

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 3Co/25/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7615203703  
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 09. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Tutko  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2021:7615203703.1

## Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Petra Tutka a členov senátu JUDr. Ľuboša Kunaya a JUDr. Borisa Brondoša v spore žalobkyne O. F., bytom vo Q. Č.. XX proti žalovaným 1. T. H., bytom vo Q. Č.. XXX, 2. P. P., bytom v X. A. Q., U. Č.. XXXX/X, zastúpení JUDr. Zuzanou Kollárovou, advokátkou so sídlom v Spišskej Novej Vsi, Zimná č. 59, o určenie neplatnosti právneho úkonu, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Spišská Nová Ves zo dňa 22.10.2020 č.k. 4C/122/2015-203 takto

### rozhodol:

Z r u š u j e rozsudok a vec vracia súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol a žalovaným priznal právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. Týmto rozsudkom rozhodol súd prvej inštancie o žalobnom návrhu žalobkyne, ktorým sa domáhala, aby súd určil, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 30.5.2014 medzi žalovanými v časti prevodu 1/3 podielu tam zapísaných nehnuteľností je neplatná.

3. Pri rozhodovaní vychádzal súd prvej inštancie zo zistenia, že žalovaná v 2. rade je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností uvedených v kúpnej zmluve v časti 1/3 podielu, ktoré nadobudol žalovaný v 1. rade na základe vkladu, ktorý bol povolený dňa 17.6.2004. Žalobkyňa sa tak domáha relatívnej neplatnosti tohto právneho úkonu.

4. Na základe uvedeného zistenia a po vykonanom dokazovaní súd konštatoval, že žalované určenie neplatnosti zmluvy ako žaloba podľa § 137 písm. b/ C.s.p. nemá oporu v zákone, keďže možnosť jej podania nevyplýva zo žiadneho osobitného predpisu. Žalobkyňa v konaní totiž neuviedla žiaden osobitný právny predpis, z ktorého by jej vyplývala možnosť domáhať sa určenia právnej skutočnosti (neplatnosti kúpnej zmluvy). Všeobecný odkaz na ust. § 40a Občianskeho zákonníka („ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ust. § 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“) v spojení s ust. § 140 Občianskeho zákonníka („ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe“), nepostačuje. Nejde totiž o prípad, keď hmotné právo (osobitný predpis) výslovne pripúšťa podanie žaloby na určenie právnej skutočnosti, ktorou je neplatnosť právneho úkonu (ako je tomu napr. pri žalobe na určenie neplatnosti dražby podľa § 21 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách).

5. Napriek uvedenému súd uviedol, že v čase začatia konania, keď platila pôvodná právna úprava § 80 písm. c/ O.s.p. by žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva vo všeobecnosti mohla obstať z pohľadu naliehavého právneho záujmu. Žalobkyňa podľa názoru súdu

však nepreukázala ani naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou malo byť porušené predkupné právo.

6. Výrok o trovách konania odôvodnil súd s poukazom na ust. § 255 ods. 1 C.s.p. a úspešným žalovaným priznal náhradu trov konania v celom rozsahu.

7. Proti tomuto rozsudku podala včas odvolanie žalobkyňa. Žiadala, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. V odvolaní uviedla, že žalobu podala na súd ešte v roku 2015 a domáhala sa vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorú žalovaná v druhom rade previedla na žalovaného v prvom rade svoje podiely na nehnuteľnostiach, ktorých bola spoluvlastníčkou bez toho, aby jej ako spoluvlastníčke ich ponúkla kúpiť a neumožnila jej tak realizovať jej predkupné právo. Za nesprávny považuje názor súdu, že podľa teraz platných ustanovení C.s.p. sa údajne možno domáhať vyslovenia neplatnosti zmluvy iba za podmienky, že možnosť takéhoto postupu vyplýva z osobitného predpisu - najmä z hmotného práva, pričom vraj neuviedla osobitný právny predpis. Predkupné právo totiž vzniká priamo zo zákona a má povahu vecného práva, čo znamená, že je spojené so spoluvlastníctvom a zaťažuje každého spoluvlastníka prevádzajúceho svoj podiel. Teda ak spoluvlastník toto zákonné predkupné právo nerešpektuje a podiel prevedie na inú ako blízku osobu, je tento právny úkon považovaný za úkon relatívne neplatný až do času, kým sa oprávnené osoby o neplatnosti nedovolia súdnou cestou. V tomto prípade sa potom tento úkon považuje za úkon, ktorý ako keby ani nevznikol. Z týchto dôvodov považuje zdôvodnenie súdu, ktorým odôvodňuje svoje rozhodnutie o zamietnutí žaloby za nezákonné a v rozpore s platnými hmotnými právnymi predpismi upravujúcimi konkrétne toto predkupné právo. Počas celého konania bolo jednoznačne preukázané, že žalovaná v druhom rade jej ani ako ostatným podielovým spoluvlastníkom neumožnila uplatnenie predkupného práva a ani nemali vedomosť o tom, že svoje podiely prevádza na inú ako blízku osobu, čo preukázala súdu predloženými písomnými prehláseniami viacerých spoluvlastníkov. Žalovaná jej nikdy neoznámila, že predmetné podiely chce predať žalovanému v prvom rade, pretože by s tým nebola ani súhlasila. Má za to, že počas konania bolo porušenie predkupného práva zo strany žalovanej jednoznačne preukázané a z dôvodov, ktoré v odvolaní uviedla s predmetným rozhodnutím nemožno súhlasiť.

8. Žalovaný vo svojom písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil.

9. Na základe podaného odvolania odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok a konanie mu predchádzajúce podľa § 379 v spojení s § 380 C.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania postupom podľa § 385 C.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie žalobkyne je dôvodné.

10. Odvolací súd je v prejednávanej veci toho názoru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie nemožno považovať za správne, nakoľko je založené na nesprávnom právnom posúdení veci, ak súd pri rozhodovaní o žalobkyňou uplatnenom nároku vychádzal z ust. § 137 písm. d/ C.s.p. majúc za to, že žalobkyňa neuviedla žiaden osobitný právny predpis, z ktorého by jej vyplývala možnosť domáhať sa určenia právnej skutočnosti - neplatnosti kúpnej zmluvy a samotný odkaz na ust. § 40a Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 140 Občianskeho zákonníka nepostačuje.

11. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ust. § 49a, § 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 740b ods. 2 považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá.

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

13. 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.

14. Právny úkon, u ktorého je daný dôvod tzv. relatívnej neplatnosti podľa ust. § 40a Občianskeho zákonníka sa považuje za platný, dokiaľ sa ten, na ktorého ochranu je dôvod neplatnosti právneho úkonu určený, neplatnosti nedovolá. Ak sa oprávnená osoba dovolala tzv. relatívnej neplatnosti dôvodne, je

právny úkon neplatný od svojho počiatku (ex tunc). To platí i tam, kde na základe tohto právneho úkonu (zmluvy) vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností vecné právo.

15. Na to, aby nastali účinky tzv. relatívnej neplatnosti, zákon neurčuje žiadnu formu, preto možno tak urobiť akýmkoľvek spôsobom. Možno tak urobiť žalobou podanou na súde alebo námietkou v rámci obrany proti uplatnenému právu v konaní pred súdom. Postačuje rovnako, aby oprávnená osoba uplatnila tzv. relatívnu neplatnosť právneho úkonu mimosúdne. Účinky relatívnej neplatnosti nastávajú len vtedy, ak k jej uplatneniu došlo druhému účastníkovi právneho úkonu. Právnym dôvodom dovolania sa tejto neplatnosti je reparácia porušenia právnej povinnosti (náprava protiprávneho stavu) v podobe možnosti oprávneného subjektu v zákonných medziach realizovať predkupné právo, už ako subjektívne oprávnenie voči povinnému. Pokiaľ sa oprávnený v zmysle § 603 ods. 3 domáha toho, aby mu bola vec ponúknutá na kúpu, má možnosť podať žalobu o nahradenie vôle povinného. Situácia, v ktorej bolo predkupné právo porušené, avšak oprávnený z akýchkoľvek dôvodov nežiadal bezprostredné nadobudnutie podielu na veci, je realizáciou druhej alternatívy § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ktorou oprávnenému zostáva zachované predkupné právo voči nadobúdateľovi v prípade, že tento sa rozhodne v budúcnosti vec predať.

16. Všeobecné nároky vyplývajúce z porušenia predkupného práva uvedené v § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka dopĺňa špeciálna úprava nároku vyplývajúceho z ust. § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka a to možnosť domáhať sa neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka. Uvedené nároky (všeobecné a špeciálne) sa vzájomne vylučujú, čo znamená, že oprávnený sa musí rozhodnúť, ktorý z nich uplatňuje.

17. Tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa môže oprávnená osoba v zmysle ust. § 40a Občianskeho zákonníka dovoliť - ako bolo vyššie uvedené - akýmkoľvek spôsobom, teda žalobou (vzájomnou žalobou) podanou na súde alebo námietkou v rámci svojej obrany proti uplatnenému právu v konaní pred súdom a tiež mimosúdne a účinky tzv. relatívnej neplatnosti nastávajú doručením prejavu vôle ostatným účastníkom právneho úkonu. Zo žiadneho zákonného ustanovenia (porovnaj ust. § 40a, § 140 a § 603 Občianskeho zákonníka) nevyplýva povinnosť oprávneného pri uplatnení dovolania sa relatívnej neplatnosti či už mimosúdne alebo súdne preukazovať naliehavosť právneho záujmu na samotnom dovolaní. Preto otázka, či je na určení neplatnosti právneho úkonu daný naliehavý právny záujem v zmysle § 80 písm. c/ nie je z pohľadu dovolania sa tzv. relatívnej neplatnosti významná.

18. V prejednávanej veci sa žalobkyňa z dôvodu porušenia jej predkupného práva dovoľáva neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 17.6.2014. V danom prípade sa teda žalobkyňa rozhodla uprednostniť špeciálnu úpravu nároku v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka a tzv. relatívnej neplatnosti sa dovoľáva na súde podaním určovacej žaloby o neplatnosť právneho úkonu, ktorým malo byť porušené predkupné právo.

19. Prejav vôle žalobkyne v žalobe, ktorým sa dovoľala relatívnej neplatnosti vyjadruje ako skutočnosť, že ide o uplatnenie relatívnej neplatnosti tak i vadu právneho úkonu - nesplnenie ponukovej povinnosti, ktorá v danej veci jeho relatívnu neplatnosť spôsobila. Z uvedeného je teda zrejmá skutočnosť, že žalobkyňa uplatňuje relatívnu neplatnosť a že pre vadu právneho úkonu, ktorá má podľa zákona následok relatívnu neplatnosť, nechce byť účinkami tohto úkonu viazaná, možno vyvodiť, že obsahom žaloby je i hmotnoprávny úkon dovolania sa relatívnej neplatnosti - kúpnej zmluvy zo dňa 17.6.2014. Za nesprávny preto treba považovať záver súdu prvej inštancie, že žaloba na určenie neplatnosti zmluvy nemá oporu v zákone.

20. Za nesprávny treba považovať aj záver súdu prvej inštancie, že žalobkyňa v konaní nepreukázala ani prípadný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou malo byť porušené predkupné právo.

21. Ako bolo vyššie konštatované, podmienkou dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka nie je preukazovanie naliehavého právneho záujmu na určení, preto otázka, či je na určení neplatnosti právneho úkonu daný naliehavý právny záujem, nie je z pohľadu dovolania sa tzv. relatívnej neplatnosti významná.

22. Nesprávnosť postupu súdu prvej inštancie sa prejavila aj v tom, ak pri posudzovaní žalobkyňou uplatneného nároku vychádzal z ust. § 137 písm. d/ C.s.p. neberúc do úvahy ust. § 470 ods. 2 C.s.p.

23. Vzhľadom na uvedené možno konštatovať, že rozhodnutie súdu prvej inštancie z dôvodu nesprávneho právneho posúdenia veci nemožno považovať za správne, preto odvolací súd postupom podľa § 389 písm. c/ C.s.p. napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

24. Po vrátení veci bude opätovne úlohou súdu prvej inštancie rozhodnúť o žalobkyňou uplatnenom nároku, pričom pri rozhodovaní bude vychádzať z právneho názoru odvolacieho súdu vysloveným v tomto zrušujúcom uznesení a následne posúdi dôvodnosť žalobkyňou uplatnené dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu.

25. V novom rozhodnutí rozhodne súd prvej inštancie aj o trovách tohto odvolacieho konania (§ 397 ods. 3 C.s.p.).

26. Uvedené rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie **n i e j e** prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

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 C.s.p.).

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 (§ 421 ods. 1 C.s.p.).

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. 2 C.s.p.).

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. 1,2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

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. 1,2 C.s.p.).

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 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C.s.p.).

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 ods. 2 C.s.p.).

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