

Súd: Okresný súd Námestovo
Spisová značka: 13C/35/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5821201086
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 12. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Radičová
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2021:5821201086.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudkyňou Mgr. Katarínou Radičovou, v právnej veci žalobcu: K. T., nar. XX.XX.XXXX, O. XXX, právne zastúpený: JUDr. Jozef Polák, advokát so sídlom Aleja slobody 1890/50, Dolný Kubín, proti žalovanej: I. E., nar. XX.XX.XXXX, O. XXX, právne zastúpená: Mgr. Igor Palider, advokát so sídlom Klinec II č. 215/29, Zubrohlava, v konaní o nahradenie prejavu vôle, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovanej **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou súdu dňa 25.06.2021 sa žalobca domáhal, aby súd vydal rozsudok, ktorým nahradí vôľu žalovanej uzavrieť so žalobcom kúpnu zmluvu o prevode spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX a XXXX v k. ú. O., v znení tak ako je uvedená v petite žaloby.

2. Žalobu odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX a XXXX, k. ú. O.. Na základe kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX uzavretej medzi p. I. J., nar. XX.XX.XXXX, p. I. J., nar. XX.XX.XXXX a p. K. N., rod. Y., nar. XX.XX.XXXX ako predávajúcimi a žalovanou ako kupujúcou, došlo k prevodu spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy zapísaných na LV č. XXXX, k. ú. O., parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako parc. č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 138 m², parc. č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 10 m², parc. č. XXXX/XX - trvalé trávne porasty o výmere 11 m², pod B7 - J. I. v podiele 127/7560 a na LV č. XXXX k. ú. O., parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako parc. č. XXXX/XX- orná pôda o výmere 167m², pod B4 - J. I. v podiele 5/108, pod B5 - N. K. v podiele 5/108, pod B6 - J. I. v podiele 7/2592 a pod B7 - N. K. v podiele 1/18. Podľa ust. čl. IV. kúpnej zmluvy bola kúpna cena prevádzaných nehnuteľností dohodnutá na sumu 3 eur, ktorú sumu mala kupujúca vyplatiť predávajúcim v 1/ - 3/ každému po 1 eur v hotovosti pri podpise zmluvy. Následne bol M. úradom L., katastrálnym odborom dňa 10.08.2018 povolený vklad vlastníckeho práva na predmetných nehnuteľnostiach podľa kúpnej zmluvy pod č. V XXXX/XXXX, vklad povolený dňa 10.08.2018 v prospech žalovanej. Žalobca poukázal na to, že uvedené nehnuteľnosti sú aktuálne zapísané na LV č. XXXX a LV č. XXXX, k. ú. O. na žalobcu v podiele 5/10 a žalovanú v podiele 3780/7560 a že o úmysle predávajúcich predáť svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach nemal žiadnu vedomosť, nakoľko voči nemu predávajúci 1/ až 3/ pred uzatvorením kúpnej zmluvy nerealizovali zákonné predkupné právo v zmysle ust. § 140 OZ. Ďalej žalobca uviedol, že účastníci kúpnej zmluvy nie sú navzájom osobami blízkymi v zmysle § 116 a § 117 OZ, preto prevodom spoluvlastníckeho podielu predávajúcich na predmetných nehnuteľnostiach bolo porušené jeho zákonné predkupné právo. Podotkol, že sa kvalifikovane dovoľal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy voči všetkým jej účastníkom, a to podaním zo dňa 03.04.2021, ktoré bolo všetkým účastníkom, vrátane žalovanej doručené dňa 04.06.2021. Nakoľko

bolo jeho predkupné právo porušené, je oprávnený domáhať sa voči žalovanej ako nadobúdateľovi, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkla na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ho kúpila od pôvodného podielového spoluvlastníka. V závere žalobca poukázal na ust. § 603 ods. 3 OZ a na to, že prípady relatívnej neplatnosti právnych úkonov sú taxatívne vypočítané v ust. § 40a a § 775 tak, že jej dôvodom je okrem iného aj nerešpektovania zákonného predkupného práva spoluvlastníkov pri prevode spoluvlastníckeho podielu na iné než blízke osoby vymedzené v ust. § 116, § 117 OZ. K žalobe žalobca pripojil kúpnu zmluvu zo dňa 20.06.2018, výpisy z LV č. XXXX a XXXX a podanie zo dňa 03.03.2021 adresované všetkým účastníkom kúpnej zmluvy označené ako „Námietka relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zavkladovanej Okresným úradom L., katastrálnym odborom pod V XXXX/XXXX - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa XX.XX.XXXX - XXX/XXXX z dôvodu podľa ust. § 140 v spojení s § 40a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení“ spolu s doručenkami.

3. Žalovaná vo vyjadrení k žalobe zo dňa 05.10.2021 žiadala žalobu zamietnuť v celom rozsahu a priznať náhradu trov konania, nakoľko žaloba žalobcu predstavuje nesprávne zvolený právny prostriedok. Žalovaná má za to, že keďže sa žalovaný dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, nemôže sa zároveň domáhať nahradenia prejavu vôle cestou súdu. Žalovaná pritom poukázala na rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 251/2011-17, uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo 28/2009 zo dňa 26.05.2010 a rozsudok Krajského súdu Žilina sp. zn. 9Co/306/2018 zo dňa 30.05.2019. Z uvedeného vyplýva, že po tom ako žalobca učinil voľbu svojho nároku dovolaním sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nemôže sa súčasne domáhať nahradenia prejavu vôle. Súbežné uplatnenie nárokov podľa § 40a a § 603 ods. 3 OZ je z právnej povahy veci vylúčené. Žalovaná uviedla, že na Okresnom súde L. pod sp. zn. 3C/15/2018 prebieha konanie o zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva k identickým pozemkom. Je zjavné, že žalobca podanou žalobou iba sleduje predlžovanie konania o vyporiadanie spoluvlastníctva.

4. Súd vo veci nariadil pojednávanie na deň 15.12.2021, na ktorom pojednávaní právny zástupcovia strán sporu zotrvali na doterajších vyjadreniach.

5. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že v konaní nie je sporným, že došlo k porušeniu predkupného práva. Žalobca podal žalobu riadne a včas a podaním žaloby vykonal voľbu medzi zákonom pripustených spôsobov domáhania sa ochrany pred porušením jeho predkupného práva. Právny zástupca poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 122/2009 zo dňa 22.09.2010 kde sa uvádza, že podielový spoluvlastník, ktorého právo bolo porušené má voľbu buď sa domáhať žalobou na určenie relatívnej neplatnosti zmluvy alebo žalovať nahradenie prejavu vôle. V rámci subjektívnej lehoty tak podľa právneho zástupcu sa možno domáhať okrem relatívnej neplatnosti zmluvy, následne aj nahradenia prejavu vôle. Ďalej právny zástupca uviedol, že v čase, kedy žalobca namietal relatívnu neplatnosť, sa táto doba blížila ku koncu, pričom následne by už relatívnu neplatnosť namietat nemohol. Okrem toho v čase kedy žalobca adresoval účastníkom zmluvy podanie, v ktorom namietal relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy, ešte nemal túto zmluvu k dispozícii. Podmienky, za ktorých bola zmluva uzatvorená, teda cena 1 euro za daný pozemok, bola žalobcovi známa až z katastrálneho spisu, ktorý bol pripojený v konaní sp. zn. 3C/15/2018. Z uvedeného dôvodu preto nebolo možné žiadať o uzatvorenie zmluvy so žalobcom tak, ako táto bola uzatvorená dňa 20.06.2018. Právny zástupca má za to, že žalobca má nárok na celý spoluvlastnícky podiel, nakoľko sa v súčasnosti na LV nachádza ako vlastník žalobca a žalovaná, a tak žalobca ako jediný oprávnený subjekt má právo domáhať sa nahradenia prejavu vôle. Pokiaľ sa súd stotožní s argumentáciou žalovanej, potom dôjde k porušeniu práva žalobcu na vykonanie voľby a bude konať v rozpore s článkom II. ods. 2 Ústavy SR, pretože nikde v zákone nie je uvedené, že by žalobca stratil možnosť voľby medzi tromi spôsobmi ochrany a že by bolo zakázané podať žalobu o nahradenie prejavu vôle po tom, ako žalobca zaslal podielovým spoluvlastníkom písomné podanie, v ktorom týchto podielových spoluvlastníkov informuje o tom, že došlo k porušeniu jeho predkupného práva a uvádza len niektorý z dôsledkov porušení jeho predkupného práva. Rozhodnutie o zamietnutí žaloby by bolo aj v rozpore s judikatúrou dovolacieho súdu. Na základe uvedeného je preto potrebné žalobe vyhovieť.

6. Právny zástupca žalovanej na pojednávaní poukázal na to, že žalobca zvolil na dosiahnutie nárokov z porušenia predkupného práva nesprávnu formu žalobného návrhu. Z dostupnej judikatúry jednoznačne vyplýva, že spoluvlastník veci, ktorého predkupné právo bolo porušené, má nároky vyplývajúce zo všeobecných ustanovení § 603 ods. 3 OZ a taktiež zvláštne nároky, ktoré sú stanovené v ustanovení § 40a v spojení § 140 OZ. Tieto nároky sú nárokmi, ktoré sa však vzájomne vylučujú a oprávnený sa

nemôže zároveň domáhať všetkých alebo dvoch nárokov. Teda ak sa žalobca v tomto konaní domáhal svojimi písomnosťami zo dňa 03.03.2021 relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckych podielov, ktoré uzatvárala žalovaná, nebol oprávnený sa domáhať aj toho, aby mu žalovaná ponúkla tieto nehnuteľnosti na kúpu. Uvedené vyplýva z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 Cdo/28/2009 a taktiež z rozhodnutia Krajského súdu v Žiline sp. zn. 9Co/306/2018. Navyše žalovaná vidí nedostatok žaloby v tom, že žalobca bol povinný sa vysporiadať pred podaním žaloby s jednotlivými zápsmi na dotknutých LV, ktoré napadal pre porušenie predkupného práva a mal svoj žalobný návrh sformulovať tak, aby bol v súlade s § 140 druhá veta OZ. Ak žalobca v tomto konaní nepreukázal, že existuje dohoda spoluvlastníkov o vykúpení predmetných podielov, vznikol mu len nárok na ich vykúpenie v rozsahu jemu patriaceho spoluvlastníckeho podielu. Podľa právneho zástupcu žalobcovi nemohol vzniknúť nárok na to, aby vykúpil aj podiely v tom čase zapísané v podiele žalovanej na LV č. XXXX v rozsahu 3653/7560-tin a na LV č. XXXX v rozsahu 2057/2592. Samotné znenie navrhovaných výrokov v petite žaloby tak obsahuje nesprávne uvedenie spoluvlastníckych podielov, na ktoré vznikol žalobcovi nárok z titulu porušenia jeho predkupného práva a zároveň aj nesprávne vyčíslenie kúpnej ceny. Keďže navrhovaný výrok neobsahuje rovnaké zmluvné podmienky, súd by nemal aj z tohto dôvodu takémuto návrhu vyhovieť.

7. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi nachádzajúcimi sa v súdnom spise, s pripojeným spisom tunajšieho súdu sp. zn. 3C/15/2018, spisom katastra nehnuteľností sp. zn. V XXXX/XXXX a z vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav:

8. Žalobca a žalovaná boli spolu s I. J., I. J. a K. N. podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností pôvodne zapísaných na LV č. XXXX a XXXX, k. ú. O., v súčasnosti zapísaných na LV č. XXXX a XXXX, k. ú. O..

9. Žalovaná ako kupujúca uzatvorila dňa 20.06.2018 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol predaj spoluvlastníckych podielov predávajúcich 1/ I. J., 2/ I. J. a 3/ K. N. na pozemkoch zapísaných na LV č. XXXX a XXXX, k. ú. O.. Na základe uvedenej kúpnej zmluvy predal predávajúci 1/ žalovanej podiel na pozemku zapísanom na LV č. XXXX, CKN parc. č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 138 m², CKN parc. č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 10 m² a CKN parc. č. XXXX/XX - trvalé trávne porasty o výmere 11 m² podiel 127/7560 a predávajúci 1/ až 3/ podiely na pozemku zapísanom na LV č. XXXX, CKN parc. č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 167 m², a to predávajúci 1/ v podiel 7/2592, predávajúci 2/ podiel 5/108 a predávajúca 3/ podiel 5/108 a 1/18. Kúpna cena prevádzaných nehnuteľností bola účastníkmi zmluvy dohodnutá na sumu 3 eur. V čl. IV. zmluvy je uvedené, že žalovaná vyplatí kúpnu cenu predávajúcim 1/ až 3/, a to každému sumu po 1 eur v hotovosti v plnej výške pri podpise zmluvy a predávajúci 1/ až 3/ podpisom tejto zmluvy zároveň potvrdzujú prevzatie kúpnej ceny od žalovanej v plnej výške, t. j. každý v sume po 1 eur. V čl. VII. zmluvy sa uvádza, že kúpna zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a kupujúca nadobudne vlastnícke právo k prevádzaným nehnuteľnostiam povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na Okresnom úrade L., katastrálny odbor. Zmluva je zmluvnými stranami podpísaná a ich podpisy sú úradne osvedčené.

10. Zo spisu Okresného úradu Námestovo, katastrálny odbor sp. zn. V XXXX/XXXX súd zistil, že na základe vyššie uvedenej kúpnej zmluvy došlo k povoleniu vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v k. ú. O., pozemkom registra C KN, parc. č. XXXX/XX, č. XXXX/XX, č. XXXX/XX a č. XXXX/XX, a to rozhodnutím číslo vkladu: V XXXX/XXXX zo dňa 10.08.2018.

11. Z výpisov z LV č. XXXX a XXXX, k. ú. O., pripojených k žalobe, mal súd preukázané, že ako podieloví spoluvlastníci sú na predmetných listoch vlastníctva evidovaní žalobca a žalovaná. Na LV č. XXXX, parc. registra C evidované na katastrálnej mape ako parc. č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 138 m², parc. č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 10 m² a parc. č. XXXX/XX - trvalý trávny porast o výmere 11 m², predstavuje podiel žalobcu 5/10 (t. j. 1-ina) a podiel žalovanej 3780/7560 (t. j. 1-ina). Pokiaľ ide o pozemok parcela registra C evidovaný na kat. mape ako par. č. XXXX/XX - orná pôda o výmere 167 m², ktorý je zapísaný na LV č. XXXX, tu predstavuje podiel žalobcu 1/18 a podiel žalovanej 2448/2592.

12. Podaním zo dňa 03.03.2021 označeným ako „Námietka relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zavkladovanej Okresným úradom Námestovo, katastrálnym odborom pod V XXXX/XXXX - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 10.08.2018 - XXX/XXXX z dôvodu podľa ust. § 140a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení“ žalobca kvalifikované namietal a dovoľával sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, a to uvedenej kúpnej zmluvy, a to z dôvodu porušenia jeho predkupného

práva. V predmetnom podaní žalobca poukázal na to, že na základe kúpnej zmluvy zo dňa 20.06.2018 došlo k prevodu pozemkov v tom čase zapísaných na LV č. XXXX a XXXX k. ú. O., aktuálne zapísaných na LV č. XXXX a 4177 k. ú. O. a to bez akejkoľvek ponuky na uplatnenie zákonného predkupného práva, ktorá by bola adresovaná zo strany predávajúcich alebo zo strany žalovanej žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi predmetných nehnuteľností o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 5/10-in k celku. Uvedené podanie bolo adresované všetkým účastníkom kúpnej zmluvy, vrátane žalovanej, ktorí ho prevzali zhodne dňa 04.06.2021, čo mal súd preukázané z priložených doručeníek.

13. Na Okresnom súde Námestovo prebieha konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k pozemkom zapísaným na LV č. XXXX a XXXX, k. ú. O., ktoré konanie je vedené pod sp. zn. 3C/15/2018. V predmetnom konaní vystupuje v pozícii žalobcu I. E. (žalovaná v tomto konaní) a v pozícii žalovaného K. T. (žalobca v tomto konaní) a žaloba bola podaná na tunajšom súde dňa 19.09.2018. Z pripojeného spisu sp. zn. 3C/15/2018 súd zistil, že žalovaný vo svojom vyjadrení k žalobe zo dňa 07.01.2019 dovoľával o. i. aj relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 10.08.2018 (č. I. 27 spisu).

14. Súd ďalej zo spisu sp. zn. 3C/15/2018 zistil, že pojednávanie zo dňa 03.06.2021 bolo odročené za účelom poskytnutia lehoty stranám na mimosúdne urovnanie sporu s tým, že súd zároveň vyžiadala aj spis z katastra nehnuteľností sp. zn. V XXXX/XXXX. Uznesením 3C/15/2018-166 zo dňa 27.10.2021 došlo k prerušeniu konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, a to až do právoplatného skončenia konania o nahradenie prejavu vôle vedeného na Okresnom súde Námestovo pod sp. zn. 13C/35/2021.

15. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovoľá. Neplatnosti sa nemôže dovoľávať 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 dovoľá.

16. 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.

17. Podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

18. V konaní mal súd za preukázané a medzi stranami nebolo sporné, že žalobca a žalovaná sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX a XXXX, k. ú. O.. Žalovaná okrem iného aj na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 20.06.2018 s I. J., I. J. a K. N., teda s osobami, ktoré boli pred uzatvorením kúpnej zmluvy rovnako podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností. Ďalej v konaní nebolo sporné, že uzatvorením kúpnej zmluvy došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, nakoľko tomuto neboli pred jej uzatvorením ponúknuté spoluvlastnícke podiely na kúpu. Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva, má pri porušení povinnosti 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 takom prípade smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legítimovaní, b) sa 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 (§ 229 CSP), 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 (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/173/2010).

19. Ako súd uviedol vyššie, v preskúmvanej veci nebolo sporné, že došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu v zmysle § 140 OZ. Žalobca z možností, ktoré má na ochranu svojho spoluvlastníckeho práva zvolil prvotne dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, a to podaniami zo dňa 03.03.2021 adresovanými všetkým účastníkom kúpnej zmluvy, ktorí predmetné podania prevzali zhodne dňa 04.06.2021. Žalovaná v konaní namietal nesprávne zvolený postup žalobcu na uplatnenie jeho práva, nakoľko žalobca sa jednak domohol relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy a jednak žiadal aj nahradenie prejavu vôle. Žalovaná ma za to, že sa jedná o nároky, ktoré sa vzájomne vylučujú, a preto sa žalobca nemôže účinne žalobou domáhať nahradenia prejavu vôle.

20. K relatívnej neplatnosti právneho úkonu súd uvádza, že právny úkon, ktorý má vadu majúcu za následok jeho tzv. relatívnu neplatnosť v zmysle ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, sa považuje za platný (so všetkými právnymi dôsledkami z neho vyplývajúcimi), pokiaľ ten, na ochranu ktorého je dôvod neplatnosti právneho úkonu určený (oprávnená osoba), sa neplatnosti nedovolá. Ak sa oprávnená osoba relatívnej neplatnosti právneho úkonu dovolá, je právny úkon neplatný od svojho začiatku (ex tunc). To platí i tam, kde na základe tohto relatívne neplatného právneho úkonu vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností vecné právo. Pri dovolaní sa neplatnosti ide o jednostranný právny úkon, ktorý sa musí adresovať druhému účastníkovi právneho úkonu, resp. všetkým účastníkom právneho úkonu, ak ten, kto sa dovoláva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nie je účastníkom tohto právneho úkonu. Dôjdením dovolania sa neplatnosti ostatným účastníkom právneho úkonu sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti. Zákon pre to, aby nastali účinky tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu neustanovuje žiadnu formu dovolania sa tejto neplatnosti. Možno tak urobiť i žalobou (vzájomnou žalobou) podanou na súde alebo námietkou v rámci obrany proti uplatnenému právu (nároku) v konaní pred súdom. Otázkou relatívnej neplatnosti je možné v občianskom súdnom konaní vždy riešiť ako otázku predbežnú. Bez dovolania sa relatívnej neplatnosti je právny úkon platný a súd či iný orgán právnej ochrany bez tohto jednostranného právneho úkonu nemôže z úradnej povinnosti prihliadnuť na relatívnu neplatnosť.

21. V prípade nárokov, ktoré má podielový spoluvlastník, ktorého podielové spoluvlastníctvo bolo porušené sa jedná o nároky vyplývajúce zo všeobecných ustanovení o vecnom predkupnom práve v zmysle § 603 ods. 3 OZ a zvláštne nároky vyplývajúce z § 40a OZ v spojení s § 140 OZ. Ide o nároky, ktoré sa vzájomne vylučujú, pričom oprávnený sa nemôže zároveň domáhať všetkých alebo dvoch nárokov a nemôže tak urobiť ani postupne, teda najskôr sa domáhať relatívnej neplatnosti právneho úkonu a potom sa domáhať nahradenia prejavu vôle. Žalobca sa účinne dovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy podaniami zo dňa 03.03.2021, čo má za následok jej neplatnosť od počiatku, z ktorého dôvodu má súd za to, že sa žalobca už nemôže účinne domáhať, aby mu žalovaná predala sporné podiely na nehnuteľnostiach, pretože táto ju ako nadobúdateľ platne nenadobudla (napr. rozsudok Krajského súdu v Žiline sp. zn. 7Co/46/2021 zo dňa 16.06.2021). V tejto súvislosti súd poukazuje i na rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. I.ÚS 131/2018 o dňa 18.04.2018, ktorý konštatoval: „pokiaľ sa sťažovatelia ako oprávnení spoluvlastníci pri porušení predkupného práva nedovolávali neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka a domáhali sa (len) nadobudnutia prevedeného spoluvlastníckeho podielu podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ide o situáciu, keď platnosť zmlúv a jej právne účinky zostávajú zachované, čo samo o sebe zakladá jednak právnu možnosť odstúpenia od takejto zmluvy a jednak možnosť uplatňovať zostávajúce nároky plynúce z porušenia predkupného práva, vrátane oprávnenia domáhať sa nadobudnutia (odkúpenia) spoluvlastníckeho podielu za rovnakých podmienok, za akých došlo k jeho prevodu. Zrušením (ukončením) zmluvy v dôsledku odstúpenia (obdobne i dovolaním sa jej neplatnosti) ide o stav, keď zaniká efektívna možnosť dovolávať sa práva na kúpu spoluvlastníckeho podielu podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka z porušenia zákonného predkupného práva v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka. Odstúpenie od zmluvy je totiž jedným z právnych nástrojov na dosiahnutie zrušenia zmluvy. Využitím práva odstúpiť od zmluvy dochádza k zániku záväzkov zo zmluvy a k naplneniu jednej z výnimiek zásady pacta sunt servanda“.

22. Rovnako uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2 Cdo/28/2009 zo dňa 26.05.2010, kde tento uvádza, že: „ak povinná osoba (jeden z podielových spoluvlastníkov) vec scudzí bez toho, že by ju ponúkol oprávnenému (ďalšiemu podielovému spoluvlastníkovi), nemá to za následok absolútnu

neplatnosť zmluvy, na ktorom základe nadobúdateľ vec získal, ale oprávnený má možnosť sa dovoliť relatívnej neplatnosti tejto zmluvy (§ 40 OZ), alebo sa domáhať na nadobúdateľovi (novom podielovom spoluvlastníkovi), aby mu vec ponúkol na kúpu podľa § 603 ods. 3 OZ, v žiadnom prípade sa nemôže domáhať nahradenia prejavu vôle predávajúceho. K tomu možno poznamenať, že v prípade účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, nemôže sa oprávnený spoluvlastník úspešne domáhať, aby mu nadobúdateľ vec ponúkol nakúpu, pretože (nadobúdateľ) platne ju nenadobudol."

23. Je právom žalobcu, ako podielového spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené, zvoliť spôsob a postup akým dosiahne nápravu protiprávneho konania, ktorým bolo porušené jeho predkupné právo. V danom prípade žalobca pred podaním žaloby zvolil ako prostriedok nápravy účinné dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, čo znamená, že právny úkon - kúpna zmluva sa stala neplatnou od jej počiatku. Len v prípade, ak by žalovaná zostala nečinná a nedošlo by k náprave protiprávneho stavu, má žalobca možnosť domáhať sa na súde nápravy, a to žalobou o určenie neplatnosti právneho úkonu. Z uvedeného je zrejmé, že žalobca sa v danej veci nemohol následne domáhať na súde nahradenia prejavu vôle, nakoľko tým, že sa dovolal relatívnej neplatnosti sa stala kúpna zmluva neplatná ex lege od začiatku, sa žalovaná nestala jej platnou nadobúdateľkou.

24. Pokiaľ ide o žalobcom uvádzaný názor, že do podania žaloby môže v rámci 3 ročnej subjektívnej lehoty žalobca meniť ním uplatnené nároky vyplývajúce z porušenia predkupného práva a že až samotná žaloba vylučuje možnosť kumulatívne uplatňovať relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy a nahradenie prejavu vôle, s uvedeným názorom sa súd nestotožnil, nakoľko by to popieralo samotný inštitút relatívnej neplatnosti, keďže dovolaním sa relatívnej neplatnosti sa právny úkon stáva absolútne neplatným od počiatku a to bez ohľadu na to, či sa ho oprávnená osoba dovolala v súdnom alebo mimosúdnom konaní. To znamená, že ak už raz došlo k účinnému dovolaniu sa relatívnej neplatnosti, takéto dovolanie nie je možné zrušiť alebo iným spôsobom zmeniť jeho právne účinky. Súd pritom poukazuje na to, že žalobca sa účinne dovolal relatívnej neplatnosti už dňa 07.01.2019 v konaní vedenom na tunajšom súde sp. zn. 3C/15/2018, predmetom ktorého je vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 20.06.2018, teda nemožno ani prisvedčiť tvrdeniam právneho zástupcu žalobcu, že žalobca bol v časovej núdzi, nakoľko sa subjektívna doba, v ktorej mohol namietat relatívnu neplatnosť blížila ku koncu.

25. S poukazom na vyššie uvedené závery, súd rozhodol tak, že žalobu žalobcu ako nedôvodnú zamietol, keďže žalobca podal žalobu o nahradenie prejavu vôle napriek tomu, že sa účinne dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy, ktorou žalovaná nadobudla podiely v nehnuteľnostiach z dôvodu porušenia jeho predkupného práva. Využitím práva dovoliť sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, v danom prípade kúpnej zmluvy, ktorou žalovaná mala nadobudnúť podiely v nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX a XXXX, k. ú. O., žalobca sám zvolil možnosť nápravy protizákonného postupu spoluvlastníkov pri uzatváraní kúpnej zmluvy a daný právny úkon sa po dovolaní relatívnej neplatnosti žalobcom stal neplatným, čo znamená, že žalovaná platne nenadobudla podiely v sporných nehnuteľnostiach do svojho vlastníctva a preto nie je už možné nahradiť prejav jej vôle tak, ako sa domáhal žalobca podanou žalobou.

26. V závere súd ešte k dôkazom, ktoré žalobca navrhoval v konaní vykonať, a to k predloženiu kúpnej zmluvy, ktorá bola žalobcovi poskytnutá z katastra nehnuteľností a predloženiu príslušnej judikatúry, uvádza, že nepovažoval vykonanie takéhoto dokazovania v konaní za potrebné. Pokiaľ ide o predloženie kúpnej zmluvy, kópia predmetnej zmluvy bola priložená aj k samotnej žalobe a čo sa týka judikatúry súdov, právny zástupca žalobcu mal dostatok času na to, aby tieto súdu predložil, keďže žalovaná už vo vyjadrení k vyjadreniu žalobcu namietala skutočnosť, že žalobca nemôže súčasne uplatňovať viaceré nároky. Žalobca na vyjadrenie žalovanej písomne nereagoval, zostal nečinný a ani na pojednávaní, okrem rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/122/2009 zo dňa 22.09.2010, súdu iné rozhodnutia nepredložil.

27. Tiež pokiaľ žalobca poukazyval na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/122/2009 zo dňa 22.09.2010, v uvedenom rozhodnutí sa súd nezaoberal tým, či možno do podania žaloby v rámci subjektívnej lehoty kumulovať viaceré nároky tak, ako to dôvodil žalobca. Práve naopak, najvyšší súd v predmetnom rozhodnutí konštatoval, že je správny názor odvolacieho súdu, že v prípade porušenia predkupného práva jedným z podielových spoluvlastníkov a účinného dovolania sa relatívnej

neplatnosti druhým (viacerými) spoluvlastníkmi, nemôže druhý (ostatní) spoluvlastníci svoje predkupné právo realizovať tak, že súd rozsudkom nahradí prejav vôle toho, ktorý predkupné právo porušil, že ako predávajúci predáva nehnuteľnosti druhému (viacerým) spoluvlastníkom, ktorých predkupné právo bolo porušené. Napriek tomu, že sa v tomto konaní žalobca žalobou domáhal súčasne viacerých nárokov (nahradenia prejavu vôle, určenia neplatnosti právneho úkonu), uvedený záver dovolacieho súdu sa týkal postupu, akým možno uplatniť nároky z porušeného predkupného práva všeobecne, teda neobmedzil sa na konštatovanie, že súčasné uplatňovanie viacerých nárokov nie je možné len v rámci podanej žaloby.

28. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Vzhľadom na to, že súd žalobu v celom rozsahu zamietol, žalovaný bol úspešný v celom rozsahu, a preto má proti neúspešnému žalobcovi nárok na plnú náhradu trov konania. O výške náhrady trov konania rozhodne súdny úradník samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku v súlade s § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 362 ods. 1,2 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh)(§ 363 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
 - b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
 - c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
 - d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
 - e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
 - f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
 - g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
 - h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.
- (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľný rozsudok, môže oprávnený podať návrh na exekúciu podľa zákona č. 233/1995 Z. z. Exekučný poriadok, v znení neskorších predpisov.