

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 2Co/19/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8517203729
Dátum vydania rozhodnutia: 18. 01. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Muránska
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2023:8517203729.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Muránskej a sudcov JUDr. Evy Šofrankovej a JUDr. Martina Barana, v spore žalobcu Y. X. N., C.. X.X.XXXX S. I. C. Q. XXX, zastúpený B.. M. N., C.. XX.XX.XXXX, S. S. XXX/X, O. L., proti žalovaným: 1./ X. I., C.. XX.XX.XXXX, S. W. X, M., X./ Y. Š. L., C.. XX.XX.XXXX, S. C. L. XXX, obaja zastúpení JUDr. Slavomír Firment, advokát so sídlom v Starej Ľubovni, ul. 17.novembra 14, o neplatnosť kúpnej zmluvy s príslušenstvom, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Stará Ľubovňa zo dňa 30.12.2021, č. k. 6C/95/2017 - 320 jednohlasne takto

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Nepriznáva stranám náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom výrokom I. súd prvej inštancie konanie v časti určenia neplatnosti kúpnej zmluvy z 22.8.2014 uzatvorenej medzi žalovanými, týkajúcich sa nehnuteľností vedených na T. Č.. XXXX, T. Č.. XXXX, T. Č.. XXXX, I.. Ú.. W., zastavil. Výrokom II. súd prvej inštancie určil, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 22.8.2014 medzi žalovanými v 1. a v 2. rade týkajúca sa nehnuteľností vedených na:
- LV XXXX, I..Ú.. W. - M. S. A. M. X/XXX, X. D.: M. I.-K. XXXX/X L. A. XXX B. - L. M.; M. I.-K. XXXX L. A. XXX B. - L. M.;
- T. XXXX, I..Ú.. W. - M. S. A. M. XX/XXXX, X. D.: M. I.-K. XXXX L. A. XX B. - L. M.; M. I.-K. XXXX/X L. A. XXX B. - L. M.; M. I.-K. XXXX/X L. A. XXXX B. - L. M.Q.; M. I.-K. XXXX/X L. A. XXX B. - L. M.; M. I.-K. XXXX/X L. A. XXXX B. - D. D. M.; M. I.-K. XXXX/X L. A. XXX B. - L. M.; M. I.-K. XXXX/X L. A. XXX B. - L. M.Q.; M. I.-K. XXXX/X L. A. XXX B. - L. M.; M. I.-K. XXXX/X L. A. XXX B. - L. M.Q.; M. I.-K. XXXX/X L. A. XXX B. - L. M.; M. I.-K. XXXX/X L. A. XXX B. - L. M.Q.; M. I.-K. XXXX/X L. A. XXX B. - D. D. M.; M. I.-K. XXXXX L. A. XXX B. - L. M.; M. I.-K. XXXXX/X L. A. XXX B. - L. M.; M. I.-K. XXXXX/X L. A. XXXX B. - D. D.A. M.;
- T. XXXX, I..Ú.. W. - M. S. A. M. X/XXX, X. D.: M. I.-K. XXXX/X L. A. XXXX B. - L. M.;
- T. XXXX, I..Ú.. W. - M. S. A. M. X/XXXX, X. D.: M. I.-K. XXXX/X L. A. XXXX B. - D. D. M.;
- T. XXXX, I..Ú.. W. - M. S. A. M. X/XX, X. D.: M. I.-K. XXXX/X L. A. XXXX B. - L. M.; M. I.-K. XXXX L. A. XXXX B. - L. M.; M. I.-K. XXXX L. A. XXX B. - L. M.Q.; M. I.-K. XXXX L. A. XXXX B. - L. M.; M. I.-K. XXXX L. A. XXX B. - L. M.; M. I.-K. XXXX L. A. XXX B. - D. D.A. M.; M. I.-K. XXXX L. A. XXX B. - L. M.; M. I.-K. XXXXX/X L. A. XXX B. - L. M.; M. I.-K. XXXXX L. A. XXX B. - D. D. M.; M. I.-K. XXXXX/X L. A. XXXX B. - L. M.Ô.;
- T. XXXX, I..Ú.. W. - M. S. A. M. XX/XXX, X. D.: M. I.-K. XXXX L. A. XXX B. - D. D. M.;
- T. XXXX, I..Ú.. W. - M. S. A. M. X/XX, X. D.: M. I.-K. XXXX L. A. XXX B. - L. M.; M. I.-K. XXXX/X L. A. XXX B. - L. M.; M. I.-K. XXXX/X L. A. XXX B. - L. M.Q.; M. I.-K. XXXX L. A. XXX B. - D. D. M.;
- T. XXXX, I..Ú.. W. - M. S. A. M. XX/XXXX, X. D.: M. I.-K. XXXX/X L. A. XXX B. - L. M.;

- T. XXXX, I.Ú. W. - M. S. A. M. XXXX/XXXXXX, X. D.: M. I.-K. XXXX L. A. XXXX B. - D. D. M.;
- T. XXXX, I.Ú. W. - M. S. A. M. XXXX/XXXXXX, X. D.: M. I.-K. XXXX L. A. XXXX B. - D. D. M.;
- T. XXXX, I.Ú. W. - M. S. A. M. XXX/XXXX, X. D.: M. I.-K. XXXX L. A. XXXX B. - D. D. M.;
- T. XXXX, I.Ú. W. - M. S. A. M. XX/XXXX, X. D.: M. I.-K. XXXX L. A. XXXX B. - D. D. M.;
- T. XXXX, I.Ú. W. - M. S. A. M. XXX/XXXX, X. D.: M. I.-K. XXXX L. A. XXXX B. - D. D. M.;
- T. XXXX, I.Ú. W. - M. S. A. M. XXXX/XXXXXX, X. D.: M. I.-K. XXXXX L. A. XXXXX B. - D. D. M.;
- T. XXXX, I.Ú. W. - M. S. A. M. XXX/XXXX, X. D.: M. I.-K. XXXXX L. A. XXXX B. - D. D. M.;
- T. XXXX, I.Ú. W. - M. S. A. M. XX/XXXX, X. D.: M. I.-K. XXXXX L. A. XXXX B. - D. D. M.;
- T. XXXX, I.Ú. W. - M. S. A. M. XX/XXXX, X. D.: M. I.-K. XXXXX L. A. XXXX B. - D. D. M.;
- T. XXXX, I.Ú. W. - M. S. A. M. XXXX/XXXXXX, X. D.: M. I.-K. XXXXX L. A. XXXXX B. - D. D. M.;
- T. XXXX, I.Ú. W. - M. S. A. M. XX/XXXX, X. D.: M. I.-K. XXXXX L. A. XXXX B. - D. D. M.;
- T. XXXX, I.Ú. W. - M. S. A. M. X/XXX, X. D.: M. I.-K. XXXXX/X L. A. XXX B. - L. M.;
- T. XXXX, I.Ú. C. Ľ. - M. S. A. M. XX/XXXX, X. D.: M. I.-J. XXXX/X L. A. XXXX B. - ostatné plochy,
je n e p l a t n á . Výrokom III. žalobcovi priznal náhradu trov prvoinštančného a odvolacieho konania
vo vzťahu k žalovaným v rozsahu 100 %.

2. V dôvodoch rozhodnutia súd prvej inštancie poukázal na ním predtým vydaný rozsudok sp. zn. 6C/95/2017 dňa 18.4.2019 s tým, že pokiaľ ide o skutkový stav popísaný v bodoch 7., 8., 9. a 10, v tomto rozhodnutí ostal nezmenený. V ďalšom štádiu konania žalobca zobral späť žalobu v časti o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy s tým, že ide o nehnuteľnosti, ktoré žalovaný v 2. rade ešte pred podaním tejto žaloby zamenil zámennými zmluvami. Žalovaní voči čiastočnému späťvzatiu žaloby nemali námietky. V tejto časti preto súd prvej inštancie konanie zastavil. Za nespornú mal tú skutočnosť, že žalovaná v 1.rade v prípade uzatvorenia napadnutej kúpnej zmluvy nedodržala zákonné predkupné právo voči ostatným spoluvlastníkom a odpredala nehnuteľnosti žalovanému v 2. rade. Žalobca ako jeden z podielových spoluvlastníkov sa dovolal relatívnej neplatnosti a tento úkon žalobcu bol učený včas - v trojročnej premlčacej dobe. S poukazom aj na závery vyjadrené odvolacím súdom v rozhodnutí sp. zn. 2Co/133/2017 skonštatoval, že žaloba žalobcu bola podaná v zmysle predpokladov § 137c), d) CSP v spojení s § 40a a § 140 Občianskeho zákonníka a takáto žaloba je prípustná. Žalobca opakovane prezentoval, že má naliehavý právny záujem na neplatnosti tohto právneho úkonu a jeho záujmom je usporiadanie rodinného majetku. Obrana žalovaných spočívala v právnom posúdení procesnej neprípustnosti žaloby o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu žalovaných, na ktorú však súd prvej inštancie neprihliadal a neakceptoval s poukazom na vyjadrené závery odvolacieho súdu. Na základe toho vyslovil, že kúpna zmluva z 22.8.2014 uzatvorená medzi žalovanými je neplatným právnym úkonom, avšak okrem nehnuteľnosti, vo vzťahu ku ktorým žalobca zobral žalobu späť a konanie zastavil jednak predchádzajúcim rozhodnutím z 18.4.2019 vo výroku I. a v aktuálnom konaní vo výroku I. tohto rozsudku. O náhrade trov konania strán sporu rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 a nasl. CSP.

3. Proti tomuto rozsudku, a to proti výrokom II. a III., podali včas odvolanie žalovaní v 1. a 2. rade, ktorí navrhli, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vrátil mu vec na ďalšie konanie. Žalovaní nesúhlasia s argumentáciou súdu prvej inštancie, aj keď sú si vedomí viazanosti právnym názorom odvolacieho súdu pri rozhodovaní okresným súdom. Majú za to, že záver o dôvodnosti podania žaloby môže byť posudzovaný buď vo vzťahu k ust. § 137 písm. c) CSP alebo vo vzťahu k § 137 písm. d) CSP, nie súčasne. Odvolací súd sa priklonil k procesnej prípustnosti žaloby podľa § 137 písm. d) CSP. Majú za to, že takáto právna argumentácia je nesprávna. Uvádzajú, že súdna prax za účinnosti predchádzajúcej právnej úpravy OSP síce pripúšťala v niektorých prípadoch žaloby o určenie neplatnosti právnych úkonov, u ktorých videla existenciu naliehavého právneho záujmu, avšak vychádzajúc z prechodného ust. § 470 ods. 1 CSP, aj na konania začaté pred jeho účinnosťou, žaloby o určenie právnej skutočnosti s výnimkou, ak takáto žaloba vyplýva z osobitného právneho predpisu, sa nepripúšťajú. § 40a OZ ani v spojení s § 140 OZ takýmto osobitným právnym predpisom podľa ich názoru nie je. Keď sa porovná znenie § 40a OZ s inými osobitnými normami, ktoré priamo samé o sebe pripúšťajú podanie žaloby o určenie právnej skutočnosti, tieto normy priamo ustanovujú, že osoba má právo žiadať súd, aby určil právnú skutočnosť. Naopak v § 40a OZ nie je výslovne uvedené, že osoba sa môže na súde domáhať relatívnej neplatnosti v určených prípadoch. Toto ustanovenie iba určuje, v ktorých prípadoch sa považuje právny úkon za relatívne neplatný, pričom zároveň vo všeobecnosti uvádza, že tejto neplatnosti sa treba dovolávať. Tak isto možno v tomto smere podporné poukázať na § 228 ods. 2 CSP, ktorý na rozdiel od § 159a OSP už nehovorí o výroku právoplatného rozsudku o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou, ale uvádza len výrok o určení vecného práva k nehnuteľnosti. Ak by zákonodarca predpokladal, že § 40a OZ je takou normou, z

ktorej priamo vyplýva možnosť žalovať o určenie právnej skutočnosti, pravdepodobne by v § 228 CSP pre prípady porušenia predkupného práva a jeho dôsledku v podobe relatívnej neplatnosti, ponechal aj zmienku o rozsudkoch o neplatnosti právneho úkonu, ktorým sa nakladalo s nehnuteľnosťou. § 40a OZ teda nie je tou osobitnou normou, ktorú má na mysli § 137 písm. d) CSP. Žalobca v súvislosti s namietaným stavom právnej neistoty mal možnosť domáhať sa priamo určenia spoluvlastníckeho práva v podiele zodpovedajúcom jeho podielu pred prevodom nehnuteľnosti na žalovaných. Takáto žaloba je žalobou o určenie a možno ju podradiť pod § 137 písm. c) CSP. Žalobca ako spoluvlastník v prípade, že sa dovolal relatívnej neplatnosti, nemal podľa ich názoru žalovať o určenie neplatnosti právneho úkonu, ktorým bolo porušené predkupné právo, ale žalovať o určenie, že ako pôvodný spoluvlastník je vlastníkom podielu a otázka neplatnosti kúpnej zmluvy sa mala posudzovať len ako otázka predbežná, v rámci žaloby o určenie vlastníckeho práva. Ani z § 40a OZ nevyplýva, že naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, tento musí byť zo strany žalobcu preukázaný a prvoinštančným súdom aj posudzovaný. Ak by aj súd pripustil procesnú možnosť žaloby podľa § 137 písm. c) CSP, aj v tom prípade mal súd prvej inštancie žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. Žalobca znáša dôkazné bremeno ohľadom preukázania naliehavého právneho záujmu pre určenie neplatnosti zmluvy, rovnako ako dôkazné bremeno preukázania naliehavého právneho záujmu, z akého dôvodu chce zabrániť novému nadobúdateľovi získať spoluvlastnícky podiel. Pokiaľ oprávnený spoluvlastníci neponúknu alternatívne riešenie, kto by mal namiesto povinného vstúpiť, nemožno vyhovieť návrhu na rozhodnutie súdu určovacím výrokom. Nemožno na povinnom spravodlivo požadovať, aby v spoluvlastníckom vzťahu zotrval ani nemožno vynucovať zdržanie sa prevodu spoluvlastníckeho podielu z dôvodu zasahovania do jednej zo základnej zložky vlastníctva, a to práva s vecou nakladať. V ostatných prípadoch, kedy zostávajúci spoluvlastníci budú mať o podiel na veci záujem, nič nebráni tomu, aby sa domáhali na nadobúdateľovi prevodu tým, že priamo podajú žalobu o nahradenie prejavu vôle, pričom otázka relatívnej neplatnosti bude riešená ako predbežná otázka. Žalobca podanou žalobou by nedosiahol zámer nadobudnúť spoluvlastnícky podiel žalovanej v 1. rade a jeho právne postavenie by ostalo naďalej rovnaké, keďže tvrdil, že má záujem odkúpiť spoluvlastnícky podiel žalovanej v 1. rade, resp. by ho odkúpil iný podielový spoluvlastník. Takáto žaloba nenapĺňa prevenčnú funkciu určovacích žalôb a nezabráni ďalším súdnym sporom. Rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci aj vo vzťahu k tomu, či kúpna zmluva v dôsledku dovolania sa relatívnej neplatnosti žalobcom je neplatná ako celok, prípadne je neplatná len v pomernej časti, ktorá časť na žalobcu pripadá podľa veľkosti jeho aktuálnych spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach vo vzťahu k podielom ostatných podielových spoluvlastníkov. Podľa žalovaných, dotknutý spoluvlastník má právo napadnúť relatívnou neplatnosťou predané spoluvlastnícke podiely, avšak len pomerne podľa veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu. Opačný názor by viedol k obchádzaniu dispozičného práva ostatných spoluvlastníkov, ktorých vôľa bola zachovať si svoje predkupné právo alebo ponechať si možnosť nahradenia prejavu vôle od nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu pomerne do výšky svojho spoluvlastníckeho podielu. Ak žalobca žiada určiť neplatnosť kúpnej zmluvy v celom rozsahu, je to nad rozsah jeho zákonného práva, pretože toto právo by sa malo odvodzovať z výšky jeho spoluvlastníckych podielov. Pasivita ostatných spoluvlastníkov nemôže byť chápaná tak, ako pri uplatnení aktívneho predkupného práva, nakoľko v takom prípade sa nevychádza z jeho spoluvlastníckeho podielu, ale z jeho nezájmu o kúpu spoluvlastníckeho podielu iného spoluvlastníka. I keď výpočet pomerného spoluvlastníckeho podielu je zložitý, táto skutočnosť nemôže byť podľa žalovaných na ujmu vlastníckych práv ostatných spoluvlastníkov. Na základe týchto dôvodov navrhli žalovaní podanému odvolaniu vyhovieť a uplatnili si nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

4. Proti výroku I. rozsudku podal včas odvolanie aj žalobca, ktorý navrhol, aby aj vo vzťahu k parcelám zapísaným na LV č. XXXX, LV č. XXXX a LV č. XXXX, kat. úz. W., odvolací súd, resp. súd prvej inštancie rozhodol, že aj v časti týchto parciel je kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovanými neplatná. Navrhuje preto v tejto časti rozsudok zrušiť, vrátiť vec súdu prvej inštancie na konanie, pretože absolútna neplatnosť právneho úkonu postihuje aj ďalšie prevody pozemkov a nie je možné sa zaoberať inštitútom tzv. dobromyseľnosti tretej osoby pri nadobudnutí vlastníckeho práva z neplatnej kúpnej zmluvy. Vo vzťahu k tomu, že v tejto časti došlo z jeho strany k späťvzatiu žaloby, poukazuje na to, že na pojednávaní dňa 2.11.2021 vznikol istý zmätok, on a jeho zástupca boli súdom dopytovaní, či vezmú žalobu späť ohľadom zámenných zmlúv, po porade a krátkom čase poskytnutom súdom tak žalobca aj urobil, ale toto konanie vyhodnotil ako nesprávne a nebolo ním zavinené. Vyňatie zámenných zmlúv z rozhodovania v tomto konaní vyžadovalo určité dlhšie zamyslenie, na ktoré päť minút porady od súdu nepostačovalo. Išlo o hlbší právny aj skutkový problém. Pripomína, že nešlo o späťvzatie, ktoré urobil predošlým podaním,

ale o ďalšie späťvzatie žaloby sčasti a v rámci toho o iné samostatné tri listy vlastníctva, na ktorých sú zapísané nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. úz. W..

5. Odvolací súd preskúmal rozsudok v zmysle zásad vyjadrených v § 379 a nasl. zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), spolu s konaním, ktoré jeho vydaniu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP) a dospel k záveru, že odvolania strán dôvodné nie sú.

6. V odvolacom konaní z dispozičnej zásady vyplýva, že odvolací súd vec prejedná v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáha prieskumu. Určením rozsahu napadnutia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolateľ nielen vymedzuje to, ohľadne akých výrokov u rozhodnutia súdu prvej inštancie nastal suspenzívny účinok odvolania, ale súčasne stanoví medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať.

7. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov v kontexte s namietaným porušením práva na spravodlivý proces nesprávnym skutkovým zistením a nesprávnym právnym posúdením, teda, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (viď rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. II. ÚS 78/05).

8. K námietke nesprávne zisteného skutkového stavu odvolací súd poznamenáva, že dokazovanie je procesný postup, ktorý je založený na vykonávaní jednotlivých dôkazných prostriedkov súdom a ich následnom zhodnotení. Význam dokazovania teda spočíva v získavaní dôležitých poznatkov, na základe ktorých súd stanoví skutkový stav v prejednávanej veci a z ktorého potom vychádza a na ktorý následne aplikuje aj konkrétnu právnu normu, resp. právne normy, teda rozhoduje. Zistenie skutkového stavu, ktorý objektívne zodpovedá stavu veci, je jednou z najdôležitejších činností v rámci sporového konania, pretože je základným predpokladom vôbec pre rozhodnutie súdu. Dôkazmi overený skutkový stav je významný však aj z hľadiska posúdenia správnosti tvrdení strán sporu a unesenia dôkazného bremena, ktoré je predpokladom ich úspešnosti, a to obzvlášť v sporovom konaní (primerane rozsudok NS SR sp. zn. 4Cdo/256/2012). Odvolací súd tiež zdôrazňuje aj to, že súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom strany sporu a procesný postoj strany sporu zásadne nemôže bez ďalšieho dokazovania implikovať povinnosť súdu akceptovať návrhy, procesné úkony a obsah opravných prostriedkov a rozhodovať podľa nich. Súdy sú povinné na všetky uvedené procesné úkony primeraným, zrozumiteľným a ústavne akceptovateľným spôsobom reagovať v súlade s platným procesným poriadkom, a to aj pri rešpektovaní druhu civilného procesu, v ktorom strana sporu uplatňuje svoj nárok alebo sa bráni proti jeho uplatneniu. Z obsahu spisu mal odvolací súd za preukázané, že táto odvolacia námietka naplnená nebola.

9. K námietke o nesprávnom právnom posúdení odvolací súd poznamenáva, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O omyl ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery (napr. Najvyšší súd SR sp. zn. 7Cdo/7/2010). Ani táto odvolacia námietka nebola v predmetnom prípade naplnená.

10. Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodенý správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia prvoinštančným súdom, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje.

11. Žalobca sa vo vzťahu k žalovaným v 1. a 2. rade v danom štádiu konania (po čiastočnom späťvzatí žaloby vykonanom podaním z 25.1.2019 a dňa 2.12.2021) domáha určenia neplatnosti časti kúpnej zmluvy, ktorú uzatvorili žalovaní dňa 22.8.2014. Nebolo sporné, že žalobca sa dovoľal neplatnosti tejto kúpnej zmluvy včas v trojročnej premlčacej dobe a je tiež zrejmé, že žalovaná v 1. rade pri uzatváraní

tejto kúpnej zmluvy so žalovaným v 2. rade nedodrжала zákonné predkupné právo voči ostatným spoluvlastníkom prevádzaných nehnuteľností podľa predpokladov ust. § 140 Občianskeho zákonníka.

12. V ust. § 140 Občianskeho zákonníka je upravené zákonné predkupné právo, ktoré má vecno-právny charakter. Ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na niekoho iného (cudzí osoby, spoluvlastníka alebo spoluvlastníkov), musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom. Z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo plynúce z ust. § 140 OZ aplikovať (analogiou legis - § 853 OZ) všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu Občianskeho zákonníka (§ 602 až § 606 Občianskeho zákonníka).

13. Ako už bolo v predchádzajúcom štádiu konania uvádzané, spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 OZ), má pri porušení povinnosti zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva na výber, či:

a) sa bude žalobou podanou v zmysle § 137 písm. c) CSP domáhať vyslovenia neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka); jeho žaloba musí v takom 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 právnenému nástupcovi pôvodného spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel 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) uspokojí sa s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi.

14. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne, ktoré z týchto riešení zvolí.

15. Žalobca z možností, ktoré má v takomto prípade spoluvlastník predkupné právo, ktorého bolo porušené, zvolil žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy (jej časti) uzavretej medzi žalovanými v 1. a 2. rade dňa 22.8.2014. Zákon v prípade porušenia predkupného práva spoluvlastníka ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu či vôbec, príp. ktoré z riešení uvedených v písm. a) až c) zvolí, pričom jednotlivé nároky sa vzájomne vylučujú a oprávnený sa nemôže zároveň domáhať všetkých alebo dvoch z týchto nárokov (do pozornosti rozsudok NS SR sp. zn. 3Cdo/262/2009, tiež rozhodnutie NS SR sp. zn. 2Cdo/91/2008).

16. Účel predkupného práva, predmetom ktorého je spoluvlastnícky podiel a spôsob jeho realizácie, vylučuje čiastočnú relatívnu neplatnosť právneho úkonu (rozsudok NS SR z 28.9.2021, sp. zn. 8Cdo/208/2019).

17. Podaná žaloba zo strany žalobcu bola uplatnená v zmysle predpokladov § 137c CSP v spojení s § 40a Občianskeho zákonníka a § 140 Občianskeho zákonníka, ktorou sa žalobca nepochybne môže domáhať vyslovenia neplatnosti namietanej kúpnej zmluvy. Takáto žaloba je prípustná, ak jej existenciu predpokladá osobitný predpis, ktorým je v danom prípade ust. § 40a OZ v spojení s § 140 OZ.

18. Za najdôležitejšiu funkciu predkupného práva je považovaná právna istota ostatných spoluvlastníkov alebo inak znemožnenie vstupu spoluvlastníkom tretej osoby do spoluvlastníctva. Predkupné právo spoluvlastníkov tiež posilňuje ich postavenie vo vzťahu k spoločne vlastnenej veci. Okrem toho predstavuje prevenciu právnych sporov, pretože zjednocuje vlastníctvo k veci a znižuje počet spoluvlastníkov. Inštitút predkupného práva spoluvlastníkov však neslúži len ako prevencia právnych sporov, ale aj ako prevencia mimoprávnych tenzií. Navyše zjednocovaním vlastníctva sa zvyšuje samotná atraktivita spoluvlastníctva. Nakoniec, predkupné právo spoluvlastníkov vyvažuje niektoré kľúčové nevýhody spoluvlastníctva. Právna rovnováha zabezpečená týmto inštitútom na jednej strane rešpektuje právo každého spoluvlastníka previesť svoj podiel a na strane druhej rešpektuje oprávnený záujem ostatných spoluvlastníkov.

19. Základné princípy predkupného práva spoluvlastníkov spočívajú najmä v tom, že predkupné právo vyplýva priamo zo zákona, má vecnú povahu, teda vzťahuje sa k veci, s ktorou prechádza na nadobúdateľa, je časovo neobmedzené, vzniká až vtedy, keď povinná osoba reálne chce vec predať alebo darovať, netýka sa prevodov na blízke osoby, nemá žiadny vplyv na užívanie veci, t. j. vlastník môže neobmedzene realizovať všetky oprávnenia, ktoré mu ako vlastníkovi prináležia (napr. zaťaženie nehnuteľnosti záložným právom, vecným bremenom).

20. Ako už bolo spomínané, aj napriek tomu, že oprávnený spoluvlastník má možnosť výberu z uvedených právnych možností, ich kumulácia je vylúčená (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/91/2008). V prípade rôznych súdnych žalôb musí súd vždy uprednostniť riešenie neplatnosti právneho úkonu, s ktorým *expressis verbis* počíta aj samotný zákonodarca v § 40a OZ. Ostatné spôsoby nápravy odôvodnené od porušenia zmluvného predkupného práva predstavujú len individuálny spôsob ochrany oprávneného vlastníka. Dokonca v prípade žaloby o nahradenie prejavu vôle nadobúdateľa pri prevode spoluvlastníckeho podielu za porušenie predkupného práva, je možné aj odstúpenie od zmluvy, keďže jej platnosť a právne účinky zostávajú zachované (bližšie uznesenie ústavného súdu SR I. ÚS 131/2018). Základný rozdiel medzi uvedenými spôsobmi spočíva v rozsahu poskytnutej ochrany oprávnenému vlastníkovi. Kým v prípade úspešnosti žaloby o relatívnu neplatnosť právneho úkonu sa na tento právny úkon hľadí ako keby k nemu nedošlo, teda dochádza k navráteniu veci do pôvodného stavu, ostatné prostriedky nápravy poskytujú právnu ochranu len konkrétnej osobe, ktorá sa jej dovoľáva, teda sa nevzťahuje aj na ostatných „nečinných“ oprávnených spoluvlastníkov. Slovom Ústavného súdu „Momentom“ účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu (vyslovením relatívnej neplatnosti) nastáva stav, ako keby právny úkon nebol urobený. Znamená to, že táto možnosť nápravy porušenia predkupného práva spôsobuje navrátenie vlastníckych práv do pôvodného stavu pred uzavretím relatívne neplatnej zmluvy, včítane práv a povinností vyplývajúcich z predkupného práva“ (IV. ÚS 324/2011). Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, čo aj len jedným z oprávnených spoluvlastníkov, sa tento právny úkon stáva neplatným od počiatku. Z toho dôvodu sa už ani nemožno s úspechom dovoľávať žaloby o nahradenie prejavu vôle od nadobúdateľa, ak o nej súčasne prebieha iný civilný spor.

21. Nedeliteľnosť relatívnej neplatnosti právneho úkonu je potrebné odvodiť od samotného zmyslu a účelu predkupného práva spoluvlastníka a spôsobu jeho realizácie. Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť, že predkupné právo využije len niektorý z nich alebo i viacerí. Len ak sa oprávnení spoluvlastníci nedohodnú na výkone predkupného práva, vzniká im právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov (§ 140 Občianskeho zákonníka).

22. Ak teda súd vysloví právny úkon za relatívne neplatný, otvára sa realizácia predkupného práva od prvej fázy, t. j. ponuky, až po jej akceptáciu, či neakceptáciu. Tohto konania sa môžu zúčastniť všetci oprávnení spoluvlastníci bez ohľadu na to, či podali žalobu o neplatnosť právneho úkonu na príslušnom súde. Aj tí oprávnení spoluvlastníci, ktorí dali jednoznačne najavo svoj nezáujem o predkupné právo, sa môžu dohodnúť na výkone predkupného práva v prospech toho oprávneného spoluvlastníka, ktorý o jeho využitie záujem má.

23. S poukazom na uvedené má aj odvolací súd za to, že iba úplná relatívna neplatnosť právneho úkonu môže naplniť účel a zmysel predkupného práva a plne zaručiť ochranu oprávnených spoluvlastníkov pri prevode spoluvlastníckeho podielu. Súd prvej inštancie tak správne uzavrel, že dovolanie sa relatívnej neplatnosti spornej kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými, má za následok neplatnosť kúpnej zmluvy, nakoľko je potrebné vychádzať z rozsahu jej predmetu a nie z pomeru podielu žalobcu na dotknutých nehnuteľnostiach (pri vyššie uvádzaných právnych záveroch do pozornosti rozsudok NS SR sp. zn. 8Cdo/208/2019).

24. V súvislosti s odvolaním žalobcu proti výroku I. preskúmaného rozsudku, odvolací súd poukazuje na ust. § 144 CSP, podľa ktorého žalobca môže vziať žalobu späť.

Podľa § 145 ods. 2 CSP, ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzatie žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

Podľa § 146 ods. 1 CSP, súd konanie nezastaví, ak žalovaný so späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov nesúhlasí. Na nesúhlas žalovaného so späťvzatím žaloby sa neprihliada, ak dôjde k späťvzatiu žaloby skôr, než sa začalo predbežné prejednanie sporu podľa § 168 alebo pojednávanie.

25. Žalobca ako dominus litis disponuje po začatí konania právom vziať žalobu späť a v prípade splnenia zákonných podmienok tým dosiahnuť zastavenie konania alebo jeho časti bez meritórneho rozhodnutia. Ide súčasne o úkon fakultatívny, keďže žiadne ustanovenie právneho poriadku neukladá žalobcovi povinnosť vziať podanú žalobu späť za akýchkoľvek podmienok.

26. Späťvzatie žaloby je striktné procesným úkonom, ktorý súd posudzuje vždy podľa obsahu. Rozhodujúci je pritom prejav vôle žalobcu, ktorým je súd viazaný. Po späťvzatí žaloby nemôže žalobca dodatočne namietat, že jeho vôľa smerovala k inému následku, že konal v omyle, prípadne, že si nebol vedomý účinkov tohto úkonu a podobne (tzv. teória prejavu). Účinky späťvzatia žaloby nastávajú jeho doručením súdu a späťvzatie žaloby nemôže žalobca odvolať ani iným spôsobom negovať jeho právne následky.

27. Ak žalobca vzal žalobu späť, nemôže späťvzatie odvolať (R 60/1999).

28. Ako je zrejmé z obsahu spisu, na pojednávaní konanom dňa 2.12.2021 žalobca spoločne s jeho splnomocneným zástupcom uviedli, že berie žalobu späť vo vzťahu k parcelám, ktoré boli predmetom zámenných zmlúv uzatvorených žalovaným v 2. rade, pričom konkrétne uviedli, že ide o parcelu E KN XXXX v podiele X/XXX (LV č. XXXX, kat. úz. W.), parcele E KN XXXXX v podiele X/XXX (LV č. XXXX, kat. úz. W.) a parcelu E KN XXXX v podiele X/XX (LV č. XXXX, kat. úz. W.). Je tiež zrejmé, že právny zástupca žalovaných nemal námietky k späťvzatiu žaloby zo strany žalobcu v tejto časti. Žalobca v priebehu konania nepochybným spôsobom vyjadril, že berie žalobu späť v časti pokiaľ ide o vyššie uvádzané nehnuteľnosti, žalovaní tento dispozičný úkon žalobcu nenamietali, preto súd prvej inštancie opodstatnene rozhodol v zmysle predpokladov § 144 a §145 ods. 2 CSP.

29. So zreteľom na všetky tieto dôvody odvolací súd hodnotí rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny spolu so súvisiacim výrokom o trovách konania strán sporu, preto preskúmané rozhodnutie potvrdil ako vecne správne postupom podľa §387 CSP prihliadajúc aj na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (Ústavný súd SR sp. zn. II. ÚS 78/05).

30. O trovách tohto odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP. S ohľadom na výsledok odvolacieho konania žalovaní nemajú právo na náhradu trov a žalobcovi v tomto štádiu konania trovy nevznikli.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

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

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 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).