel na nehnuteľnostiach vedených v žalobe, ale aj podielov na ďalších nehnuteľnostiach, pričom naliehavý právny záujem vyplýva priamo zo zákona. Žalobkyňa uviedla, že spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam ona pred 20 rokmi objavila ako neprejednané dedičstvo a toto dala prejednať. Žalovaný 1/ je jej brat a ona sa cíti dotknutá, že jej nič nepovedal. Nejaká ponuka od žalovaného 2/ síce prišla a aj sa o tom spolu rozprávali, avšak neskôr, v júni 2020, sa na to pozrela a zistila, čo sa stalo. Po skončení sporu je ochotná nehnuteľnosti od žalovaného 1/ kúpiť.

6. Žalovaný 2/ namietal, že žalobkyňa sa mohla o obsahu kúpnej zmluvy dozvedieť zo zbierky listín, do ktorých ako spoluvlastníčka má prístup. Zmenu žaloby považoval za nehospodárnu, pričom relatívna neplatnosť sa nemôže dotýkať prevodu spoluvlastníckych prevodov k parcelám XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, lebo žalobkyňa u nich nebola spoluvlastníčkou a žiadne jej práva neboli porušené. Spoluvlastníčkou bola len u parcely č. XXXX/X a jej cieľom je teraz dosiahnuť výlučné vlastníctvo, keďže ju chce užívať. Žalobkyňa potvrdila, že ju oslovil s ponukou na kúpu a ďalej komunikoval len s tými, ktorí prejavili záujem odpredať. Kúpnu zmluvu uzavrel v dobrej viere a nemal si ako preveriť, či si predávajúci splnil svoje povinnosti spoluvlastníka.

7. Súd prvej inštancie pôvodne rozhodol rozsudkom zo dňa 29.06.2021 č. k. 8C/22/2020-70, ale po podaní odvolania žalovaným 2/ odvolací súd uznesením zo dňa 22.02.2022 č. k. 12Co/85/2021-154 zrušil napadnutý rozsudok a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie s tým, že žalobkyňa pôvodne v žalobe namietala relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy len vo vzťahu k parcele reg. E, zapísanej na liste vlastníctva (LV) č. XXXX, kde šlo o prevod podielu žalovaného 1/ v rozsahu 1-ice. Keď v priebehu konania žalovaný 2/ doložil predmetnú kúpnu zmluvu, žalobu rozšírila aj vo vzťahu k trom parcelám reg. E vedeným na LV č. XXXX č. XXXX v podiele 5/6-in, kde však evidentne došlo k omylu, pretože s ohľadom na zápis na týchto dvoch listoch vlastníctva v skutočnosti šlo o prevod podielu žalovaného 1/ len v rozsahu 5/16-in (nie 5/6-in), kde je zároveň aj žalobkyňa ďalšou podielovou spoluvlastníčkou, a to rovnako v rozsahu len 5/16-in. Súd prvej inštancie zmenu žaloby uznesením pripustil na prvom pojednávaní dňa 06.05.2021. Žalovaný 2/ správny podiel 5/16-in síce uviedol vo vyjadrení zo dňa 09.09.2020 a aj žalobkyňa vo vyjadrení zo dňa 27.05.2021, avšak zmena žaloby bola pripustená u uvedených parciel týkajúcich sa prevodu v podiele 5/6-in, namiesto správneho podielu 5/16-in, čo sa napokon premietlo aj do výroku rozsudku bez toho, aby v odôvodnení bolo vysvetlené, prečo ide o údaj s iným podielom žalovaného 1/, než aký bol predmetom prevodu v danej kúpnej zmluve. Súd prvej inštancie v ďalšom konaní s ohľadom na zápisy na LV č. XXXX a č. XXXX mal overiť u žalobkyni správnosť petitu žaloby a v nadväznosti na to mal posúdiť aj opodstatnenosť žaloby v zmysle celého znenia uznesenia, ktorým bola pripustená zmena žaloby. Správne bolo potrebné výrok rozsudku súdu navyše špecifikovať aj údajom nehnuteľností vedených v konkrétnom katastri nehnuteľností v registri „E“ so právnou výškou spoluvlastníckeho podielu prevádzaného žalovaným 1/ (§ 42 ods. 2 písm. c/ zákona) a pre úplnosť aj s číslom rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho V 3034/2019 - 2434/2019, pod ktorým sa na Okresnom úrade, katastrálny odbor, H., o návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe spornej kúpnej zmluvy konalo.

8. Žalobkyňa podaním zo dňa 30.05.2022 upravila žalobu a súd na pojednávaní dňa 21.06.2022 pripustil zmenu žaloby v znení petitu, akému napokon aj vyhovel, ako je uvedené vo výroku rozsudku.

9. Po vykonanom dokazovaní súd prvej inštancie konštatoval, že kúpnu zmluvou zo dňa 16.09.2019 odkúpil žalovaný 2/ ako kupujúci od žalovaného 1/ ako predávajúceho nehnuteľnosti v kat. úz. H., zapísané na LV č. XXXX ako parc. č. XXXX/X, orná pôda vo výmere XX XXXmX v podiele 1-ice, LV č. XXXX parc. č. XXXX/X, orná pôda vo výmere X XXXmX v podiele 5/16-in, LV č. XXXX parc. č. XXXX/X, orná pôda vo výmere X XXXmX v podiele 5/16 a LV č. XXXX parc. č. XXXX/X orná pôda vo výmere XX XXXmX za kúpnu cenu vo výške X.XXX,- eur, ktorá bola uhradená pri podpise zmluvy. Na LV č. XXXX kat. úz. H. sú vedení ako spoluvlastníci k parc. č. XXXX/X vo výmere XX XXXmX žalobkyňa v podiele 1 a žalovaný 2/ v podiele 1. Na LV č. XXXX kat. úz. H. sú vedení ako spoluvlastníci k parc. č. XXXX/X vo výmere X XXXmX a parc. č. XXXX/X vo výmere X XXXmX, žalobkyňa v podiele 5/16, žalovaný 2/ v podiele 5/16, A. A. v podiele 1/24, I. O. v podiele 1/24, L.. R. T. v podiele 1/24 a Y. B. v podiele 1/8. Na LV č. XXXX kat. úz. H. sú vedení ako spoluvlastníci k parc. č. XXXX/X vo výmere XX XXXmX, žalobkyňa v podiele 5/16, žalovaný 2/ v podiele 5/16, U. N. v podiele 1/24, I. O. v podiele 1/24, L.. R. T. v podiele 1/24 a Y. B. v podiele 1/8.

10. Zistený skutkový stav súd posúdil s odkazom na ustanovenie § 2 ods. 1, § 40a, § 603 ods. 3, § 140 Občianskeho zákonníka, § 34 ods. 1, 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, § 137 písm. a), b), c), d), § 151 ods. 1, 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“). Uviedol, že relatívne neplatným je taký úkon, ktorého platnosť alebo neplatnosť závisí od toho, či osoba, ktorá je oprávnená relatívnu neplatnosť namietat', toto svoje právo uplatní. Oprávnenou osobou, ktorá môže namietat' relatívnu neplatnosť právneho úkonu, môže byť jeho účastník, ale aj osoba, ktorá nebola účastníkom úkonu, ale je ním dotknutá napríklad opomenutý spoluvlastník podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Dovoľanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu má hmotnoprávnu povahu, a teda právne účinky dovoľania sa tejto neplatnosti podľa § 40a Občianskeho zákonníka nastávajú okamihom, keď tento prejav vôle dôjde všetkým účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu. Ak sa oprávnený subjekt účinne dovoľal neplatnosti právneho úkonu, je právny úkon neplatný od svojho začiatku (ex tunc) a nenastanú jeho právne účinky v podobe vzniku, zmeny, či zániku práv a povinností. Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami, a preto otázka procesnej prípustnosti žaloby žalobkyne o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými dňa 16.09.2019 o prevode spoluvlastníckych podielov pri porušení predkupného práva v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka súd posudzoval podľa § 137 písm. d) CSP vychádzajúc zo zistenia, že ide o žalobu na určenie právnej skutočnosti. Vo vzťahu k § 137 písm. d) CSP citované ustanovenie § 34 ods. 1, 2 katastrálneho zákona je tým osobitným predpisom, ktorý pripúšťa možnosť žaloby podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti o určenie neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu nehnuteľnosti na tretiu osobu pri nerešpektovaní zákonného predkupného práva. Pri uvedenej žalobe smerujúcej k ochrane predkupného práva podielového spoluvlastníka logický dôvod, prečo je potrebné, aby súd rozhodnutím určil neplatnosť právneho úkonu, vyplýva z hmotnoprávneho vzťahu upraveného v § 140 v spojení s § 40a Občianskeho zákonníka v prípade, ak právne účinky dovoľania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu dotknutým spoluvlastníkom zmluvné strany neuznávajú, resp. ak platnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu pre porušenie predkupného práva je medzi dotknutými subjektmi sporná; v takom prípade rozhodnutie súdu deklarájúce neplatnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu, záväzné pre strany sporu a účastníkov zmluvy, je podmienkou pre obnovenie stavu evidovaného v katastri pred napadnutým (neplatným) právnym úkonom a zosúladenie skutočného stavu so stavom právnym evidovaným v katastri nehnuteľností.

11. Predkupné právo podielových spoluvlastníkov je založené priamo zákonom, ide o zákonné predkupné právo, ktoré je spojené s vlastníctvom univerzálnych a singulárnych právnych nástupcov povinnej osoby. Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 Občianskeho zákonníka), má pri porušení povinností zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, na výber, či: a/ sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka); jeho žaloba musí v takomto prípade smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní, b/ sa bude domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnemu nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka; ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa; žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa, c/ sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí.“ (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 22.9.2010, sp. zn. 3 Cdo 122/2009). Ak oprávnený spoluvlastník využije svoje právo domáhať sa neplatnosti právneho úkonu, ktorým došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu, nastávajú účinky relatívnej neplatnosti už samotným dovoľaním sa. V dôsledku neplatnosti právneho úkonu, prípadne jeho časti, sa obnovia pôvodné vlastnícke vzťahy. Pre zápis pôvodných vlastníckych vzťahov v katastri nehnuteľností je však potrebné súdne rozhodnutie deklarájúce, že právny úkon, ktorým došlo k prevodu vlastníckeho práva na tretiu osobu je neplatný, keďže len na základe rozhodnutia súdu môže príslušný orgán, v súčasnosti okresný úrad, vyznačiť v katastri nehnuteľnosti pôvodný vlastnícky vzťah pred týmto právnym úkonom (§ 34 ods. 2 katastrálneho zákona).

12. V konaní nebolo sporné, že žalobkyňa je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti a ďalším podielovým spoluvlastníkom bol pred uzavretím kúpnej zmluvy zo dňa 16.09.2019 žalovaný 1/, ktorý uvedenou kúpnu zmluvou previedol svoje spoluvlastnícke podiely na žalovaného 2/. Keďže v konaní nebolo preukázané, ba ani tvrdené, že by pri prevode spoluvlastníckeho podielu zo žalovaného 1/ na žalovaného 2/ išlo o prevod blízkej osobe, bolo povinnosťou žalovaného 1/ ponúknuť ostatným spoluvlastníkom svoj spoluvlastnícky podiel na odkúpenie. Keďže žalovaný 1/ tak preukázateľne neurobil, došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne, dôsledkom čoho je relatívna neplatnosť právneho úkonu, ktorým došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu, lebo žalobkyňa využila svoje právo a tejto neplatnosti sa podanou žalobou dovolala. Nič nemení na tom ani tvrdenie žalovaného 2/, že konal v dobrej viere a že sú vysporiadané všetky nároky súvisiace s nehnuteľnosťou zo strany predávajúceho, ktorý ho mal v tomto smere výslovne ubezpečiť. Súd považoval žalobu za opodstatnenú, a preto jej vyhovel. Zároveň úspešnej žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovaným 1/, 2/ v rozsahu 100 % podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 2 CSP.

13. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný 2/, ktorý žiadal napadnutý rozsudok zmeniť, žalobu zamietnuť a priznať mu plnú náhradu trov konania. Odvolanie odôvodnil s odkazom na ustanovenie § 365 ods. 1 písm. b) a h) CSP. Poukázal na to, že žalobkyňa sa žalobou v jej konečnom znení domáhala určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou žalovaný 1/ na neho previedol svoje vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom na sporných nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území H., okrese H., obci H., evidovaných Okresným úradom Topoľčany na LV č. XXXX, č. XXXX a LV č. XXXX. Žalovaný 1/ v zmluve vyhlásil, že je oprávnený previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, že je oprávnený s nimi nakladať v celom rozsahu a že ostatní podieloví spoluvlastníci nehnuteľností nemajú záujem o kúpu jeho spoluvlastníckych podielov. Za prevod spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam mu bola uhradená kúpna celková cena vo výške X.XXX,- eur. O povolení vkladu vlastníckeho práva bolo rozhodnuté katastrálnym odborom Okresného úradu Topoľčany pod č. V 3034/2019 - 2434/2019. V odvolaní žalovaný 2/ ďalej uviedol, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Na predkupné právo vyplývajúce z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka s uplatnením analógie legis v zmysle § 853 Občianskeho zákonníka treba aplikovať všeobecnú úpravu o predkupnom práve obsiahnutú v ustanoveniach § 602 až § 606 Občianskeho zákonníka. Ustanovenie § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka obsahuje všeobecné pravidlo, ktorým je oprávnenému daná možnosť domáhať sa od nadobúdateľa buď ponúknutia veci na kúpu alebo toho, aby mu zostalo predkupné právo zachované. Špeciálnym oprávnením z porušenia predkupného práva je právo oprávneného dovoliť sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu v zmysle ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, o ktoré žalobkyňa oprela svoju žalobu s tým, že má záujem spornú nehnuteľnosť plnohodnotne využívať. Tvrdenia žalobkyne sú podľa žalovaného 2/ vnútorne rozporné, lebo vyhovením žalobe by sa žalovaný 1/ opätovne zapísal ako spoluvlastník nehnuteľností, a teda nie je zrejmé, ako chce ona dané nehnuteľnosti plnohodnotne využívať. Pri tomto zámere sa mala domáhať nadobudnutia predmetných spoluvlastníckych podielov do svojho vlastníctva prostredníctvom výzvy ponúknutia veci na kúpu a žalobou na plnenie. Žaloba nezodpovedá jej úmyslu, a preto neexistuje ani naliehavý právny záujem na požadovanom určení. V tomto smere poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Cdo 28/2009 zo dňa 26. mája 2010, podľa ktorého: „V zmysle uvedenej konštantnej judikatúry možno vyvodiť záver, že jediná situácia, kedy by žaloba na určenie neplatnosti mohla mať úspech, je vtedy, pokiaľ by ostatní spoluvlastníci, ktorých predkupné právo bolo dotknuté, nemali záujem nadobudnúť prevádzaný spoluvlastnícky podiel, a súčasne by mali za cieľ zabrániť tretej osobe vo vstupe do spoluvlastníckeho vzťahu. V takomto prípade žalobcovia znášajú dôkazné bremeno ohľadne preukázania naliehavého právneho záujmu pre určenie neplatnosti zmluvy, rovnako ako dôkazné bremeno preukázania naliehavého právneho záujmu, z akého dôvodu chcú zabrániť novému nadobúdateľovi získať spoluvlastnícky podiel.“ Existencia naliehavého právneho záujmu nie je vylúčená ani v prípade určovacej žaloby o neplatnosť právneho úkonu podanej spoluvlastníkom, ktorého predkupné právo bolo porušené, avšak naliehavý právny záujem na požadovanom určení je daný, len ak spoluvlastník nemá záujem nadobudnúť prevádzaný spoluvlastnícky podiel a zároveň má dôvod, pre ktorý chce zabrániť vstupu tretej osoby do spoluvlastníckeho vzťahu. Naliehavý právny záujem na uvedenom určení môže existovať len v prípade kumulatívneho splnenia uvedených podmienok. Obdobný záver prijal aj Krajský súd v Trnave rozsudkom č. k. 24Co/788/2014-142 zo dňa 26.08.2015. Žalobkyňa nepreukázala naliehavý právny záujem na požadovanom určení a ani neuviedla skutočnosti odôvodňujúce potrebu zabrániť vstupu žalovaného 2/ do postavenia spoluvlastníka nehnuteľností, hoci sama nemala záujem nadobudnúť vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom. Na to poukazoval aj pred súdom prvej inštancie, ktorý to však nijako

nezohľadnil a v dôsledku toho vec nesprávne právne posúdil. To podľa neho zakladá odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP.

14. Ďalej žalovaný 2/ v odvolaní uviedol, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Súd by mal v rámci odôvodnenia rozhodnutia vziať do úvahy všetky relevantné argumenty strán a uviesť presvedčivé dôvody pre svoje rozhodnutie. Pokiaľ sa obmedzí len na opis skutkového stavu, citáciu zákonných ustanovení a následne konštatuje z nich vyplývajúci záver, no neuvedie, akým spôsobom vzhľadom na konkrétne okolnosti daného prípadu aplikoval ustanovenia právneho predpisu, nie je možné takéto rozhodnutie považovať za zrozumiteľné a presvedčivo odôvodnené. Povinnosťou súdu je v rozhodnutí uviesť dostatočné a relevantné dôvody, na ktorých svoje rozhodnutie založil, a to sa musí týkať tak skutkovej ako i právnej stránky rozhodnutia. (III. ÚS 328/05, III. ÚS 116/06). Riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia ako súčasť základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy vyžaduje, aby sa súd jasným, právne korektným a zrozumiteľným spôsobom vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú pre jeho rozhodnutie vo veci podstatné a právne významné. (IV. ÚS 14/07). Všeobecný súd je povinný poskytnúť odpovede na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam. Ak súd dospeje k rozhodnutiu bez toho, aby sa v rozhodnutí vysporiadal so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami tvoriacimi základ pre toto rozhodnutie, treba ho považovať za arbitrárne, teda za rozporné s čl. 46 ods. 1 ústavy a s čl. 6 ods. 1 dohovoru. (I. ÚS 33/2012). Súdny sú totiž povinné rozhodovať v obdobných veciach rovnako a tým zachovávať právnu istotu a predvídateľnosť práva. Odklon od rozhodnutia v obdobnej veci musí súd dostatočne zdôvodniť. V tomto prípade sa súd obmedzil len na konštatovanie skutkového stavu a na citáciu právnych predpisov, z ktorých následne formuloval svoj záver. V bode 16. rozsudku uviedol, že prišlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne ako podielovej spoluvlastníčky, dôsledkom čoho je relatívna neplatnosť právneho úkonu prevodu spoluvlastníckeho podielu, lebo žalobkyňa využila svoje právo, tejto neplatnosti sa podanou žalobou dovolala a vzhľadom na to súd žalobe vyhovel. Pritom sa nijako vysporiadal s jeho argumentáciou ohľadom absencie naliehavého právneho záujmu žalobkyne na požadovanom určení a nezaujal stanovisko k rozsudku Krajského súdu v Trnave č. k. 24Co/788/2014-142 zo dňa 26.08.2015 v obdobnej veci a nezaujal ani stanovisko k ním uvádzanému uzneseniu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Cdo 28/2009 zo dňa 26. mája 2010. Tieto rozhodnutia dostatočným spôsobom preukazujú ustálenú rozhodovaciu prax súdov týkajúcu sa posudzovania existencie naliehavého právneho záujmu v prípade žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu z dôvodu porušenia predkupného práva spoluvlastníka nehnuteľnosti. Z nich vyplýva, že existencia naliehavého právneho záujmu nie je vylúčená ani v prípade určovacej žaloby o neplatnosť právneho úkonu podanej spoluvlastníkom, ktorého predkupné právo bolo porušené, ale naliehavý právny záujem na požadovanom určení je daný, len ak spoluvlastník nemá záujem nadobudnúť spoluvlastnícky podiel a zároveň má dôvod, pre ktorý chce zabrániť vstupu tretej osoby do spoluvlastníckeho vzťahu. Takúto skutočnosť žalobkyňa v konaní nepreukázala a ani ju netvrdila. Súd sa tak odchýlil od ustálenej rozhodovacej praxe a dospel k rozhodnutiu bez toho, aby sa v odôvodnení vysporiadal so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami. Podľa neho absenciou náležitých a presvedčivých odôvodnení prišlo k porušeniu jeho práva na spravodlivý proces, čo zakladá odvolací dôvod v zmysle § 365 ods. 1 písm. b) CSP.

15. Žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného 2/ navrhla napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť a priznať jej plnú náhradu trov odvolacieho konania. Uviedla, že s názorom žalovaného 2/ uvedenom v odvolaní nemožno súhlasiť. Súd podanú žalobu správne posúdil tak, že ide o žalobu podľa § 137 d) CSP, t. j. žalobu o určenie právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Osobitným predpisom je v tomto prípade zákon č. 162/1995 Z. z. o katastrálnych nehnuteľnostiach a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), z ktorého ustanovení (§ 34 ods. 1, 2) vyplýva právo na podanie takejto žaloby aj podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti. V tomto smere považuje závery súdu prvej inštancie uvedené v bode 14.2 napadnutého rozhodnutia za správne. Rovnako žalovaný 2/ aj vo vzťahu k týmto otázkam podporuje svoj názor rozhodnutiami súdov, ktoré však boli prijaté pred účinnosťou nového Civilného sporového poriadku, ktorý (okrem iného) explicitne zaviedol vo svojom ustanovení § 137 ods. d) nový druh žaloby s osobitným právnym režimom. V tejto súvislosti poukázal aj na rozhodnutie KS v Nitre, ktorý už raz v tejto právnej veci rozhodoval a vo svojom uznesení č. k. 12Co/85/2021-154 zo dňa 22.02.2022 konštatoval, že bolo potrebné aplikovať ustanovenie § 137 písm. d) CSP, podľa ktorého žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu, a aj to, že podaná žaloba v časti o určení neplatnosti kúpnej zmluvy je nepochybne žalobou o určenie právnej skutočnosti, ktorá môže byť podaná v zmysle § 137 písm. d) CSP.

Odvolací súd citovaným uznesením napadnutý rozsudok Okresného súdu Topoľčany zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie v podstate len z dôvodu zrejmej nesprávnosti vo výrokovvej časti rozhodnutia (preklep pri identifikácii dotknutých podielov na predmetných parcelách), ktorá však v priebehu následného konania pred súdom prvej inštancie bola odstránená. Pokiaľ žalovaný 2/ v odvolaní namietal, že mu súd nesprávnym procesným postupom znemožnil, aby uskutočňoval jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, tak naplnenie tohto odvolacieho dôvodu žalovaný 2/ videl najmä v tom, že odôvodnenie napadnutého rozhodnutia nie je dostatočné a presvedčivé. S týmto názorom žalobkyňa nesúhlasila, lebo odôvodnenie napadnutého rozhodnutia spĺňa všetky zákonom požadované náležitosti, je dostatočne zrozumiteľné a presvedčivé. Súd prvej inštancie v bodoch 14.-18. svojho rozsudku detailne vysvetlil svoje úvahy, ktoré ho viedli k prijatiu rozhodnutia, pričom presvedčivo a logicky odôvodnil svoje rozhodnutie. Preto je odvolanie žalovaného 2/ nedôvodné.

16. Žalovaný 1/ sa k odvolaniu žalovaného 2/ nevyjadril.

17. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 CSP) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) ako aj skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), prejednal vec bez nariadenia pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku (§ 385 ods. 1, § 378 ods. 1, § 219 ods. 3 CSP) a po prejednaní veci urobil záver, že rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny a ako taký ho podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil. Zároveň aplikoval ustanovenie § 387 ods. 2 CSP, podľa ktorého 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. Odvolací súd sa s odôvodnením rozsudku súdu prvej inštancie v tomto prípade stotožnil v celom rozsahu, preto na toto odôvodnenie poukazuje a na zdôraznenie jeho správnosti dodáva nasledovné:

18. Pri rozhodovaní o odvolaní odvolací súd vychádzal zhodne so súdom prvej inštancie najmä z nižšie citovaných zákonných ustanovení:

19. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

20. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

21. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

22. Podľa § 137 písm. d) CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

23. Podľa § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

24. Odvolací súd na podklade citovaných zákonných ustanovení zhodne so súdom prvej inštancie konštatoval, že je daný základ pre vyhovieť žaloby o určení relatívnej neplatnosti právneho úkonu spornej kúpnej zmluvy. Zároveň zotrváva na tom, že vo všeobecnosti každý spoluvlastník môže nakladať so svojím spoluvlastníckym podielom (§ 123 Občianskeho zákonníka), pričom prevod

spoluvlastníckeho podielu je obmedzený zákonným ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka a v prípade spoluvlastníctva môže spoluvlastník previesť svoj spoluvlastnícky podiel na inú ako blízke osoby, uvedené v ustanovení § 116 Občianskeho zákonníka, len za predpokladu rešpektovania zákonného predkupného práva ostatných spoluvlastníkov. Prevádzaný spoluvlastnícky podiel teda musí spoluvlastník najskôr ponúknuť ostatným spoluvlastníkom. Povinnosť spoluvlastníka ponúknuť prevádzaný spoluvlastnícky podiel na predaj ostatným spoluvlastníkom vzniká aj pri predaji inému spoluvlastníkovi. Zákonné predkupné právo spoluvlastníkov má charakter vecného práva. Ak spoluvlastník prevádzajúci svoj spoluvlastnícky podiel nerešpektoval zákonné predkupné právo ostatných spoluvlastníkov a spoluvlastnícky podiel previedol na inú ako blízku osobu, trpí právny úkon, na základe ktorého k prevodu došlo, relatívnou neplatnosťou v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka. Uvedený právny úkon je teda považovaný za platný, pokiaľ sa ten, kto je ním dotknutý, nedovolá jeho neplatnosti. Ak sa oprávnená osoba relatívnej neplatnosti právneho úkonu nedovolá, môže sa domáhať jednak neplatnosti právneho úkonu, prípadne aby jej nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu ponúkol spoluvlastnícky podiel na predaj za podmienok, za akých uvedený spoluvlastnícky podiel nadobudol, alebo jej predkupné právo zostáva zachované. Voľba konkrétneho postupu patrí oprávnenej osobe (spoluvlastníkovi). Toto právne hodnotenie urobil aj súd prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku.

25. V konaní nebolo sporné, že žalovaný 1/, brat žalobkyne a zároveň podielový spoluvlastník všetkých sporných nehnuteľností, ako predávajúci kúpnu zmluvou zo dňa 16.09.2019 previedol na žalovaného 2/ svoje spoluvlastnícke podiely bez preukázaného súhlasu žalobkyne tiež ako podielovej spoluvlastníčky všetkých sporných nehnuteľností, ktorá sa žalobou dovolala relatívnej neplatnosti právneho úkonu kúpnej zmluvy v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka s tým právnym následkom, že žalovaný 1/ po vyslovení neplatnosti zmluvy bude opätovne zapísaný v katastri nehnuteľností ako podielový spoluvlastník v súlade s ustanovením § 34 ods. 2 katastrálneho zákona. Žalovaný 2/ ako nadobúdateľ sa bránil oproti tomu tým, že predávajúci v zmluve vyhlásil, že je oprávnený previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, že je oprávnený s nimi nakladať v celom rozsahu a že ostatní podieloví spoluvlastníci nehnuteľností nemajú záujem o kúpu jeho spoluvlastníckych podielov. Ako kupujúci sa uspokojil s týmto vyhlásením bez toho, aby si takéto vyhlásenie overil, resp. aby si k prevodu napríklad vyžiadal doloženie písomných súhlasov spoluvlastníkov s cieľom preukázateľne sa vyhnúť riziku relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy. Podľa znenia zmluvy činila kúpna cena sa prevod spoluvlastníckych podielov žalovaného 1/ celkovo X.XXX,- eur.

26. Žalobkyňa pôvodne v žalobe namietala relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy len vo vzťahu k parcele reg. E, zapísanej na liste vlastníctva (LV) č. XXXX, kde šlo o prevod podielu žalovaného 1/ v rozsahu 1-ice. Keď v priebehu konania žalovaný 2/ doložil predmetnú kúpnu zmluvu, žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu kúpnej zmluvy rozšírila aj vo vzťahu k trom parcelám reg. E vedeným na LV č. XXXX č. XXXX v podiele 5/6-in, čo neskôr zmenila na správny podiel, pretože s ohľadom na zápis na týchto dvoch listoch vlastníctva v skutočnosti šlo o prevod podielu žalovaného 1/ len v rozsahu 5/16-in (nie 5/6-in), kde je zároveň aj žalobkyňa ďalšou podielovou spoluvlastníčkou, a to rovnako v rozsahu len 5/16-in. Podľa obsahu spisu žalobkyňa v žalobe vôbec neuviedla dôvod, o ktorý žalovaný 2/ v podstatnej miere oprel svoje odvolanie, t. j. neuviedla nejaký osobitný dôvod, pre ktorý žalobu podala. V žalobe poukázala na to, že medzi žalovanými 1/ a 2/ došlo k uzavretiu predmetnej kúpnej zmluvy bez jej súhlasu, poukázala na príslušné zákonné ustanovenia a uviedla, že má naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy v zmysle § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (účinného od 01.07.2016). Vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaného 2/ k podanej žalobe, t. j. ešte pred rozšírením žaloby o neplatnosť kúpnej zmluvy týkajúcej sa ďalších troch parciel, o. i. uviedla, že má záujem nehnuteľnosti plnohodnotne užívať. Toto vyjadrenie zostalo len v tejto polohe a žalobkyňa ho nijako bližšie nerozvieďala, nešpecifikovala a ani vo svojej výpovedi na pojednávaní dňa 29.06.2021 nič o plnohodnotnom užívaní neuvádzala. Vypovedala, že sa cíti dotknutá, že jej brat nič nepovedal, že sa mal na ňu obrátiť, či to ona nechce kúpiť; zo zákona má totiž predkupné právo a to si nedá nikomu uprieť, je ochotná tú sumu žalovanému 1/ dať a od neho to odkúpiť. Žalovaný 2/ netrval na podrobnejšom vysvetlení dôvodu podania žaloby zo strany žalobkyne. V odvolacom konaní uvádzal, že jej tvrdenia sú vnútorne rozporné, lebo po navrátení veci do pôvodného stavu sa vlastníkom spoluvlastníckych podielov stane žalovaný 1/, a teda nie je mu zrejmé, ako by ona mala nehnuteľnosti v takejto situácii plnohodnotne užívať. Súd prvej inštancie uvedenému prejavu žalobkyne z hľadiska formulácie žalobného petitu neprikladal dôležitosť a vychádzal z obsahu žaloby a z toho, že pokiaľ žalovaná relevantný dôvod svojej žaloby opiera o ten fakt, že k prevodu spoluvlastníckych podielov žalovaného 1/ žalovanému 2/ došlo

bez jej súhlasu a že sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu kúpnej zmluvy dovoľáva podľa § 40a Občianskeho zákonníka v nadväznosti na ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka, tak dôvod na vyhovie žaloby na požadovanom určení je daný podľa § 137 písm. d) CSP (bod 14.2 rozsudku).

27. Odvolací súd sa so zisteným skutkovým stavom a aj s právnym hodnotením zo strany súdu prvej inštancie stotožnil, pričom konštatoval, že je zjavné, že súd prvej inštancie posúdil dôvod žaloby v zmysle § 137 písm. d) CSP správne, keďže určenie právnej skutočnosti - vyslovenie neplatnosti kúpnej zmluvy - vyplýva z osobitného právneho predpisu, a to z ustanovenia § 34 ods. 2 katastrálneho zákona v nadväznosti na ustanovenie § 40a a § 140 Občianskeho zákonníka. Nebol dôvod zhodnocovať osobitne súdne rozhodnutia posudzujúce naliehavý právny záujem v konaniach prebiehajúcich pred prijatím nového procesného predpisu, t. j. ešte za účinnosti zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku, účinného do 30.06.2016, v ustanovení § 80 písm. c), podľa ktorého návrhom na začatie konania bolo možné uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu, ktorý žalobca mal preukazovať, šlo o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva a či len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konanie.

28. Odvolací súd už vo svojom prvom rozhodnutí v tejto veci uviedol, že v dôsledku prijatia nového procesného predpisu, Civilného sporového poriadku, dňom 01.07.2016 sa aplikuje ustanovenie § 137 písm. c), d) CSP, ktoré zákonodarca formuloval inak, než v ustanovení § 80 písm. c) OSP. Ustanovenie § 137 písm. a), b), c), d) CSP obsahuje demonštratívny výpočet druhov žalôb, pričom doterajšiu právnu úpravu pomerne výrazne modifikuje. V tomto prípade aj podľa názoru odvolacieho súdu bolo potrebné aplikovať ustanovenie § 137 písm. d) CSP, podľa ktorého žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu, kedy právnou skutočnosťou je skutočnosť, s ktorou právna norma spája vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu. Najčastejšími právnymi skutočnosťami závislými od vôle sú zmluva, odstúpenie od zmluvy, skončenie pracovného pomeru výpoveďou a pod. Záujmom zákonodarcu bolo zjavne vylúčiť tie žaloby o určenie neplatnosti, resp. platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a mliehajú sa účelu žaloby určovacej. Takáto žaloba je prípustná len v prípade, ak jej existenciu predpokladá osobitný predpis. Zákonodarca v dôvodovej správe uvádza, že medzi osobitné predpisy podľa písmena d) tohto ustanovenia patria napríklad Zákonník práce, zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a pod. a novým je aj ustanovenie § 11 ods. 4 zákona č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov. Podaná žaloba v časti o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy je žalobou o určenie právnej skutočnosti, ktorá môže byť podaná v zmysle § 137 písm. d) CSP, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Súd prvej inštancie v tomto prípade správne konštatoval, že naliehavý právny záujem na určení neplatnosti právneho úkonu kúpnej zmluvy vyplýva z osobitného predpisu, a to z ustanovenia § 34 ods. 2 katastrálneho zákona, podľa ktorého ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. Posúdenie danosti naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení neplatnosti kúpnej zmluvy zo strany žalobkyne teda súd prvej inštancie podľa jeho záveru urobil správne, a preto odvolanie žalovaného 2/ v tomto bode odvolací súd nemohol posúdiť ako opodstatnené.

29. Obdobnú problematiku riešil aj Najvyšší súd SR v rozhodnutí sp. zn. 6Cdo 137/2017 zo dňa 21. júna 2018, kedy prejednával dovolanie v spore o určenie čiastočnej neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva a o určenie, že záložné právo neexistuje. Pritom prijal záver, že „dovolatelia opodstatnene poukazovali na novelizované znenie ustanovenia § 34 ods. 2, prvá časť vety pred bodkočiarkou katastrálneho zákona, podľa ktorého ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo o neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou. Z citovaného ustanovenia výslovne vyplýva, že na vyznačenie, resp. obnovenie stavu, aký bol v katastri pred neplatným právnym úkonom, je potrebné rozhodnutie súdu o neplatnosti právneho úkonu. S prihliadnutím na ústavný princíp dôvery v platné právo je takouto jasnou formuláciou zákona bez ďalšieho daný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti právneho úkonu, ak ide o taký právny úkon, na základe ktorého bol v katastri vykonaný zápis a ak na základe rozhodnutia súdu o jeho neplatnosti možno v katastri vyznačiť stav pred týmto právnym úkonom. Vzhľadom na platnú právnu úpravu nie je preto na takýto prípad uplatniteľný záver súdnej praxe (majúci pôvod v českom

právnom prostredí), podľa ktorého naliehavý právny záujem nie je daný, ak požadované určenie má povahu predbežnej otázky vo vzťahu k otázke existencie či neexistencie práva alebo právneho vzťahu. Existencia naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva, daná potrebou vyznačenia stavu v katastri nehnuteľností, aký tu bol pred neplatným právnym úkonom, však zároveň nevylučuje aj existenciu naliehavého právneho záujmu na určení neexistencie záložného práva. Konkrétne okolnosti danej veci podľa názoru dovolacieho súdu odôvodňujú záver o existencii naliehavého právneho záujmu žalobcov aj na určení neexistencie záložného práva. Takýmto určením možno totiž dosiahnuť aj odstránenie právnej neistoty, v ktorej sa žalobcovia ocitli v súvislosti s úkonmi smerujúcimi k realizácii záložného práva na byty a nebytové priestory v ich vlastníctve, resp. v súvislosti s konkurzným konaním na majetok úpadcu.“

30. Ak bolo v tomto prípade v konaní preukázané, že žalovaný 1/ vopred - pred uzavretím kúpnej zmluvy so žalovaným 2/ - neponúkol žalobkyni na predaj jeho spoluvlastnícky podiel, potom si žalobkyňa mohla uplatniť svoje právo z porušenia predkupného práva na súde buď žalobou o určenie neplatnosti daného právneho úkonu alebo žalobou o nahradenie vyhlásenia vôle, prípadne ponechať stav, aký je, so zachovaním predkupného práva voči novému spoluvlastníkovi. V prípade určenia neplatnosti právneho úkonu by nastúpila povinnosť príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru, vyznačiť stav pred právnym úkonom podľa § 34 ods. 2 katastrálneho zákona, v zmysle ktorého ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. Ak by nastal stav, že by sa žalovaný 1/ opätovne rozhodol odpredať svoj spoluvlastnícky podiel, podľa § 140 Občianskeho zákonníka by ho bol povinný preukázateľne ponúknuť ostatným spoluvlastníkom. V danom prípade preto za súčasnej procesnoprávnej úpravy nebol dôvod na skúmanie danosti naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, ale bol daný dôvod na skúmanie, či žalobkyňa žiada určenie právnej skutočnosti, ktorá vyplýva z osobitného predpisu.

31. Odvolací súd po prejednaní veci dospel k záveru, že v nadväznosti na zákonnú možnosť žalobkyne ako spoluvlastníčky, ktorej predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka bolo konaním žalovaného 1/ porušené, mala právo uplatniť na súde žalobou aj relatívnu neplatnosť sporného právneho úkonu, ktorej sa mohla domôcť osobitne voči žalovaným samostatným jednostranným právnym úkonom, alebo ktorej sa mohla domôcť aj obsahom podanej žaloby. Odvolací súd zastáva názor, že bolo relevantné aplikovať v danej veci ustanovenie § 34 ods. 2 katastrálneho zákona v nadväznosti na ustanovenie § 40a a § 140 Občianskeho zákonníka tak, ako to urobil aj súd prvej inštancie. Uvedené ustanovenie § 34 ods. 2 katastrálneho zákona predpokladá rozhodnutie súdu o určení neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti. Z citovaného ustanovenia výslovne vyplýva, že na vyznačenie, resp. obnovenie stavu, aký bol v katastri pred neplatným právnym úkonom, je potrebné rozhodnutie súdu o neplatnosti právneho úkonu, a s prihliadnutím na ústavný princíp dôvery v platné právo je takouto jasnou formuláciou zákona bez ďalšieho daný dôvod na to, aby uvedené ustanovenie slúžilo ako podklad pre záver, že ide o osobitný predpis, z ktorého vyplýva možnosť domáhania sa určenia právnej skutočnosti. V danej veci ide o taký právny úkon, na základe ktorého bol v katastri vykonaný zápis a na základe rozhodnutia súdu o jeho neplatnosti by bolo možné v katastri vyznačiť stav pred týmto právnym úkonom. Zákon nevyžaduje zdôvodnenie dotknutého spoluvlastníka, v tomto prípade žalobkyne, zdôvodňovať navyše aj osobné pohnútky vedúce k podaniu žaloby o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu. V tomto smere odvolací súd právne posúdenie veci súdom prvej inštancie zhodnotil ako správne a odvolanie žalovaného 2/ považoval z tohto dôvodu za neopodstatnené vo všetkých bodoch odvolania. Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie spĺňa všetky podstatné zákonné náležitosti tak z hľadiska jeho vecnej správnosti ako aj z hľadiska jeho náležitostí v zmysle § 220 ods. 2 CSP.

32. S ohľadom na uvedené odvolací súd odvolanie žalovaného 2/ považoval za nedôvodné a napadnutý rozsudok ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil, pričom v podrobnostiach poukazuje na jeho odôvodnenie (§ 387 ods. 2 CSP).

33. V odvolacom konaní bola žalobkyňa úspešná, preto jej podľa § 255 ods. 1 CSP patrí náhrada trov odvolacieho konania. Odvolací súd podľa § 396 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP žalobkyni priznal voči žalovanému 2/ náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške

náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

34. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu možno podať dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

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).