

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 9Co/108/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5621201578
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 02. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Turza
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2023:5621201578.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu JUDr. Jozefa Turzu, členov senátu JUDr. Jána Burika a JUDr. Ladislava Mejstríka, v právnej veci žalobcu B. W., nar. XX. XX. XXXX, bytom I. XX, zastúpeného JUDr. Michalom Krákorníkom, advokátom so sídlom Štiavnická 2018/7, Ružomberok, IČO: 42 387 761 proti žalovaným 1/ B. Z., nar. XX. XX. XXXX, bytom I. XXX a 2/ Obci Huty, so sídlom Huty 84, IČO: 315222, zastúpených JUDr. Romanom Škerlíkom, advokátom so sídlom Letná 61, Spišská Nová Ves, IČO: 42 109 264, o určenie vlastníckeho práva, na odvolanie žalobcu, ako aj žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Liptovský Mikuláš, č.k. 21C/21/2021-147 zo dňa 17. 03. 2022 v spojení s opravným uznesením č.k. 21C/21/2021-166 zo dňa 21. 03. 2022 a dopĺňacím rozsudkom č.k. 21C/21/2021-174 zo dňa 12. 04. 2022, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie v spojení s opravným uznesením a dopĺňacím rozsudkom **m e n í t a k**, že žalobu žalobcu v celom rozsahu **z a m i e t a**.

Žalovaným **p r i z n á v a** proti žalobcovi nárok na náhradu trov celého konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom v spojení s opravným uznesením a dopĺňacím rozsudkom súd prvej inštancie určil, že žalovaná 1/ je podielovou spoluvlastníčkou pozemku registra „E“ parc. č. 1785 o výmere 2100 m² - trvalý trávnatý porast, ktorý pozemok je zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX katastrálne územie I., obec I., okres L. M., so spoluvlastníckym podielom k tomuto pozemku v rozsahu 107985/844902268 (I.). Žalovaným proti žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu (II.) a vo zvyšnom rozsahu žalobu zamietol (III.). Vychádzal z toho, že žalobou sa žalobca domáhal určenia, že žalovaná 1/ je podielovou spoluvlastníčkou predmetného pozemku v podiele 2817/644840, ktorý návrh žalobca odôvodnil tým, že na základe darovacej zmluvy z 05. 03. 2021 došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu žalovanej 1/ na žalovanú 2/, a to bez predchádzajúcej písomnej ponuky zo strany žalovanej 1/ pre žalobcu na odkúpenie prevádzaného spoluvlastníckeho podielu ako spoluvlastníkovi, čím došlo k porušeniu jeho predkupného práva, ktoré mu založilo právo domáhať sa relatívnej neplatnosti predmetného prevodu, ktorého sa voči žalovanej 1/, ako aj žalovanej 2/ dovolal písomnosťou, ktorá bola obom žalovaným doručená 07. 04. 2021. Ďalej vychádzal z § 140 OZ, podľa ktorého ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, § 117 OZ). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Vychádzal z toho, že predkupné právo podielového spoluvlastníka sa uplatňuje aj pri prevode spoluvlastníckeho podielu na základe darovacej zmluvy, pretože predkupné právo sa vzťahuje na prevod, tak ako odplatný, tak aj bezodplatný. Ak spoluvlastník hodlá svoj podiel darovať (inej osobe ako osobe blízkej), tak aj vtedy má povinnosť ponúknuť podiel na predaj inému spoluvlastníkovi, pričom však ponúknutá cena nemá prekročiť všeobecnú cenu v danom čase a mieste (t. j. obvyklú trhovú cenu v danom čase a mieste za porovnateľnú majetkovú

hodnotu). Vzhľadom na to, že žalovaná 1/ previedla darovaním v prospech žalovanej 2/ (ktorá nie je jej blízkou osobou) svoj podiel bez toho, aby predtým ponúkla tento podiel na kúpu žalobcovi alebo inému z ostatných spoluvlastníkov predmetného pozemku, porušila tým ich predkupné právo, a tým vznikli žalobcovi (ako aj ostatným spoluvlastníkom) práva vyplývajúce z porušenia ich predkupného práva, t. j. práva domáhať sa od žalovanej 2/ ako nadobúdateľa prevedeného podielu, aby žalobcovi ponúkla na kúpu časť prevedeného podielu v rozsahu danom pomerom veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalobcu na predmetnom pozemku analogicky podľa ust. § 603 ods. 2 OZ o zmluvnom predkupnom práve, resp. právo žalobcu podľa § 140 OZ v spojení s § 40a OZ dovoľávať sa relatívnej neplatnosti tejto darovacej zmluvy, avšak aj tú (analogicky) len v časti na žalobcu pripadajúcej, t. j. takej časti, ktorá je daná pomerom veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu na predmetnom pozemku k úhrnu spoluvlastníckych podielov všetkých ostatných spoluvlastníkov (s výnimkou žalovanej 1/), keďže túto časť je možné (vzhľadom na ideálny charakter spoluvlastníckych podielov, resp. ich častí) oddeliť od ostatného obsahu darovacej zmluvy (§ 41 OZ). Žalobca si z uvedených dvoch práv vybral druhú možnosť, teda právo dovoľávať sa relatívnej neplatnosti darovacej zmluvy, ktorú možnosť realizoval prípisom doručeným žalovaným 07. 04. 2021, pričom dovolaním sa tejto relatívnej neplatnosti však došlo len k čiastočnému zneplatneniu tejto darovacej zmluvy, a to v (oddeliteľnej) časti zodpovedajúcej pomeru veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalobcu na predmetnom pozemku k úhrnu spoluvlastníckych podielov ostatných spoluvlastníkov (okrem žalovanej 1/), pričom táto čiastková neplatnosť nastala ex tunc (od počiatku) a došlo tým z objektívneho hľadiska k obnoveniu pôvodného (spolu)vlastníckeho práva žalovanej 1/, avšak iba v tejto príslušnej časti s tým, že vo zvyšnej časti treba považovať darovaciu zmluvu za platnú a za vlastníka zvyšnej časti prevedeného podielu žalovanú 2/. Pokiaľ žalovaní namietali, že žalobca sa mohol z titulu porušenia predkupného práva domáhať len určenia neplatnosti darovacej zmluvy, resp. ponuky na kúpu prevedeného podielu, neexistuje naliehavý právny záujem na podanie určovacej žaloby podľa § 137 písm. c/ CSP, vychádzal z toho, že žalobca (hoci až v záverečnej reči) odôvodnil naliehavý právny záujem tým, že určovacou žalobou sa zabráni žalovanej 2/, s ktorej starostom má negatívne vzťahy a s ktorým si žalovanú 2/ stotožňuje vstúpiť do podielového spoluvlastníctva k predmetnému pozemku, pretože účelom ust. § 140 OZ je nielen možnosť ostatných podielových spoluvlastníkov získať prednostne podiel, ktorý iný spoluvlastník zamýšľa previesť na tretiu osobu, ale aj ochrana týchto podielových spoluvlastníkov pred tým, aby sa členom ich majetkového spoločenstva stala osoba, ktorú nechcú za podielového spoluvlastníka. Nešlo pritom o oneskorený prostriedok procesného útoku, resp. procesnej obrany, spočívajúci v novom skutkovom tvrdení (ktoré netreba preukazovať, pretože je nesporné), a preto nemohol uplatniť sudcovskú koncentráciu, pretože prihliadnutie na neho by nevyžadovalo odročenie pojednávania, resp. iný procesný úkon súdu a tak dodatočné skutkové tvrdenie žalobcu akceptovať musel. Pri výpočte zlomku vyjadrujúcom veľkosť spoluvlastníckeho podielu žalovanej 1/, ktorý má byť na základe žalobcom požadovaného určovacieho výroku zapísaný do katastra nehnuteľností, vychádzal z pomeru veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalobcu na celkovom pozemku k úhrnu spoluvlastníckych podielov všetkých ostatných spoluvlastníkov (vrátane žalobcu, okrem žalovanej 1/) na tomto pozemku. Pokiaľ žalobca produkoval skutkové tvrdenia spočívajúce v tom, že darovaciu zmluvu je potrebné považovať za absolútne neplatnú z dôvodu, že sa jednalo o simulovaný právny úkon, ktorým sa žalovaní pokúšali obísť zákon (v skutočnosti chceli uzatvoriť kúpnu zmluvu), pretože táto darovacia zmluva bola iniciovaná zo strany obdarovaného (žalovanej 2/), nie zo strany darcu (žalovanej 1/), čomu malo nasvedčovať aj to, že žalovaná 2/ neskôr predala synovi, resp. vnukovi žalovanej 1/ kultivátor za 100,- eur, čo si podľa žalobcu bolo potrebné vysvetliť ako dodatočnú vďaku za darovanie spoluvlastníckeho podielu, uviedol, že tieto inak nesporné skutkové tvrdenia neboli spôsobilé viesť k prejudiciálnemu záveru o zámere žalovaných simulovať darovaciu zmluvu, čo by sa malo vyhodnotiť ako obchádzanie zákona a viesť k úvahám o neplatnosti darovacej zmluvy ako celku podľa § 41a OZ, resp. § 39 OZ, pretože to, že iniciatíva na uzatvorenie darovacej zmluvy išla zo strany obdarovaného, v žiadnom prípade nemôže byť okolnosťou, ktorá by mala viesť k záveru o simulácii právneho úkonu, nakoľko je obvyklou praxou, keď charitatívne organizácie vyzývajú potenciálnych darcov na darovanie a uvedené nemôže mať za následok neplatnosť takýchto darovacích zmlúv. Takisto skutočnosť, že s určitým odstupom času došlo k predaju kultivátora vnukovi žalovanej 1/ zo strany žalovanej 2/ (bez toho, aby žalobca vysvetlil, v čom by táto okolnosť mala zvýhodňovať vnuka žalovanej 1/), by ešte nemohla viesť k záveru o simulácii darovacej zmluvy, resp. obchádzaniu zákona. Vzhľadom na to, že podiel žalovanej 1/, ktorý bol určený výrokom rozsudku ako objektívne patriaci žalovanej predstavoval zlomok, t. j. cca 0,01 %, dospel k záveru, že prakticky plne úspešnou stranou v spore boli žalovaní, a preto im podľa § 255 ods. 1 CSP priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. Proti uvedenému rozsudku podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaní z dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1, písm. d/, e/, f/, h/ CSP a žiadali ho zmeniť a žalobu v celom rozsahu zamietnuť. Za nesprávny mali právny názor súdu prvej inštancie, že predkupné právo podľa § 140 OZ sa má vzťahovať aj na prípady darovania spoluvlastníckeho podielu, keďže pojmovými znakmi darovacej zmluvy je aj bezodplatnosť a dobrovoľnosť. Pokiaľ by sa predkupné právo vzťahovalo aj na prípady darovania, došlo by k zákonom vnútenému darovaniu podielu tým podielovým spoluvlastníkom, ktorí o to prejavili záujem, hoci voči nim úmysel darujúceho spoluvlastníka darovať svoj podiel vôbec nesmeroval. Pokiaľ by sa ust. § 140 OZ malo vzťahovať aj na darovaciu zmluvu, potom by oslovení podieloví spoluvlastníci fakticky ani nemali reálnu možnosť predkupné právo využiť zaplatením kúpnej ceny v dvojmesačnej lehote od doručenia ponuky (§ 605 OZ), keďže žiadna kúpna cena v prípade darovacej zmluvy, ktorú by bolo možné zaplatiť, nie je stanovená. Nesúhlasili s názorom, že v prípade darovania by mala daryňa, t. j. žalovaná 1/ ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ostatným podielovým spoluvlastníkom za obvyklú trhovú cenu, pretože takýto názor je v rozpore so zásadou zmluvnej voľnosti, nakoľko núti vlastníka veci prevádzať vec odplatne, hoci vlastník, resp. spoluvlastník mal záujem bezodplatne darovať svoj spoluvlastnícky podiel ním konkrétne určenej osobe. Na preukázanie individuálnych okolností prejednávanej veci navrhli vykonať dôkazy, z ktorých vyplýva nespochybniteľná vôľa zmluvných strán darovacej zmluvy. Súd pochybil, ak ich nevykonal, pretože tieto boli spôsobilé preukázať, že okolnosti daného prípadu vylučujú akékoľvek úvahy o simulácii právneho úkonu, obchádzaní zákona a preukazujú dobromyseľnosť zmluvných strán. Ďalej mali za to, že žalobca nemá naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva podľa § 137 písm. c/ CSP. Záver súdu o (ne)existencii naliehavého právneho záujmu žalobcu predpokladá posúdenie, či podaná určovacia žaloba je procesne prípustným nástrojom ochrany jeho práva a či snáď spornosť neodstraňuje a len zbytočne vyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné konanie. Naliehavý právny záujem je daný vtedy, ak existuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovaným, ktorý je ohrozením žalobcovho právneho postavenia a ktorý nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť. Súd pochybil, ak naliehavý právny záujem vyvodil zo skutočností uvedených žalobcom v jeho záverečnej reči a síce, že požadovaným určovacím výrokom sa žalovanej 2/ zabráni vstúpiť do podielového spoluvlastníctva k predmetnému pozemku, keďže na pojednávaní v skutočnosti povedal, že on nemá výhrady voči Obci Huty, výhrady má voči starostovi obce, ktorá osoba mu prekážala a v prípade, že starostom obce by nebol pán A., by prevod spoluvlastníckeho podielu nenamietal. Fyzickú osobu starostu nemožno zamieňať s právnickou osobou - Obcou Huty, keďže to nie je to isté. Preto naliehavý právny záujem by bol vtedy, ak by obdarovaným bol pán A. ako fyzická osoba, avšak tento účastníkom právneho vzťahu z darovania nebol a ani nie podielovým spoluvlastníkom dotknutého pozemku. Navyše žalobca je po určujúcom výroku súdu podielovým spoluvlastníkom dotknutého pozemku spoločne so žalovanou 2/. Výrok rozsudku súdu prvej inštancie je neúplný, keďže vlastnícke právo určil len vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 107985/844902268 a vo zvyšnom rozsahu žalobu zamietol. Rozsudok súdu je nevykonateľný a neposkytuje podklad pre zápis práv do katastra nehnuteľností. Žalovaná 2/ je vedená na liste vlastníctva ako podielová spoluvlastníčka v podiele 2817/644840 k celku a v prípade, že by došlo k zapísaniu spoluvlastníckeho podielu a prirástol by súdom priznaný podiel k jej podielu a súčet podielov by predstavoval viac ako 1/1. Súd pochybil, keď súčasne v prípade určenia spoluvlastníckeho podielu žalovanej 1/ zároveň o túto časť neznížil spoluvlastnícky podiel žalovanej 2/.

3. Proti výroku I., II. predmetného rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie aj žalobca z dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1, písm. h/ CSP a žiadal ho zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, resp. zmeniť tak, že odvolací súd v zamietnutej časti žalobe vyhovie. Za nesprávny považoval právny názor súdu, že sa mohol domáhať relatívnej neplatnosti darovacej zmluvy výlučne v rozsahu - časti zodpovedajúcej pomeru veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalobcu na predmetnom pozemku k úhrnu spoluvlastníckych podielov ostatných spoluvlastníkov. Takýmto výkladom by bolo možné docieľiť nárok opomenutého podielového spoluvlastníka výlučne v prípade, kedy by mal spolu s prevádzajúcim podielovým spoluvlastníkom rovnaké podiely každý z nich o veľkosti 1/2 k celku. Takýmto výkladom by zároveň bolo zamedzené ostatným (v prípade viacerých spoluvlastníkov), aby absolútne vylúčili z okruhu spoluvlastníkov tretiu osobu. Súd prvej inštancie svojím rozhodnutím porušil právo žalobcu na spravodlivý proces. Ak porušil niektorý z podielových spoluvlastníkov povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ku kúpe ostatným spoluvlastníkom ako prvým a vykonal prevod na tretiu osobu (nie na blízku osobu), vystavuje sa spolu s treťou osobou osobitnej forme postihu podľa § 40a OZ. Občiansky zákonník, ani rozhodovacia prax súdov nelimituje podielového spoluvlastníka domôcť sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu výlučne v pomernom rozsahu. Opomenutý vlastník nemusí žiadať o bezprostredné nadobudnutie prevedeného spoluvlastníckeho podielu, ale musí sa

domáhať aj určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu (§ 40a, § 140 OZ), ktorým bol ako podielový spoluvlastník vylúčený z možnosti nadobudnutia tohto podielu. Podaním takejto žaloby sa vylúči prípadná možnosť iných spoluvlastníkov žalovať o nahradenie prejavu vôle, a teda primárny cieľ zákonného predkupného práva k zachovaniu pôvodného okruhu spoluvlastníkov, resp. vylúčenie tretej osoby z okruhu spoluvlastníkov. Mal za to, že v prípade, ak žalobca žaluje o určenie neplatnosti právneho úkonu, môže súd preformulovať do výroku rozsudku petit žaloby tak, že určí vlastnícke právo pôvodného spoluvlastníka, pretože za rozhodujúce považoval to, že z podanej žaloby je dostatočne zrejmé, čoho sa domáha a predmet konania (resp. obsah žaloby) nie je tvorený výlučne žalobným návrhom (petitom), ale aj rozhodujúcimi skutkovými tvrdeniami - opísaním skutkového deja. Preto je možné v prípade porušenia predkupného práva podať žalobu podľa § 137 písm. c/ CSP pokiaľ je z jej obsahu zrejmé, čoho sa domáha, t. j. v súdnej veci toho, aby sa žalovaná 1/ stala podielovou spoluvlastníčkou s pôvodným spoluvlastníckym podielom.

4. Žalovaní vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalobcu nesúhlasili so skutočnosťami ním uvedenými. Mali za to, že žalobca nebol oprávnený uplatňovať nároky z porušenia predkupného práva v rozsahu väčšom, než príslúcha jeho spoluvlastníckemu podielu, pričom nepreukázal ani naliehavý právny záujem na ním žalovanom nároku. Ak by súd určil vlastnícke právo žalovanej 1/ k prevádzanej nehnuteľnosti v rozsahu uvedenom v žalobe, t. j. v rozsahu zodpovedajúcom celému prevedenému spoluvlastníckemu podielu, takéto súdne rozhodnutie by zmarilo možnosť realizácie práv ostatných podielových spoluvlastníkov z porušenia predkupného práva, keďže ostatní podielovní spoluvlastníci by si už nemohli vybrať niektorú z možností pri porušení ich predkupného práva podľa § 140 OZ, t. j. či sa budú žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy, resp. sa budú domáhať voči nadobúdateľovi, aby im nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, a to dokonca v čase, kedy od takéhoto prevodu neuplynula ani premiáčacia lehota troch rokov.

5. Žalobca vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalovaných ďalej uviedol, že predkupné právo podielového spoluvlastníctva sa uplatňuje aj pri prevode spoluvlastníckeho podielu na základe darovacej zmluvy. Mal za to, že preukázal aj naliehavý právny záujem na určení. Súd si pozorovaním strán sporu urobil vlastný úsudok o tom, že štatutárny zástupca žalovanej 2/ a žalobca majú nadštandardne vyostrené vzájomné vzťahy, čo zo strany žalovaného nebolo ani popreté. Žalovaný 2/ prostredníctvom svojho štatutárneho zástupcu zámerným spôsobom vstúpil do vlastníckych vzťahov so žalobcom z toho dôvodu, aby ho obmedzoval vo výkone jeho vlastníckeho práva k dotknutému pozemku. Dal za pravdu žalovaným v tom, že súčet spoluvlastníckych podielov by prevýšil 1/1, a teda došlo by k duplicite vlastníckych práv. Konajúci súd nemohol rozhodnúť o čiastočnej neplatnosti právneho úkonu, ale mohol buď žalobe vyhovieť alebo ju zamietnuť, pričom mal rozhodnúť prvým spôsobom.

6. Žalovaní vo svojom vyjadrení k vyjadreniu žalobcu zotrvali na predtým uvádzaných skutočnostiach. Pokiaľ žalobca tvrdil, že žalovaný 2/ vstúpil prostredníctvom svojho právneho zástupcu do vlastníckych vzťahov so žalobcom, aby ho obmedzoval vo výkone jeho vlastníckeho práva, išlo o jeho špekulatívne tvrdenia bez akéhokoľvek reálneho základu, keď skutočné dôvody, pre ktoré sa tak stalo, uvádzala obec počas celého konania. Starosta obce pritom nemá žiadny záujem na konflikte so žalobcom, má záujem len o riadny chod obecných vecí. Žalovaným ani nebolo zrejmé, akým spôsobom mal byť žalobca obmedzený vo výkone vlastníckeho práva predmetným prevodom, keďže jeho spoluvlastnícky podiel ostal nedotknutý a má rovnakú mieru práv a povinností vyplývajúcich zo spoluvlastníctva ako mal aj predtým.

7. Na nariadenom pojednávaní strana žalobcu, ako aj strana žalovaných zotrvali na skutočnostiach uvedených vo svojich odvolaniach, ako aj vo svojich predchádzajúcich vyjadreniach. Odvolací súd sa oboznámil s obsahom listín tvoriacich spis.

8. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zopakovaní dokazovania na nariadenom pojednávaní (§ 384 ods. 1, § 385 ods. 1 CSP) preskúmal vec v rozsahu vymedzenom v podanom odvolaní (379, § 380 ods. 1 CSP) a odvolaniami napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa ust. § 388 CSP zmenil, keďže neboli splnené podmienky na jeho potvrdenie (§ 387 ods. 1 CSP), ani na jeho zrušenie (§ 389 ods. 1 CSP).

9. Podľa § 40a veta prvá OZ, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ust. § 49a, § 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741d ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá.

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

Podľa § 602 ods. 1, 2 OZ kto predá vec s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel predať, má predkupné právo. Také právo možno dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom.

Podľa § 606 OZ kto je oprávnený kúpiť vec, musí zaplatiť cenu ponúknutú niekým iným, ak nie je dohodnuté inak. Ak nemôže vec kúpiť alebo ak nemôže splniť podmienky ponúknuté popri cene a ak ich nemožno vyrovnáť ani odhadnou cenou, predkupné právo zanikne.

Podľa § 853 ods. 1 OZ občianskoprávne vzťahy, pokiaľ nie sú osobitne upravené ani týmto ani iným zákonom, sa spravujú ustanoveniami tohto zákona, ktoré upravujú vzťahy obsahom aj účelom im najbližšie.

10. Z uvedených zákonných ustanovení vyplýva, že právo disponovať so spoluvlastníckym podielom prislúcha každému spoluvlastníkovi, pričom zmluvná voľnosť spoluvlastníka je však obmedzená, lebo svoj spoluvlastnícky podiel môže bez ďalšieho previesť iba na blízke osoby. Pokiaľ spoluvlastník mieni svoj podiel previesť na iné, než blízke osoby (prípadne aj na jedného zo spoluvlastníkov), musí najskôr svoj podiel ponúknuť ostatným spoluvlastníkom. Ide teda o povinnosť spoluvlastníka vyplývajúcu zo zákonného predkupného práva, ktorý korešponduje oprávnenie ostatných spoluvlastníkov na odkúpenie tohto spoluvlastníckeho podielu. Takúto povinnosť má spoluvlastník bez ohľadu na spôsob scudzenia svojho spoluvlastníckeho podielu. Predkupné právo vzniká zo zákona (zákonné predkupné právo) súčasne so vznikom podielového spoluvlastníctva, a to bez ohľadu na to, akým spôsobom spoluvlastníctvo vzniklo.

V danom spore ide nepochybne o prípad porušenia predkupného práva oprávneného spoluvlastníka, t. j. žalobcu, keďže medzi stranami nebolo sporné, že žalovaná 1/ pred uzatvorením darovacej zmluvy so žalovanou 2/ neponúkla písomne žalobcovi ako ďalšiemu spoluvlastníkovi spoluvlastnícky podiel tvoriaci predmet darovacej zmluvy za cenu obvyklú v mieste a čase prevodu, čím porušila povinnosť vyplývajúcu z ust. § 140 OZ. Žalobca ako podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, mal na výber zákonné možnosti, a to vyslovenie relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu alebo voči nadobúdateľovi sa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj a treťou možnosťou, že mu zostane predkupné právo zachované, pričom vyriešenie tejto otázky je ponechané na vôľu opomenutého spoluvlastníka. V danom prípade žalobca uplatnil jeden zo zákonných nárokov spoluvlastníka, ktorý vzniká porušením jeho zákonného predkupného práva, a to právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu vyplývajúce z ust. § 40a OZ pri jeho neplatnosti podľa § 140 OZ. Dôjdením dovolania sa neplatnosti všetkým účastníkom právneho úkonu sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti, t. j. právny úkon sa zrušuje od počiatku (ex tunc). Žalobca sa dovolal relatívnej neplatnosti voči žalovaným im doručeným listom a dovolal sa jej v zákonom stanovenej premlčacej lehote. Rozsudok, ktorým súd rozhodne o neplatnosti právneho úkonu, je pritom listinou, na základe ktorej kataster vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom (§ 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z.), čím môže žalobca dosiahnuť odstránenie neistoty v právnych vzťahoch týkajúcich sa spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti, prípadne predísť ďalším možným sporom. Na základe tejto možnosti ochrany predkupného práva žalobcu sa tento môže domôcť cieľa sledovaného jeho určovacou žalobou, a preto nie je naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva žalovanej 1/ k prevedenému spoluvlastníckemu podielu na žalovanú 2/, ktorý by bol len pri eventúálnom ďalšom prevode spoluvlastníckeho podielu.

11. Vychádzajúc z uvedených skutočností, vysporiadajúc sa s podstatnými námietkami strán konania, či už v prvoinštančnom alebo v odvolacom konaní, krajský súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku a rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobu žalobcu zamietol a žalovaným vzhľadom na ich plný úspech v spore priznal podľa § 396 ods. 1, 2 v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

12. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Žiline pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie **n i e** je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote 2 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).