

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 9Co/178/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5824200983
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 07. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Vargová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2025:5824200983.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Vargovej (sudkyne spravodajkyne) a členov senátu JUDr. Romana Tichého a JUDr. Jozefa Šuleka, v spore žalobcu: A. B., C. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. E. XXX, právne zastúpený: JUDr. JURKOVEC ADVOKAT DK, s.r.o., so sídlom 026 01 Dolný Kubín, M. R. Štefánika 1822, IČO: 36 832 103, proti žalovaným: 1/ F. G., C. H., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. E. XX, právne zastúpená: JUDr. Miroslav Bachynec, advokát so sídlom Podbiel č. 177, 2/ I. J., C. J., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom D. E. XXX, o neplatnosť zmluvy, o odvolaní žalovanej 1/ proti rozsudku Okresného súdu Námestovo č. k. 17C/33/2024-65 zo dňa 03.09.2024, takto

rozhodol:

- I. Rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.
- II. Žalobca má proti žalovanej 1/ právo na náhradu trov odvolacieho konania dôvodne vynaložených trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.
- III. Žalobkyňa vo vzťahu k žalovanej 2/ nemá právo na náhradu trov odvolacieho konania.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom určil, že zámenná zmluva uzavretá medzi žalovanou v 1/ rade F. G., C. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XX a žalovaným v 2/ rade I. J., C. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XXX, spísaná dňa 30.12.2021 a podpísaná žalovaným 2/ dňa 30.12.2021 a žalovanou 1/ dňa 05.01.2022, ktorej predmetom je zámena pozemkov v k. ú. D., zapísané pôvodne na LV č. XXXX, teraz na LV č. XXXX, k. ú. D., pozemok parc. reg. „E“ KN č. 8456 - orná pôda o výmere 589 m², „E“ KN č. 8464 - trvalý trávny porast o výmere 140 m², „E“ KN č. 8465 - orná pôda o výmere 2323 m², „E“ KN č. 8469/2 - trvalý trávny porast o výmere 45 m², v podiele 120/240-ín na jednej strane s pozemkom zapísaným na LV č. XXXX, k. ú. D., pozemok parc. reg. „E“ KN č. 6105 - orná pôda o výmere 3205 m², v spoluvlastníckom podiele 1/2-ica na druhej strane, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Tvrdošín, katastrálny odbor pod č. V 21/22 zo dňa 20.06.2022 je neplatná. Žalobcovi proti žalovaným priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 100 %.

2. Súd prvej inštancie vec právne posúdil v zmysle ust. § 40a, § 41, § 116, § 117, § 140, § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka a ust. § 137 písm. d) CSP. Uviedol, že žalobca sa domáhal určenia relatívnej neplatnosti vyššie označenej zámennej zmluvy s poukazom na § 40a Občianskeho zákonníka, dôvodiac porušením zákonného predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie vychádzal zo skutkového zistenia, že na LV č. XXXX, ktorý je vedený Okresným úradom Tvrdošín, katastrálny odbor pre okres Tvrdošín, obec D., k.ú. D., je žalobca zapísaný ako podielový spoluvlastník nehnuteľnosti v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/4-ina. Žalovaná 1/ je zapísaná ako podielová spoluvlastníčka v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/2-ica. Na LV č. XXXX, ktorý je vedený Okresným úradom Tvrdošín, katastrálny odbor pre okres Tvrdošín, obec D., k. ú. D. je žalovaný 2/ zapísaný ako podielový spoluvlastník nehnuteľností v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 120/240-ín. Zámennou

zmluvou spísanou dňa 30.12.2021 a podpísanou žalovanou 1/ dňa 05.01.2022 a žalovaným 2/ dňa 30.12.2021 zamieňajúci č. 1 (žalovaná v 1/ rade v tomto konaní) previedol jeho spoluvlastnícky podiel o veľkosti 120/240-in k nehnuteľnostiam bližšie špecifikovaným v článku III. na zamieňajúceho č. 2 (žalovaný 2/ v tomto konaní). Zamieňajúci č. 2 previedol jeho spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/2-ica k nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v článku III. na zamieňajúceho č. 1 (žalovaná 1/ v tomto konaní).

3. Z vyjadrení strán sporu súd prvej inštancie ustálil, že v danej veci nebolo sporné, že medzi žalovanou 1/ a žalovaným 2/ bola spísaná dňa 30.12.2021 zámenná zmluva, ktorá bola žalovanou 1/ podpísaná dňa 05.01.2022 a žalovaným 2/ podpísaná dňa 30.12.2021, ktorá bola zavkladovaná pod č. V 21/22 zo dňa 20.06.2022. Spornou nebola ani skutočnosť, že žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi nehnuteľnosti nebol prevádzaný spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/2-ica k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, pozemok KNE parc. č. 6105, druh pozemku: orná pôda o výmere 3205 m² ponúknutý, a teda bolo porušené jeho predkupné právo. Spornou však bola otázka žalobného návrhu, konkrétne možnosti dovolávať sa žalobcom neplatnosti len časti zámennej zmluvy, resp. celej zámennej zmluvy.

4. Súd prvej inštancie sa prioritne zaoberal otázkou prípustnosti podanej žaloby o určenie relatívnej neplatnosti zámennej zmluvy. Konštatoval, že právnymi dôsledkami porušenia predkupného práva je možnosť dotknutej osoby dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu. Je nepochybné, že ide o určenie právnej skutočnosti, teda o žalobu v zmysle § 137 písm. d) CSP, ktorej prípustnosť je podmienená existenciou osobitného predpisu, ktorý určitú osobu oprávňuje podať určovaciu žalobu. V uvedenom kontexte súd prvej inštancie konštatoval, že rozhodnutie Najvyššieho súdu SR č. R 5/2022 žalobu o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bolo obídene predkupné právo podielového spoluvlastníka, prioritizuje spomedzi právnych prostriedkov nápravy dôsledkov porušenia predkupného práva podielového spoluvlastníka. Zákon dáva podielovému spoluvlastníkovi pri porušení jeho predkupného práva tri alternatívy ochrany proti tomu, kto predkupné právo porušil: 1/ právo domáhať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, 2/ právo domáhať sa, voči nadobúdateľovi, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil, 3/ ponechať si predkupné právo, ktoré začne pôsobiť voči nadobúdateľovi podielu. Súčasne je v rozhodnutí formulovaný záver, že kumulácia týchto možností je vylúčená, avšak v prípade rôznych súdnych žalôb súd musí vždy uprednostniť riešenie neplatnosti právneho úkonu, s ktorým *expressis verbis* počíta samotný zákonodarca v § 40a Občianskeho zákonníka, pričom ostatné spôsoby nápravy odvodené od porušenia zmluvného predkupného práva predstavujú len komplementárny (individuálny) spôsob ochrany oprávneného vlastníka. Iba úplná relatívna neplatnosť právneho úkonu môže plne zaručiť účel a zmysel predkupného práva. V tejto súvislosti súd prvej inštancie poukázal aj na rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4Cdo/186/2022 v zmysle ktorého: „Osobitným právnym predpisom, z ktorého v prípade porušenia predkupného práva vyplýva oprávnenie spoluvlastníka domáhať sa žalobou určenia neplatnosti kúpnej zmluvy (137 písm. d) Civilného sporového poriadku), je v hmotnoprávnej rovine § 40a Občianskeho zákonníka v spojení s § 140 tohto zákonníka.“ Súd prvej inštancie konštatoval, že v okolnostiach prípadu neboli preukázané zákonné predpoklady pre použitie výnimky z práva spoluvlastníka na predloženie ponuky na uplatnenie predkupného práva. Na základe toho uzavrel, že žalobca sa zákonom predpísaným spôsobom dovolal určenia relatívnej neplatnosti zámennej zmluvy pre obídienie predkupného práva.

5. Následne súd prvej inštancie skúmal, či je možné domáhať sa relatívnej neplatnosti len k tej časti zámennej zmluvy, ku ktorej nehnuteľnosti mal žalobca predkupné právo. Poukázal pritom na judikatúru súdov, z ktorej plynie, že pokiaľ ide o dvojstranný právny úkon, je potrebné skúmať, či ide o dva právne úkony navzájom od seba oddeliteľné, ktoré sú spôsobilé samostatnej existencie, alebo je nutné zmluvu chápať ako jediný nedeliteľný celok. Rozhodujúcim kritériom pritom zostáva vôľa zmluvných účastníkov, ich stanovisko k danej otázke je preto treba vždy zistiť. Pri oddeliteľnej časti neplatného úkonu sa možno domáhať práva z bezdôvodného obohatenia.

6. Právny úkon môže byť neplatný buď celý, alebo čiastočne. Tam, kde sa dôvod neplatnosti vzťahuje na celý právny úkon, je právny úkon neplatný v celom rozsahu. Tam, kde sa dôvod neplatnosti vzťahuje iba na časť právneho úkonu, pričom ide o vadu právneho úkonu, ktorú možno oddeliť od jeho ostatného obsahu, bude neplatnou *ex tunc* len táto časť právneho úkonu. § 41 Občianskeho zákonníka vychádza zo zásady, že pri existencii väd právneho úkonu dôsledky neplatnosti postihujú celý právny úkon iba vtedy, ak - z povahy právneho úkonu, - z jeho obsahu, - z okolností, za ktorých k nemu došlo nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu. Povahu právneho úkonu určuje predovšetkým jeho obsah. Pod povahou právneho úkonu rozumieme typickú vlastnosť, ktorou sa daný úkon odlišuje od iných úkonov. Za stavu, že by táto typická vlastnosť odčlenením časti úkonu stratila svoju podstatu, znamenalo by to neprípustný zásah do povahy právneho úkonu a teda neoddeliteľnosť časti neplatného právneho úkonu. Pod okolnosťami, za ktorých došlo k právnemu úkonu, je treba rozumieť okolnosti, ktoré

boli obsahom jednanja strán, ktoré tu boli v čase tohto jednanja, a ktoré vyústili k samotnému právnomu úkonu. Posúdenie toho, či je časť právneho úkonu oddeliteľná od ostatného úkonu, bude závislé aj od pomeru (vzťahu) samotného obsahu právneho úkonu ako celku k obsahu časti právneho úkonu.

7. Najvyšší súd ČR v judikáte 21Cdo/20/2013 vyslovil názor, že „oddeliteľnosť“ časti právneho úkonu od ostatného jeho obsahu je potrebné vždy vyvodiť výkladom z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností za ktorých k nemu došlo, uplatnia sa preto interpretačné zásady. Neoddeliteľnosť je treba chápať v zmysle obsahovej, nie reálnej oddeliteľnosti, podľa zásady favor negotia je potom treba dávať prednosť prístupu, ktorý inak zachováva ostatné časti zmluvy.

8. Zámenná zmluva je dvojstranne zaväzujúca zmluva, podľa ktorej si zmluvné strany zamieňajú vec za vec. Svojou povahou ide o synalagmatický záväzkový právny vzťah. Z toho vyplýva, že plnenia oboch strán sú navzájom na seba viazané (povinnosť plniť je podmienená súčasným protiplnením). Ide tu teda nielen o vzájomnosť práv a povinností, ale aj o vzájomnú podmienenosť plnení. Táto zmluva sa riadi ustanoveniami o kúpnej zmluve. Ide v podstate

o uzatvorenie dvoch kúpnych zmlúv, kedy namiesto kúpnej ceny je však poskytnutá zamenená vec. Ide o typickú vlastnosť zámennej zmluvy, ktorou sa táto zmluva odlišuje od iných zmlúv. Odčlenením časti jednej zámennej zmluvy od druhej zámennej zmluvy tým spôsobom, že by súd prvej inštancie len časť jednej z nich vyhlásil za neplatnú pre nerešpektovanie predkupného práva, by súd prvej inštancie neprípustným spôsobom zasiahol do povahy tohto právneho úkonu a zámenná zmluva by stratila svoju podstatu. V danom prípade si žalovaná 1/ a žalovaný 2/ navzájom zamenili nehnuteľnosti, ktoré boli bližšie špecifikované v predmetnej zámennej zmluve. Z povahy, ako aj obsahu tohto právneho úkonu jednoznačne vyplýva, že jednu zámennú zmluvu od druhej zámennej zmluvy nemožno oddeliť, pretože pokiaľ by súd určil len časť tejto zmluvy za neplatnú, t. j. tú časť, ktorá sa týka nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX k. ú. D., vo vzťahu k druhej časti, ktorá sa týka nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k. ú. D., by sa druhý účastník zámeny

(v danom prípade žalovaný 2/) bezdôvodne obohatil a takéto rozhodnutie by založilo ďalšie spory. Okrem toho súd prvej inštancie poukazuje aj na tú skutočnosť, že žalovaný 2/ vo svojom vyjadrení uviedol, že chce spoluvlastnícky podiel previesť na žalobcu, nakoľko si myslí, že tento podiel mu patrí a zároveň sa vyjadril tiež, že súhlasí, aby súd prvej inštancie rozhodol v prospech žaloby podanej žalobcom o neplatnosť zmluvy.

9. O náhrade trov konania rozhodol súd prvej inštancie s poukazom na ust. § 262 ods. 1, 2 a § 255 ods. 1 CSP a žalobcovi, konštatujúc jeho úspech v spore v plnom rozsahu, priznal proti žalovaným 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

10. Včas podaným odvolaním domáha sa žalovaná 1/ zmeny napadnutého rozsudku a zamietnutia žaloby. Zvolený spôsob ochrany práv uplatnený žalobcom proti zámennej zmluve ako celku, ktorého predkupné právo bolo porušené len na LV č. XXXX k. ú. D., nebol podľa názoru žalovanej 1/ odôvodnený vo vzťahu k LV č. XXXX k. ú. D., na ktorom žalobca nebol vedený ako podielový spoluvlastník, a teda na podanie žaloby v tejto časti okrem iných skutočností nebol aktívne legitimovaný.

11. V ďalšej časti odvolania žalovaná 1/ poukazuje na preventívny charakter, ktorý má spĺňať určovací žaloba a potrebu skúmať naliehavý právny záujem na požadovanom konkrétnom určovacom petite. Zdôrazňuje, že vo veci sa žalobca domáha určenia neplatnosti (relatívnej) zámennej zmluvy ako celku – v skutočnosti dvoch kúpnych zmlúv – čo skonšatoval aj súd prvej inštancie na pojednávaní, predmetom ktorých boli rozdielne nehnuteľnosti a rozdielni podieloví spoluvlastníci. Takúto žalobu predpokladá Občiansky zákonník v ust. § 40a, pričom v danom prípade žalobca mal naliehavý právny záujem na požadovanom určení, ale len pri nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX kat. úz. D., na ktorom je zapísaný ako podielový spoluvlastník.

12. Žalovaná 1/ argumentuje, že žalobca žiadnym spôsobom nepreukázal naliehavý právny záujem na požadovanom určení, že žalovaná 1/ porušila právo prednosti kúpy pri nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX kat. úz. D., keď existenciu naliehavého právneho záujmu ani netvrdil majúci za to, že súd je povinný určiť neplatnosť zámennej zmluvy ako celku. Súd prvej inštancie bol povinný vychádzať z § 41 Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje neplatnosť časti právneho úkonu. Základným predpokladom toho, aby išlo len o neplatnosť časti úkonu je, že „vadnú“ časť právneho úkonu je možné oddeliť od zvyšku úkonu.

13. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že odčlenením časti jednej zámennej zmluvy od druhej zámennej zmluvy tým spôsobom, že by súd len časť jednej z nich vyhlásil za neplatnú pre nerešpektovanie predkupného práva, by súd neprípustným spôsobom zasiahol do povahy tohto právneho úkonu a zámenná zmluva by stratila svoju podstatu. V danom prípade si žalovaná 1/ a žalovaný 2/ navzájom zamenili nehnuteľnosti, ktoré boli bližšie špecifikované v predmetnej zámennej zmluve.

Z povahy, ako aj obsahu tohto právneho úkonu jednoznačne vyplýva, že jednu zámennú zmluvu od druhej zámennej zmluvy nemožno oddeliť, pretože pokiaľ by súd určil len časť tejto zmluvy za neplatnú, t. j. tú časť, ktorá sa týka nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX k. ú. D., druhá časť, ktorá sa týka nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX k. ú. D., druhý účastník zámeny (v danom prípade žalovaný 2/) by sa týmto bezdôvodne obohatil a takéto rozhodnutie by založilo ďalšie spory. Žalovaná 1/ argumentuje, že uvedené konštatovanie súdu prvej inštancie nie je možné považovať za správne z procesnoprávneho hľadiska, z pohľadu aktívnej legitímácie žalobcu, ktorú nie je možné nahradiť, a preto procesne správne sa mohol domáhať neplatnosti iba časti zámennej zmluvy týkajúcej sa LV č. XXXX k. ú. D.. Na základe možnosti dovolať sa relatívnej neplatnosti len časti zámennej zmluvy, žalobca sa nemohol relatívnej neplatnosti zámennej zmluvy dovolať ako celku a v dôsledku nemožnosti dovolávať sa čiastočnej neplatnosti zmluvy bol aktívne legitimovaný na podanie žaloby na určenie neplatnosti časti zmluvy a nie zmluvy ako celku.

14. Žalovaná 1/ súhlasí s názorom súdu prvej inštancie v tom, že z povahy, ako aj obsahu predmetného právneho úkonu, vyplýva, že jednu zámennú zmluvu od druhej zámennej zmluvy nemožno oddeliť, pretože pokiaľ by súd určil len časť tejto zmluvy za neplatnú, t. j. tú časť, ktorá sa týka nehnuteľností evidovaných na LV č. XXXX k. ú. D., druhý účastník zmluvy žalovaný 2/, ktorý nadobudol podiely na inom LV č. XXXX k. ú. D., by sa týmto úkonom bezdôvodne obohatil a takéto rozhodnutie by založilo ďalšie spory medzi stranami konania. Žalovaná 1/ argumentuje, že to ale nemôže byť dôvodom na vyhovieť žalobe, z ktorej je zrejmé, že na jej podanie v celom rozsahu nebol v zmysle procesných zásad žalobca aktívne legitimovaný. Aktívnu legitimáciu nemôže nahradiť vyjadrenie žalovaného 2/, na ktoré poukázal súd prvej inštancie, v ktorom mal uviesť, že chce spoluvlastnícky podiel previesť na žalobcu, nakoľko si myslí, že tento podiel mu patrí a zároveň sa vyjadril tiež, že súhlasí, aby súd rozhodol v prospech žaloby podanej žalobcom o neplatnosť zmluvy.

15. Záverom žalovaná 1/ argumentuje, že určovacia žaloba nie je opodstatnená najmä vtedy, ak vyriešenie určitej otázky neznamená úplné vyriešenie obsahu spornosti daného právneho vzťahu.

16. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu sa v plnom rozsahu stotožnil s odôvodnením rozsudku súdu prvej inštancie, ktorý dospel k správneému záveru, že žalobca sa zákonom predpísaným spôsobom dovoľáva určenia relatívnej neplatnosti zámennej zmluvy pre obídienie predkupného práva. Tvrdenie žalovanej 1/, že žalobca nebol v celom rozsahu aktívne legitimovaný na podanie predmetnej žaloby, si vzájomne odporuje s tvrdením žalovanej 1/ v podanom odvolaní, v ktorom vyslovuje súhlas s názorom súdu prvej inštancie, že nie je možné oddeliť jednu zámennú zmluvu od druhej zámennej zmluvy.

17. Žalovaná 1/ v odvolacej replike uvádza, že žalobca len zopakoval časť odôvodnenia jej odvolania a nezaoberal sa podstatou odvolania spočívajúceho v opomenutí procesnej zásady týkajúcej sa aktívnej legitímácie na podanie žalobného návrhu. Žalovaná 1/ zotrúva na tom, že žalobcom zvolený spôsob ochrany práv oprávneného spoluvlastníka proti zámennej zmluve ako celku nebol správny. Predkupné právo žalobcu bolo porušené len na LV č. XXXX k. ú. D.. Zo strany žalobcu vo vyjadrení ide zjavne o nepochopenie podstaty tvrdenia odvolateľky, že vyslovila súhlas s názorom súdu prvej inštancie, že nie je možné oddeliť jednu zámennú zmluvu od druhej zámennej zmluvy. Urobila tak z dôvodu, že podľa doterajšej súdnej praxe, ak nastane takýto prípad, bolo povinnosťou súdu žalobu ako celok zamietnuť, lebo žalobca neosvedčil naliehavý právny záujem na ním požadovanom určení u oboch zmlúv, z ktorých sa skladá zámenná zmluva.

18. Žalobca v súdom stanovenej lehote odvoláciu dupliku k odvolacej replike žalovanej 1/ nepodal.

19. Žalovaný 2/ ostal v odvolacom konaní pasívny.

20. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 ods. 1 CSP), po zistení, že odvolanie podala subjektívne legitimovaná (neúspešná) strana sporu (§ 359 CSP) v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), vec preskúmal v rozsahu a z dôvodov vymedzených v § 379 CSP a § 380 ods. 1 CSP a bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario v spojení s § 219 ods. 3 CSP) rozsudok súdu prvej inštancie pri aplikácii § 387 ods. 1 CSP potvrdil ako vecne správny.

21. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožnil so skutkovými závermi súdu prvej inštancie (ktoré napokon ani odvolaním žalovanej 1/ neboli napádané), v zmysle ktorých medzi žalovanou 1/ a žalovaným 2/ bola dňa 30.12.2021 spísaná zámenná zmluva (žalovanou 1/ podpísaná dňa 05.01.2022 a žalovaným 2/ dňa 30.12.2021), zavkladovaná pod č. V 21/22 zo dňa 20.06.2022. Zámennou zmluvou zamieňajúci

č. 1 (žalovaná 1/) previedol svoj spoluvlastnícky podiel o veľkosti 120/240-ín k nehnuteľnostiam bližšie špecifikovaným v čl. III. na zamieňajúceho č. 2. Zamieňajúci č. 2 (žalovaný 2/) previedol jeho spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/2 k nehnuteľnosti bližšie špecifikovanej v čl. III. na zamieňajúcu č. 1. Na LV č. XXXX k. ú. D. je žalobca zapísaný ako podielový spoluvlastník nehnuteľnosti v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/4. Žalovaná 1/ je zapísaná ako podielová spoluvlastníčka v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/2. Na LV č. XXXX k. ú. D. je žalovaný 2/ zapísaný ako podielový spoluvlastník nehnuteľností v spoluvlastníckom podiele 120/240-ín. Medzi stranami sporu nebola sporná skutočnosť, že žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi nehnuteľnosti nebol prevádzaný spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/2 k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX k. ú. D. – pozemok KNE parc. č. 6105, druh pozemku orná pôda o výmere 3205 m2 ponúknutý na predaj, a teda bolo porušené jeho predkupné právo.

22. Súd prvej inštancie ďalej vec správne právne posúdil v intenciách v ust. § 40a, § 41, § 116, § 117, § 140 a § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka a ust. § 137 písm. d) CSP, keď dospel k záveru o prípustnosti žalobcom podanej určovacej žaloby v intenciách § 137 písm. d) CSP. Osobitným právnym predpisom, z ktorého v prípade porušenia predkupného práva vyplýva oprávnenie spoluvlastníka domáhať sa žalobou určenia neplatnosti zmluvy, je v hmotnoprávnej rovine § 40a Občianskeho zákonníka v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka. Správny bol tiež poukaz súdu prvej inštancie na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR č. R5/2022, v intenciách ktorého v prípade rôznych súdnych žalôb súd musí vždy uprednostniť riešenie neplatnosti právneho úkonu s ktorým *expressis verbis* počíta samotný zákonodarcu v ust. § 40a Občianskeho zákonníka, keď ostatné spôsoby nápravy odvedené od porušenia zmluvného predkupného práva predstavujú len komplementárny (individuálny) spôsob ochrany oprávneného vlastníka. Iba úplná relatívna neplatnosť právneho úkonu môže plne zaručiť účel a zmysel predkupného práva.

23. Odvolací súd stotožňuje sa so závermi súdu prvej inštancie i v časti, v ktorej konštatoval, že nie je možné domáhať sa relatívnej neplatnosti len časti spornej zámennej zmluvy vo vzťahu k nehnuteľnosti, ku ktorej mal žalobca predkupné právo keď konštatoval, že zámenná zmluva svojou povahou predstavuje synalagmatický záväzkový právny vzťah. Plnenia oboch strán sú navzájom na seba viazané (povinnosť plniť je podmienená súčasne protiplnením). Ide tu teda nielen o vzájomnosť práv a povinností, ale aj o vzájomnú podmienenosť plnení. Súd prvej inštancie dospel skúmajúc povahu i obsah právneho úkonu k správne záveru o nemožnosti oddeliteľnosti časti právneho úkonu (prevod nehnuteľnosti, vo vzťahu ku ktorej bolo porušené predkupné právo žalobcu) od ostatného jeho obsahu (prevodu nehnuteľnosti, vo vzťahu ku ktorému nebolo porušené predkupné právo žalobcu).

24. Odvolací súd však považuje za potrebné distancovať sa od tých právnych záverov súdu prvej inštancie, v rámci ktorých súd prvej inštancie vo vzťahu k posudzovanej zmluve určenia neplatnosti ktorej sa domáha žalobca konštatuje, že v danom prípade, cit.: „Ide v podstate o uzatvorenie dvoch kúpnych zmlúv, kedy namiesto kúpnej ceny je však poskytnutá zamenená vec...“, resp. v rámci ktorých konštatuje, cit.: „odčlenením časti jednej zámennej zmluvy od druhej zámennej zmluvy tým spôsobom, že by súd len časť jednej z nich vyhlásil za neplatnú pre nerešpektovanie predkupného práva, by súd neprípustným spôsobom zasiahol do povahy tohto právneho úkonu...“. Uvedená nesprávna úvaha súdu prvej inštancie, podľa ktorej sú v posudzovanom právnom úkone (zámennej zmluve spísanej dňa 30.12.2021) obsiahnuté dve zámenné zmluvy, však nemala žiaden vplyv na vecnú správnosť rozsudku súdu prvej inštancie.

25. Prioritne vo vzťahu k vyššie zmieňovanej chybnej úvahe súdu prvej inštancie považuje odvolací súd za potrebné uviesť, že v danom prípade medzi žalovanou 1/ a žalovaným 2/ (ktorý porušil predkupné právo žalobcu) bola uzavretá typická (jedna) zámenná zmluva, v ktorej sa obe strany zaviazali „previesť“ zmluvnému partnerovi vlastnícke právo k vymieňanej veci (žalovaná 1/ žalovanému 2/ spoluvlastnícke právo k nehnuteľnostiam špecifikovaným v článku III. zmluvy a žalovaný 2/ žalovanej 1/ oproti uvedenému svoje spoluvlastnícke právo k nehnuteľnosti špecifikovanej v článku III. zmluvy).

26. Zámenná zmluva je typickou vzájomnou (synalagmatickou) zmluvou podobnou kúpnej zmluve. Jej predmetom je „výmena niečoho za niečo“ (*quid pro quo*). Vo vzťahu ku kúpnej zmluve však ide o všeobecnejší inštitút, pretože predmetom zámeny môže byť čokoľvek, avšak v prípade kúpy to môžu byť len peniaze ako druhovo určené veci. Kúpna zmluva je z tohto hľadiska špecifickým druhom zámeny veci. Na rozdiel od kúpnej zmluvy sa ako protiplnenie pri zámennej zmluve poskytuje takisto vec, nie peniaze (ak by kúpna cena nebola dojednaná, mohlo by ísť o darovaciu zmluvu). Pravda uvedené nevyučuje ani zámenu veci za peniaze, ak peniaze nevystupujú ako druhovo určené veci. O zámennú zmluvu by v takom prípade išlo, keby sa vec vymieňala za peniaze ako zberateľské kusy, alebo keby išlo o výmenu vecí, ktoré sú predmetom zberateľského záujmu (napr. mince) medzi zberateľmi.

27. Právne následky vzájomnosti záväzkov sa všeobecne prejavujú v tom, že pokiaľ dohoda alebo osobitný predpis neustanovujú niečo iné, aplikuje sa na ne najmä zásada vzájomnej viazanosti plnenia,

na ktorej sa zakladá námietka nesplnenia zmluvy. Ak teda subjekt vzájomného záväzkovoprávneho vzťahu uplatní svoju pohľadávku proti druhému subjektu, hoci sám neplnil alebo nie je pripravený plniť (ochotný) súčasne, tento druhý subjekt môže vzniesť námietku nesplnenia zmluvy. Ak je námietka opodstatnená, druhý subjekt nie je povinný plniť a ani sa nemôže z tohto dôvodu dostať do omeškania. Na rozdiel od vzájomného záväzku pri jednoduchom (bezodplatnom) záväzku má jeden subjekt iba postavenie veriteľa a druhý iba postavenie dlžníka, takže jeden právo požadovať plnenie, druhý je povinný plnenie poskytnúť. Ako príklad jednoduchého záväzku možno uviesť darovanie alebo ručenie. Aj pri jednoduchom záväzku existuje vzájomnosť práv a povinností (dlžník má nielen povinnosť, ale aj právo plniť a veriteľ má nielen právo požadovať plnenie, ale aj povinnosť ho prijať a poskytnúť potrebné spolupôsobenie). Rozdiel oproti vzájomnému záväzku je však v tom, že pri jednoduchom záväzku neexistuje zmieňovaná podmienenosť plnenia. Zámenná zmluva, aká bola uzatvorená i v danom prípade, je teda typickým vzájomným (synalagmatickým) záväzkom, t. j. záväzkom, pri ktorom si strany poskytujú ekonomický prospech navzájom a pri ktorom sú obe strany navzájom veriteľom i dlžníkom.

28. V prejednávanej veci medzi žalovanou 1/ a žalovaným 2/ bola uzavretá (jedna) zámenná zmluva, na základe ktorej si žalovaná 1/ a žalovaný 2/ vzájomne ako celok zamenili svoje spoluvlastnícke podiely, a to žalovaná 1/ svoj spoluvlastnícky podiel evidovaný na LV č. XXXX (v súčasnosti vedenom ako LV č. XXXX) a žalovaný 2/ svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam evidovaný na LV č. XXXX. Inými slovami, odplata žalovaného 2/ (ktorý porušil predkupné právo žalobcu) za prevod jeho spoluvlastníckeho podielu vo výške 1 k nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX – parc. reg. E evidovanej na mape určeného operátu ako parc. č. 6105 orná pôda o výmere 3205 m² mala formu nepeňažnej odplaty – vecného plnenia – prevodu spoluvlastníckeho podielu žalovanej 1/ k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX (toho času LV č. XXXX), parc. reg. E evidované na mape určeného operátu ako parc. č. 8456 orná pôda o výmere 589m², č. 8464 trvalý trávny porast o výmere 140m², č. 8465 orná pôda o výmere 2423m², č. 8469/2 trvalý trávny porast o výmere 45m². V článku V. ods. 1 Zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že hodnota zamieňaných nehnuteľností špecifikovaných v zmluve je rovnaká, preto si nebudú medzi sebou nič doplácať.

29. Pre úplnosť odvolací súd dodáva, že zámennú zmluvu je ďalej potrebné odlíšiť od tzv. dvojitej kúpy, pri ktorej sa plnenie jednej strany podmieňuje plnením druhej strany, pričom každé scudzenie sa posudzuje samostatne. O tom, či ide o zámennú zmluvu, alebo o dvojitú kúpu, svedčí vôľa zmluvných strán. Ak dochádza k vzájomnej výmene dvoch individuálne určených vecí, pričom uvedenie ich ceny slúži iba ako ukazovateľ ich hodnoty, potom ide o výmenu, a to aj v prípade, keď sa má rozdiel v cenách zmieňovaných vecí kompenzovať vyplatením peňazí. Vôľa zmluvných strán smeruje k uzavretiu zámennej zmluvy aj vtedy, keď bude v jednej zmluve uvedená „zámenná cena“, ale tá sa má súčasne vyrovnáť vzájomným zápočtom strán.

30. Ak sa však vzájomne plní tak, že pre každé plnenie je stanovená určitá cena, pričom obe plnenia sú hospodársky a právne nezávislé tak, že neplatnosť jedného nespôsobuje neplatnosť druhého plnenia, potom ide o dve oddelené – hoci navonok súčasne uzavreté – kúpne zmluvy. V prejednanom prípade nebola pre každé jednotlivé plnenie (plnenie žalovanej 1/ a plnenie žalovaného 2/) stanovená samostatná cena a obsah uzavretej zmluvy ani súdom prvej inštancie zistené skutkové okolnosti nedáva žiaden priestor pre úvahu o tom, že obe plnenia (plnenie žalovanej 1/ a plnenie žalovaného 2/) boli hospodársky a právne nezávislé.

31. Vzhľadom na uvedené právnoteoretické postuláty potom odvolací súd vyhodnotil ako nedôvodnú odvolaciu argumentáciu žalovanej 1/, ktorej podstata spočívala v tvrdení/obrane, že žalobca mal aktívnu vecnú legitímáciu len pokiaľ išlo o určenie neplatnosti tej zámennej zmluvy, ktorou žalovaný 2/ previedol svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX, pričom nebol aktívne legitimovaný a nepreukázal naliehavý právny záujem pokiaľ išlo o určenie neplatnosti tej zámennej zmluvy, ktorou žalovaná 1/ previedla svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX (toho času XXXX).

32. Odvolací súd považuje za potrebné zdôrazniť, že v prejednávanej veci bola uzavretá jedna zámenná zmluva, žalovaný 2/ porušil predkupné právo žalobcu vo vzťahu k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX, za ktorú získal nepeňažné (vecné) plnenie. Z hľadiska priznania možnosti dovolávať sa relatívnej neplatnosti zmluvy v intenciách ust. § 40a Občianskeho zákonníka je irelevantné, aký charakter malo protiplnenie, či formu nehnuteľnosti, hnutelných vecí, zmienek, cenných papierov, atď. Išlo o odplatu, ktorú nemožno oddeliť od plnenia – prevodu spoluvlastníckeho podielu žalovaného 2/ k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX (obdobne ako kúpnu cenu nemožno oddeliť od predmetu kúpy v kúpnej zmluve). Uvedené sa nijak teda nelíši od možnosti dovolávať sa relatívnej neplatnosti napr. celej kúpnej zmluvy, kde odplatom sú druhoivo určené peniaze. Nie je preto z hľadiska posúdenia aktívnej vecnej legitímácie, resp. naliehavého právneho záujmu právne relevantné, či aj

vo vzťahu k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX (toho času XXXX) bolo/ nebolo porušené predkupné právo žalobcu, ako tvrdí odvolateľka. Záverom je potrebné zdôrazniť, že naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zámennej zmluvy nebol povinný žalobca preukazovať. Oprávnenie žalobcu domáhať sa určenia neplatnosti (celej) zámennej zmluvy (§ 137 písm. d) CSP) z dôvodu porušenia jeho predkupného práva žalovaným 2/ plyní z osobitného právneho predpisu - § 40a Občianskeho zákonníka v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie dospel k správne mu záveru, že jednotlivé plnenia nemožno od seba oddeliť. Odčlenením časti úkonu (prevodu spoluvlastníckeho podielu) na nehnuteľnosti evidovanej na LV č. XXXX od druhej časti úkonu – prevodu spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. XXXX (toho času XXXX) by uzavretá zmluva stratila celkom svoju podstatu, nakoľko by sa výrazne zasiahlo do podstatných pojmových znakov (tzv. essentialia negotii) zámennej zmluvy ako takej.

33. Nakoľko odvolacie námietky neboli spôsobilé spochybníť vecnú správnosť rozsudku súdu prvej inštancie, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie pri aplikácii ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil ako vecne správny.

34. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 396 ods. 1 CSP. Žalovaná 1/ nebola so svojím odvolaním úspešná ani v časti, preto úspešnej protistrane – žalobcovi patrí voči nej nárok na náhradu trov konania tohto štádia konania v plnom rozsahu. O konkrétnej výške trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie v zmysle § 262 ods. 2 v spojení s § 251 CSP. Keďže žalovaný 2/ nebol v odvolacom konaní aktívny, nemohli vo vzťahu k žalovanému 2/ vzniknúť žalobcovi žiadne trovy odvolacieho konania. Z uvedeného dôvodu odvolací súd vyslovil, že žalobca vo vzťahu k žalovanému 2/ nemá právo na náhradu trov odvolacieho konania.

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

Poučenie:

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

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

(§ 420 CSP)

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie sa podáva 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.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) 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)

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)