

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 14Co/126/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1115229245
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 02. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michaela Krajčová
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2026:1115229245.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte v zložení: predsedníčka senátu JUDr. Michaela Krajčová a členovia senátu JUDr. Renáta Janáková a JUDr. Natália Kolláriková, v spore žalobcov: 1. T. A. - T., narodený XX.XX.XXXX, bytom S. 5, XXX XX A. a 2. X. A. - T., narodená XX.XX.XXXX, bytom S. 5, XXX XX A., obaja zastúpení Advokátska kancelária JURIKA & KELTOŠ, s.r.o., so sídlom Mickiewiczova 2, 811 07 Bratislava, proti žalovaným: 1. V. V. V., narodený XX.XX.XXXX, bytom B. XX, XXX XX A. a 2. V. C. V., narodená XX.XX.XXXX, bytom B. XX, XXX XX A., obaja zastúpení FAIRSQUARE advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Lazaretská 3/A, 811 08 Bratislava, o nahradenie prejavu vôle, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Mestského súdu Bratislava IV č.k.: B1-14C/254/2015-274 zo dňa 21. mája 2024, takto

rozhodol:

I. Krajský súd v Bratislave rozsudok Mestského súdu Bratislava IV č.k.: B1-14C/254/2015-274 zo dňa 21. mája 2024, p o t v r d z u j e .

II. Žalovaný v 1. a žalovaná v 2. rade má právo na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobcom v 1. a 2. rade v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zamietol žalobu a žalovaným priznal proti žalobcom nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. V odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že podanou žalobou sa žalobcovia domáhali nahradenia prejavu vôle žalovaných. V žalobe uviedli, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX pre k. ú. B. mesto, okres A. I, obec A. - m. č. B. mesto ako Priestor č. XX-X nachádzajúci sa v suteréne bytového domu súpisné č. XXXX, vo vchode S. 5, A., postavenom na pozemku E. parc. č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere XXX m² a k nemu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu súpisné č. XXXX a zastavanom pozemku vo veľkosti XXXXX/XXXXXX, a to v podiele X/XX (ďalej len „nebytový priestor“). Uviedli, že spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore nadobudli do svojho bezpodielového spoluvlastníctva manželov na základe kúpnej zmluvy v roku 2012. Žalovaní rovnako nadobudli do svojho bezpodielového spoluvlastníctva manželov spoluvlastnícky podiel X/XX na Nebytovom priestore, a to na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod V-XXXX/XX zo dňa 19.10.2015. Nakoľko im zo strany právneho predchodcu žalovaných nebola pri prevode spoluvlastníckeho podielu k nebytovému priestoru doručená ponuka na realizáciu ich zákonného predkupného práva k prevádzanému spoluvlastníckemu podielu na nebytovom priestore a oni sa svojho zákonného predkupného práva k tomuto spoluvlastníckemu podielu na nebytovom priestore inak nevzdali, je nepochybné, že uzavretím kúpnej zmluvy a povolením vkladu vlastníckeho práva k prevádzanému spoluvlastníckemu podielu na nebytovom priestore bolo porušené zákonné

predkupné právo žalobcov vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka. Listom zo dňa 28.10.2015 vyzvali žalovaných v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, aby im v lehote do 3 dní od doručenia výzvy predložili ponuku na predaj spoluvlastníckeho podielu X/XX na nebytovom priestore, a to za rovnakých podmienok, za akých tento spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore nadobudli. Vo výzve boli žalovaní výslovne upozornení, že v prípade, ak si svoju zákonnú povinnosť ponúknuť im spoluvlastnícky podiel na predaj nesplnia, budú sa domáhať nahradenia prejavu vôle žalovaných na súde v zmysle § 161 ods. 3 OSP. Žalovaní do dňa podania žaloby nepredložili ponuku na predaj spoluvlastníckeho podielu.

3. Žalobcovia spolu so žalobou požadovali aj nariadenie predbežného opatrenia, ktorým by súd zakázal žalovaným akokoľvek s predmetným spoluvlastníckym podielom v Nebytovom priestore nakladať, a to až do rozhodnutia vo veci samej. Uznesením č.k. 14C/254/2015-13 zo dňa 03.12.2015 súd toto predbežné opatrenie nariadil. Po podanom odvolaní zo strany žalovaných Krajský súd v Bratislave uznesením č.k. 14Co/50/2016-86 zo dňa 29.02.2016 rozhodnutie súdu prvej inštancie zmenil tak, že návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

4. Žalovaní žiadali žalobu ako nedôvodnú zamietnuť. Uviedli, že nebytový priestor je hromadnou podzemnou garážou, ktorej súčasťou je niekoľko voľných garážových státi, ktoré prislúchajú k jednotlivým bytom v bytovom dome. Vzhľadom na nedostatočnú a zastaranú právnu úpravu v zákone č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „ZoVB“), ktorá nepozná situáciu voľných garážových státi, nie je tieto možné evidovať a zapísať ich v katastri nehnuteľností ako samostatný nebytový priestor, resp. samostatnú vec, a preto sú jednotlivé garážové státi vyjadrené prostredníctvom spoluvlastníckeho podielu. Bytový dom je jeden zo šiestich bytových (vilových) domov, ktorý je postavený v lukratívnom uzavretom areáli na S. ulici v A.. Bytový dom, ako aj ostatné bytové domy v areáli, obsahujú voľné garážové státi, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore. Pri predaji bytov vo všetkých bytových domov v areáli zo strany pôvodného developera boli vždy k predávanému bytu priradené konkrétne čísla garážových státi podľa záujmu kupujúceho, pričom v prevodnej zmluve boli tieto garážové státi vyjadrené ako spoluvlastnícke podiely. Aj samotní žalobcovia nadobúdali svoj byt č. X s garážovými státiami, ktoré sú v časti „C“ LV č. XXXX dokonca osobitne identifikované ako garážové státi č. X a X pod poradovým číslom XX a rovnako sú identifikované aj v nadobúdacej zmluve žalobcov v článku II ods. 5 a v príslušnej prílohe č. 3. Až do súčasnosti všetci vlastníci v areáli rešpektovali zásadu vyjadrenia garážových státi prostredníctvom spoluvlastníckeho podielu, pričom na spoluvlastnícke podiely nebytových priestorov - hromadných garáží sa neprihliadalo ako na ideálne spoluvlastnícke podiely, ale ako na samostatné a oddeliteľné voľné garážové státi. Na túto skutočnosť bol každý kupujúci/záujemca o byt a príslušné garážové státi riadne upozornený a takýto právny stav bol každým vlastníkom bytu a spoluvlastníkom nebytového priestoru plne rešpektovaný. S ohľadom na plnú vedomosť o tomto právnom stave všetkých vlastníkov bytov a spoluvlastníckych podielov na hromadných garážach nebola uzatváraná ani spoločná dohoda o užívaní. Žalobcovia sa však s ohľadom na ich iné sporné vzťahy s pôvodným developerom rozhodli podať účelovú a šikanóznou žalobu na súd proti žalovaným, hoci títo riadne kúpili byt a prislúchajúce garážové státi. Žalobcovia sú si plne vedomí toho, že garážové státi nachádzajúce sa v nebytovom priestore sú nevyhnutnou súčasťou pridelených bytov v bytovom dome, a teda je evidentné, že žaloba je šikanóznym a účelovým podaním, pričom šikanózne a účelové uplatňovanie práva v zmysle ustálenej judikatúry súdov a právnych princípov nepožíva právnu ochranu. Poukázali na nedostatočnú právnu úpravu ohľadom hromadných garáží v bytových domoch a rozhodovaciu prax Ústavného súdu SR pokiaľ ide o možnosť odchýliť sa od doslovného textu zákona (nález sp. zn. III. ÚS 36/2010-51) a uviedli, že ak má byť zabezpečená materiálna ochrana zákonnosti, zákonné predkupné právo stráca vo vzťahu k povahe a charakteru nebytového priestoru ako hromadnej garáže právny význam. Samotní žalobcovia sú si plne vedomí skutočnosti, že byt je bez príslušných garážových státi takmer bezcenný, nakoľko by nikto nemal záujem o nadobudnutie a užívanie luxusného veľkometrážneho bytu v lukratívnom uzavretom areáli bez možnosti parkovania v hromadnej garáži. Uviedli, že prijatím doktríny ideálneho spoluvlastníctva vo vzťahu k nebytovému priestoru by teda žalovaní, ako aj ktorýkoľvek z ostatných spoluvlastníkov nebytového priestoru, mohli parkovať svoje motorové vozidlá v ľubovoľnom počte kdekoľvek v nebytovom priestore, v dôsledku čoho každý ideálny spoluvlastník by po prijatí vnímania žalobcov mohol výrazne zákonným spôsobom obmedziť aj samotných žalobcov v užívaní ich garážových státi. Žaloba by mala byť zamietnutá, keďže sui generis zosobnenie garážových státi prostredníctvom spoluvlastníckeho podielu sa odkláňa od ratio legis ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, nakoľko vo vzťahu k tomuto osobitnému prípadu nie

je za žiadnych okolností žiadúce formalistické a striktné uplatňovanie zákonného predkupného práva a nároky zo zákonného predkupného práva by v tomto prípade nespĺnili účel predpokladaný právnym poriadkom a jeho systematickou súvislosťou. Usporiadanie vlastníckeho vzťahu ku garážovým státiám prostredníctvom spoluvlastníckeho podielu, ako je tomu aj v tomto prípade, je možné identifikovať v mnohých ďalších developerských projektoch a uznanie formalistickej a rigidnej doktríny zákonného predkupného práva v každom prípade ideálneho spoluvlastníctva, ako to účelovo a šikanózne uskutočnili aj žalobcovia, by prinieslo právnú nestabilitu a chaos do súčasných vlastníckych vzťahov v bytových domoch po celej Slovenskej republike s takýmto vlastníckym usporiadaním, čo by vyvolalo iba ďalšie spory o vlastnícke právo. Žalovaní tak žiadali žalobu zamietnuť.

5. Žalobcovia v replike uviedli, že tvrdenia žalovaných sa nezakladajú na pravde. Nie je pravda, že právny stav, pri ktorom sa na spoluvlastnícke podiely nebytovom priestore neprihliadalo ako na ideálne spoluvlastnícke podiely, ale ako na samostatné a voľné garážové státi, bol každým vlastníkom bytu a spoluvlastníkom nebytového priestoru plne rešpektovaný. Naopak, bol to práve právny predchodca žalovaných, spoločnosť A. J., a.s., od ktorej žalovaní predmetný spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore kúpili, kto jednoznačne a bez akejkoľvek pochybnosti napadol prevod jedného z bytov a spoluvlastníckeho podielu na predmetnom nebytovom priestore určovacou žalobou, a to práve z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva. Táto žaloba bola vedená na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 9C/240/2015 (dnes konanie sp. zn. B1-9C/240/2015 na Mestskom súde Bratislava IV). Tiež nie je pravda, že garážové státi, resp. spoluvlastnícke podiely na predmetnom nebytovom priestore, sú nevyhnutnou súčasťou každého z pridelených bytov, nakoľko právny predchodca žalovaných realizoval predaj bytov nachádzajúcich sa v tomto bytovom dome aj samostatne, t.j. bez súčasného prevodu spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore. Rovnako nie je pravda, že prevod spoluvlastníckych podielov na nebytovom priestore sa realizuje bez splnenia povinnosti ponúknuť prevádzaný spoluvlastnícky podiel ostatným spoluvlastníkom (jediný, kto si túto zákonnú povinnosť nespĺnil, bol právny predchodca žalovaných). Pravdou je, všetky prevody spoluvlastníckych podielov na nebytovom priestore boli uskutočnené po realizácii zákonnej ponukovej povinnosti ostatným podielovým spoluvlastníkom. Zdôraznili, že nebytový priestor je samostatným predmetom právnych vzťahov a pri jeho prevode je potrebné rešpektovať právny poriadok, vrátane ustanovení Občianskeho zákonníka o predkupnom práve. Skutočnosť, či žalobcovia mohli alebo nemohli požiadať pôvodného developera o odpredaj ďalšieho garážového státi je irelevantná. Žalobcovia však pre úplnosť uviedli, že spoločnosť P. s.r.o., ktorá spoluvlastnícky podiel X/XX na predmetnom nebytovom priestore nadobudla a ktorá je cez osobu W. S. personálne prepojená s pôvodným developerom, spoločnosťou A. J., a.s., ponúkla žalobcom prevod uvedeného podielu za sumu vo výške 720.000,- eur. Žalobcovia jednoznačne odmietajú snahu žalovaných, resp. ich právneho zástupcu o spochybňovanie ich reálneho záujmu o kúpu predmetného spoluvlastníckeho podielu. Ako podieloví spoluvlastníci nebytového priestoru nachádzajúceho sa v bytovom dome, v ktorom bývajú, majú logicky záujem nadobudnúť s väčším spoluvlastníckym podielom aj viac kompetencií pri rozhodovaní o nakladaní s týmto nebytovým priestorom. Investícia do ďalšieho spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore je pre žalobcov výhodnou investíciou a nie možnosťou k šikanóznemu výkonu práva, ako sa snažia podsúvať žalovaní.

6. Z vykonaného dokazovania, resp. zo skutočností, ktorí medzi stranami neboli sporné, mal súd prvej inštancie za preukázané, že žalobcovia aj žalovaní sú vlastníkami bytu _____ v bytovom dome S. X v A., zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX _____ v katastrálnom území B. mesto, okres A. I, obec A. - m. č. B. mesto. _____ V rovnako bytovom dome zároveň žalobcovia aj žalovaní vlastní spoluvlastnícky podiel vo výške X/XX na nebytovom priestore, ktorý je hromadnou garážou s XX parkovacími miestami, ktoré nie sú stavebne oddelené. Žalovaní tento spoluvlastnícky podiel nadobudli spolu s bytom na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou A. J., a.s. zo dňa 20.02.2015, v znení jej neskorších dodatkov. V kúpnej zmluve bolo uvedené, že podiel X/XX na Nebytovom priestore zaručuje kupujúcim a oprávňuje ich výlučne užívať parkovacie mieste č. X a XX v hromadnej garáži. Obdobné ustanovenie mali v kúpnej zmluve aj žalobcovia, ktorých spoluvlastnícky podiel X/XX na Nebytovom priestore mal zodpovedať parkovacím státiám č. X a X. Na liste vlastníctva sú pri jednotlivých vlastníkoch zapísané konkrétne čísla parkovacích státi, pričom tento zápis je aj pri žalobcoch (parkovacie státi č. X a X) a ako pri jediných absentuje pri žalovaných (nemajú uvedené žiadne čísla). Pri prevode bytu zo spoločnosti A. J., a.s. na žalovaných nebola žalobcom zaslaná výzva na uplatnenie predkupného práva. V konaní bolo preukázané, že pred prevodom vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu na Nebytovom priestore a aj po tomto prevode dochádzalo opakovane pri prevodoch vlastníckeho práva k zasielaniu výziev na uplatnenie predkupného práva. Súd prvej inštancie

mal taktiež za preukázané, že spoločnosť A. J., a.s. je pôvodným developerom projektu a zároveň táto spoločnosť a XX F. s.r.o. boli v roku 2015 minimálne personálne prepojené cez osobu Q.. C. A., ktorý bol v oboch spoločnostiach štatutárnym orgánom

7. Súd prvej inštancie vec práve posúdil podľa § 3 a § 140 Občianskeho zákonníka a podporne poukázal aj na znenie ust. § 20a ods. 1, 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a dospel k záveru, že žalobu je potrebné zamietnuť.

8. V konaní nebolo sporné, že predmetom prevodu na žalovaných bol aj spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru a pri prevode vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu k nebytovému priestoru nebola žalobcom ako podielovým spoluvlastníkom toho istého nebytového priestoru zaslaná výzva s možnosťou uplatnenia ich predkupného práva. Súd prvej inštancie sa tak v prvom rade zameril na právne posúdenie režimu predkupného práva pri prevode spoluvlastníckeho podielu k nebytovému priestoru.

9. V zmysle § 140 Občianskeho zákonníka majú podieloví spoluvlastníci v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu jedným zo spoluvlastníkov na tretiu osobu predkupné právo. Keďže v danom prípade išlo o podielové spoluvlastníctvo, z formálneho hľadiska nie je dôvod dané ustanovenie na prevod podielu v nebytovom priestore neaplikovať. Súd prvej inštancie však dospel k záveru, že uvedené ustanovenie je v posudzovanom prípade obsolentné. Predmetom sporu je nebytový priestor v bytovom dome, ktorý je hromadnou garážou s otvorenými samostatnými garážovými státiami, ktoré majú spoločný vjazd a výjazd a nie sú stavebne oddelené. Ide o bežný spôsob riešenia bytového domu pri novostavbách za posledné desaťročia. V danom prípade nie je z praktického a právneho hľadiska možné, aby malo každé garážové státie svojho priameho vlastníka, hoci z hľadiska užívania týchto státí je to želané riešenie. Prax túto otázku vyriešila tak, že ide spravidla o nebytový priestor so spoluvlastníckymi podielmi, keď je spoluvlastníctvo rozdelené práve na toľko podielov, koľko je v nebytovom priestore garážových státí, a jednému podielu na celku zodpovedá jedno konkrétne garážové státie. Z formálneho a právneho hľadiska tak ide o podielové spoluvlastníctvo, z hľadiska ekonomickej reality však ideálnemu podielu na vlastníctve daného nebytového priestoru vždy zodpovedá priamo konkrétne parkovacie miesto. V praxi sú potom takéto parkovacie miesta spravidla developerom predávané priamo s bytmi, pričom súčasťou zmlúv je vždy označenie konkrétneho parkovacieho miesta, ktoré prislúcha k spoluvlastníckemu podielu. Samozrejme, nie je nevyhnutné, aby bolo v každom jednom prípade s bytom predané aj garážové státie (spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore), resp. k jednému bytu môže byť predaných aj viacero garážových státí (resp. zodpovedajúci vyšší spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore).

Zákonodarca na túto osobitnú ekonomickejšiu realitu reagoval až zákonom č. 238/2018 Z.z., ktorý s účinnosťou od 01.11.2018 novelizoval znenie zákona č. 182/1993 Z.z. tak, že v § 20a komplexne upravil problematiku garážových státí v nebytovom priestore. V zmysle ods. 1 uvedeného ustanovenia došlo k spojeniu práva užívať konkrétne parkovacie miesto s existenciou spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome, a v zmysle ods. 7 bolo upravené predkupné právo tak, že toto právo spoluvlastníci nemajú, ak je (okrem iného) spoluvlastnícky podiel na garáži prevádzaný spolu s prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v tom istom dome, alebo je prevádzaný na iného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v tom istom dome. Touto úpravou účinnou od 01.11.2018 došlo k zosúladieniu hospodárskej reality s právnou úpravou, nakoľko predkupné právo ostatných vlastníkov v uvedených prípadoch tejto hospodárskej realite nezodpovedalo. Vlastníctvo garážového státia v bytovom dome je spravidla pre vlastníka nerozlučne spojené s vlastníctvom bytu, a uvedené rovnako platí pre kupujúceho. Ak teda vlastník bytu predáva byt spolu s garážovým státím, záujemca o tento byt a garážové státie nemôže byť obmedzovaný predkupným právom iných spoluvlastníkov. Predkupné právo má hospodársky význam iba v prípade, ak by vlastník mal záujem previesť garážové státie bez súčasného prevodu bytu, a to tretej osobe, ktorá v danom momente vôbec nie je vlastníkom bytu alebo iného nebytového priestoru v dome. V takom prípade je predkupné právo logické, keďže chráni vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a umožňuje im prednostné právo na kúpu garážového státia pred tretími osobami, ktoré inak nemajú k bytovému domu vlastnícky vzťah. Presne takáto právna úprava sa stala účinnou od 01.11.2018.

10. Súd prvej inštancie dospel k záveru, že v tomto konkrétnom prípade nebolo možné formalisticky aplikovať ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka ani pred účinnosťou vyššie uvedenej novely, nakoľko táto len explicitne do právneho poriadku zaviedla úpravu, ktorá už predtým zodpovedala

ekonomickej realite obdobných bytových domov so spoločnými garážami. Súd pri uvedenej úvahu postupoval v zmysle nálezu Ústavného súdu III. ÚS 36/2010-51 zo dňa 04.05.2010, v zmysle ktorého „...ústavný súd v zmysle konštantnej judikatúry (m. m. III. ÚS 72/2010) poukazuje na skutočnosť, že súd nie je doslovným znením zákonného ustanovenia viazaný absolútne. Môže, dokonca sa musí od neho (od doslovného znenia právneho textu) odchyliť v prípade, ak to vyžaduje účel zákona, systematická súvislosť alebo požiadavka ústavou súladného výkladu zákonov a obdobných všeobecne záväzných právnych predpisov (čl. 152 ods. 4 Ústavy SR). Samozrejme, i v týchto prípadoch sa musí vyvarovať svojvôle (arbitrárnosti) a svoju interpretáciu právnej normy musí založiť na racionálnej argumentácii. V prípadoch nejasnosti alebo nezrozumiteľnosti znenia ustanovenia právneho predpisu alebo v prípade rozporu tohto znenia so zmyslom a účelom príslušného ustanovenia, o ktorého jednoznačnosti niet pochybnosti, možno uprednostniť výklad e ratione legis pred doslovným gramatickým (jazykovým) výkladom.“

11. Podľa súdu prvej inštancie v prejednávanej veci ide presne o situáciu predpokladanú ústavným súdom. Všeobecné ustanovenie Občianskeho zákonníka o predkupnom práve nezodpovedalo pred novelou č. 238/2018 Z.z. účelu zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorého zmyslom nebolo poskytovať spoluvlastníkom predkupné právo ku spoločným garážam v prípade, ak developer alebo aj iný vlastník predával byt alebo nebytový priestor tretej osobe spolu s garážovým státiťm; takáto úprava nezodpovedala reálnym ekonomickým potrebám a bola zjavne zastaraná, nakoľko zákon nereflektoval nový typ ekonomických vzťahov vytvorený hromadnými garážami v bytových domoch. Zákonodarca tento stav zohľadnil až v novele v roku 2018, avšak už pred touto novelou bolo potrebné vyhnúť sa aplikácií všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka na tento typ prevodov vlastníctva. Uvedené platí osobitne v prípadoch, keď je zo zmluvnej dokumentácie zrejmé, že úmyslom developera projektu bolo priradenie konkrétnych garážových státiť jednotlivým spoluvlastníkom pri prevode spoluvlastníckeho práva ku spoločným garážovým priestorom. Uplatňovanie predkupného práva by mohlo znemožniť kupujúcim nadobudnutie garážového státiť spolu s bytom, čo by malo podstatný vplyv na ich motiváciu nadobudnúť samotný byt.

12. Uvedené závery súd prvej inštancie aplikoval na prejednanú vec. Žalobcovia sa žalobou domáhali uplatnenia predkupného práva vo vzťahu k spoluvlastníckemu podielu k nebytovému priestoru, ktorý nadobudli žalovaní spolu s bytom v rovnakom bytovom dome. Nebytový priestor v tomto prípade predstavuje 15 samostatných parkovacích miest v spoločnej garáži a jednému parkovaciemu miestu zodpovedá spoluvlastnícky podiel vo výške X/XX celku. Žalovaní v bytovom dome kúpili od developera (resp. spoločnosti prepojenej s developerom) byt spolu s garážovými státiťmi, pričom rovnako ako žalobcovia kúpili dve garážové státiť, ktorým zodpovedal spoluvlastnícky podiel X/XX na nebytovom priestore. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a vzhľadom na vyššie uvedené právne závery súd prvej inštancie dospel k záveru, že v takomto prípade nie je dôvod postupovať v súlade so všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o predkupnom práve a žalobcom voči žalovaným predkupné právo nevzniklo. Žaloba o nahradenie prejavu vôle pri uzatvorení kúpnej zmluvy tak nie je dôvodná a súd ju prvým výrokom tohto rozsudku zamietol.

13. Ak by aj súd prvej inštancie dospel k záveru, že v danom prípade je potrebné vychádzať z doslovného znenia § 140 Občianskeho zákonníka, resp. zo skutočnosti, že v čase prevodu spoluvlastníckeho práva k nebytovému priestoru na žalovaných nebol účinný dnešný § 20a zákona č. 182/1993 Z.z., bol by žalobu rovnako zamietol pre rozpor nároku žalobcov s dobrými mravmi. Výkon predkupného práva v bytovom dome zo strany žalobcov by bol voči žalovaným v rozpore s dobrými mravmi, a to z dôvodov uvedených vyššie. Žalovaní nadobudli vlastnícke právo k bytu a spoluvlastníckemu podielu štandardným spôsobom od developerskej spoločnosti, pričom legitímne očakávali, že spolu s bytom nadobúdajú aj garážové státiť. Spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore je len právnu formou, ktorou je nadobudnutie vlastníckeho práva ku konkrétnemu garážovému státiť realizované, a nie je rozumný a právne akceptovateľný dôvod, aby bolo toto nadobudnutie obmedzované doterajšími vlastníkmi. Ak mali žalobcovia záujem o ďalšieho parkovacie státiť v objekte, mohli sa na ich kúpe dohodnúť s developerom projektu, ale s ktorýmkoľvek iným vlastníkom, ktorý parkovacie miesto ponúkol na predaj.

14. Súd prvej inštancie záverom uvádza, že z dôkazov predložených stranami vyplynulo, že vzťahy v bytovom dome sú vo všeobecnosti komplikované. Táto skutočnosť je zrejماً zo žaloby podanej spoločnosťami A. J., a.s. a XX F. s.r.o. na žalobcov a osoby, ktoré žalobcom predali byt a spoluvlastnícky podiel na Nebytovom priestore. Toto konanie je vedené na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn.

B1-9C/240/2015 a spoločnosti A. J., a.s. a 24 F. s.r.o. sa v ňom domáhajú určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, na základe ktorej žalobcovia nadobudli vlastnícke právo k bytu a spoluvlastníckemu podielu na nebytovom priestore, a to práve z dôvodu, že nebolo rešpektované ich predkupné právo (spoločnosť A. J., a.s. bola spoluvlastníkom nebytového priestoru v čase prevodu vlastníckeho práva na žalobcov a spoločnosť XX F. s.r.o. spoluvlastníkom v čase podania žaloby). Uvedené spoločnosti žalobu podali dňa 03.11.2015, t.j. približne dva týždne predtým, ako žalobcovia podali žalobu v tomto konaní. Súd konštatuje, že z predloženej žaloby sa javí, že konanie developerskej spoločnosti je v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko samotná developerská spoločnosť podaním uvedenej žaloby podstatným spôsobom spochybnila vlastný systém predaja garážových státi v bytovom dome. Bola to práve developerská spoločnosť, ktorá byty predávala spolu s garážovými státiami a pri takomto predaji nedáva zmysel, aby vznikalo a bolo uplatňované predkupné právo ostatnými spoluvlastníkmi nebytového priestoru. Súdu prvej inštancie sa tak javí, že žaloba podaná v tomto konaní je konaním v rozpore s dobrými mravmi zo strany žalobcov, ktorí tak reagujú na konanie developerskej spoločnosti. Súd prvej inštancie s dobrými mravmi, aby takýto spor developera vlastníckeho práva žalovaných v rozpore s dobrými mravmi zo strany a žalobcov negatívne zasahoval do

15. Súd prvej inštancie v konaní pokladal za preukázané, že minimálne pri niektorých prevodoch spoluvlastníckeho podielu k nebytovému priestoru bolo pred prevodom podielu na žalovaných „rešpektované“ predkupné právo, t.j. že strany postupovali tak, že pri predaji spoluvlastníckeho podielu bola zaslaná výzva na uplatnenie predkupného práva doterajším spoluvlastníkom a títo na ňu reagovali neuplatnením predkupného práva. Súd konštatuje, že takýto postup pri niektorých prevodoch v minulosti nemá vplyv na právne posúdenie súdu. Je pochopiteľné, že do 30.10.2018 pri vtedajšom znení Občianskeho zákonníka, resp. pri absencii neskoršej úpravy v zákone č. 181/1993 Z.z. účinnej až od 01.11.2018 mohli spoluvlastníci z opatrnosti pri predaji spoluvlastníckeho podielu postupovať tak, že kvôli právnej istote zasielali výzvy na uplatnenie predkupného práva. Z tohto postupu vlastníkov však automaticky nevyplýva záver, že takúto povinnosť reálne mali; naopak, podľa názoru súdu takúto povinnosť nemali a skutočnosť, že výzvy zaslali, na tento záver súdu nemá vplyv.

16. Súd prvej inštancie v konaní nevykonal dôkaz výsluchom svedkov tak, ako to navrhovali obe strany. Žalobcovia navrhovali výsluch viacerých svedkov na preukázanie skutočnosti, že predchádzajúce prevody spoluvlastníckych podielov k nebytovému priestoru v bytovom dome boli realizované po splnení ponukovej povinnosti vyplývajúcej z predkupného práva. Súd prvej inštancie tento dôkaz nevykonal, nakoľko z listinných dôkazov predložených v konaní bolo dostatočne preukázané, že minimálne pri časti prevodov vlastníckeho práva boli ponuky ostatným spoluvlastníkom doručené. Túto skutočnosť nepokladal v konaní za podstatnú. Rovnako nevykonal výsluch svedkov navrhovaných žalovanými za účelom preukázania skutočnosti, že jednotliví vlastníci v bytovom dome vždy rešpektovali konkrétne garážové státi pridelené konkrétnemu vlastníkovi, nakoľko táto skutočnosť vyplývala z listinných dôkazov predložených do konania, a to z oboch kúpnych zmlúv, ktorými žalobcovia aj žalovaní nadobudli vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom, ako aj zo zápisu v katastri nehnuteľností.

17. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodoval podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP a žalovaným, ktorí mali v konaní plný úspech, priznal druhým výrokom tohto rozsudku voči žalobcom nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

18. Proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie podali odvolanie žalobcovia a to z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP. Súd prvej inštancie v uviedol, že predmetný skutkový stav posúdil s ohľadom na ust. § 20a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „v znení účinnom od 01.11.2018“, na základe čoho dospel k záveru, že „žalobu je potrebné zamietnuť“. Rozsudok súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia, nakoľko kúpna zmluva, ktorou žalobcovia nadobudli spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore bola uzatvorená dňa 20.02.2015, teda viac ako 3 roky pred účinnosťou, resp. samotnou existenciou súdom aplikovaného ust. § 20a ods. 7 zákona o vlastníctve bytov, ktoré nadobudlo účinnosť až dňa 01.11.2018. V čase uzatvorenia kúpnej zmluvy zo dňa 20.02.2015 neexistovala v právnom, poriadku Slovenskej republiky žiadna takáto „výnimka“ zo zákonného predkupného práva v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore, teda ust. § 140 Občianskeho zákonníka o predkupnom práve sa bezvýhradne vzťahovalo na všetky prevody spoluvlastníckych podielov, s výnimkou prevodu blízkej osobe. Uvedené preukazuje aj samotné konanie zákonodarcu, ktorý až zákonom č. 238/2018 Z. z. zaviedol takúto

výnimku z predkupného práva do právneho poriadku Slovenskej republiky. Na túto skutočnosť poukázal aj prvoinštančný súd, kde konštatoval, že: „zákonodarca na túto osobitnú ekonomickú realitu reagoval až zákonom č. 238/2018Z.z., ktorý s účinnosťou od 01.11.2018 novelizoval znenie tak, že komplexne upravil problematiku garážových státí v nebytovom priestore“.

V tejto súvislosti poukázali odvolatelia na ustálenú rozhodovaciu prax Ústavného súdu SR, v zmysle ktorej „podľa súčasnej platnej právnej normy zásadne nie je možné posudzovať úkon, iné právne skutočnosti alebo právne vzťahy, ktoré sa stali alebo vznikli pred účinnosťou tejto právnej normy“ (PL. ÚS 1/04, PL. ÚS 36/95).

Napriek tomu, že súd prvej inštancie konštatoval, že pri prevode spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore zo spoločnosti A. J., a.s. na žalovaných „nebola žalobcom zaslaná výzva na uplatnenie predkupného práva“, a teda žalobou uplatnený nárok žalobcov ako spoluvlastníkov nebytového priestoru bol oprávnený a dôvodný, súd žalobu zamietol s poukazom na „ekonomickú realitu“ a právnu úpravu neplatnú a neúčinnú v čase vzniku právneho vzťahu (2015). Prvoinštančný súd poukazom na vágny pojem „ekonomická realita“, pri ktorej de facto dochádza k porušeniu práva zdôvodňuje, prečo nerešpektoval zákon a ústavné princípy. Uvedená úvaha súdu je absolútne nesprávna, nakoľko takýto „výklad“ resp. „aplikácia“ práva, kedy má byť určitá prax zo strany subjektov práva „bežne porušujúcich zákon“ dôvodom pre nerešpektovanie, resp. neaplikovanie zákona zo strany súdu, popiera všetky základné princípy právneho štátu. Táto „ekonomická realita“, na ktorú zákonodarca „reagoval až zákonom č. 238/2018 Z.z., ktorý s účinnosťou od 01.11.2018“ kedy „došlo k zosúladieniu hospodárskej reality s právnou úpravou“ má byť dôvodom, prečo súd neaplikoval ust. § 140 Občianskeho zákonníka ako právnu úpravu účinnú a platnú v čase vzniku právneho vzťahu, ale posúdil právny vzťah založený medzi žalobcami a žalovanými kúpnu zmluvou zo dňa 20.02.2015, podľa právnej úpravy platnej a účinnej od 01.11.2018. S poukazom na vyššie citované závery prvoinštančného súdu, je zrejmé, že súd porušil základnú zásadu zákazu retroaktivity a princíp právnej istoty, keď na právny vzťah medzi žalobcami a žalovanými založený kúpnu zmluvou zo dňa 20.02.2015, teda na porušenie predkupného práva, neaplikoval právnu úpravu platnú a účinnú v čase vzniku právneho vzťahu, ale vedome a retroaktívne aplikoval novú právnu úpravu. Uvedené zakladá zjavnú nezákonnosť a ústavnú nesúladosť rozsudku, pričom dôsledkom konania súdu je porušenie ústavného práva žalobcov vlastníť majetok.

Prvoinštančný súd ďalej uviedol, že v prípade, ak by dospel k záveru, že je potrebné vychádzať zo „skutočnosti, je v čase prevodu spoluvlastníckeho práva k nebytovému priestoru na žalovaných nebol účinný dnešný § 20a zákona č. 182/21993 Z.z., a teda že je potrebné „vychádzať z doslovného znenia § 140 Občianskeho zákonníka“ žalobu by rovnako zamietol pre rozpor nároku žalobcov s dobrými mravmi. Súdna prax zaujala názor, že postup súdu podľa § 3 ods. 1 OZ má miesto len vo výnimočných situáciách, keď k výkonu práva založeného zákonom dochádza z iných dôvodov, nie na dosiahnutie hospodárskych cieľov, či uspokojenie iných potrieb, kedy hlavná alebo aspoň prevažujúca motivácia je úmysel poškodiť, či znevýhodniť povinnú osobu. Domáhanie sa dodržiavania zákona, nemôže byť výkonom práva v rozpore s dobrými mravmi; dôvodom pre domáhanie sa zákona zo strany žalobcov, sú výlučne ekonomické a hospodárske ciele žalobcov, pričom je zrejmé, že žalobcovia prejavili záujem nadobudnúť majetok, nakoľko predmetný spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore chcú kúpiť. S poukazom na uvedené ako aj vyššie citovaný právny názor súdnej praxe, je preto vylúčené aby bol výkon práva žalobcov v rozpore s dobrými mravmi. Napriek uvedenému, však prvoinštančný súd bez riadneho zdôvodnenia skutočnosti v čom má údajný rozpor s dobrými mravmi spočívať, rozpor nároku žalobcov s dobrými mravmi konštatoval.

Prvoinštančný súd záverom subjektívne a nekompetentne konštatoval právne závery v nijako nesúvisiacom konaní, nakoľko bez spisového materiálu hodnotil a konštatoval rozpor s dobrými mravmi, resp. nedôvodnosť žaloby v inom súdnom konaní.

Súd prvej inštancie ďalej uviedol, že nebytový priestor je „garáž“ a pri rozhodovaní vychádzal z tohto predpokladu, pričom zároveň aplikoval ust. § 20a zákona č. 182/1993 Z.z. vzťahujúce sa výlučne na garáže. Podľa žalobcom predloženého listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. B. V. zo dňa 14.12.2015 (ako aj zo súčasného LV) je nebytový priestor s kódom 12 „Iným nebytovým priestorom“ v zmysle prílohy č. 10 k vyhláske č. 461/2009 Z. z., pričom v zmysle § 70 Katastrálneho zákona sú údaje katastra hodnoverné a záväzné, pokiaľ sa nepreukáže opak. Závery prvoinštančného súdu nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní, nakoľko z predložených dôkazov nevyplýva, že nebytový priestor je garážou. Nakoľko súd prvej inštancie nijakým spôsobom jasne a zrozumiteľne nevysvetlil právny status nebytového priestoru, pričom z predloženej verejnej listiny LV č. XXXX pre k.ú. B. V. vyplýva, že nebytový priestor nie je garážou, konajúci súd jednak retroaktívne, ale navyše, aj bez splnenia zákonných predpokladov,

nesprávne aplikoval ust. §20a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z., ktoré sa vzťahuje výlučne na nebytový priestor, ktorý je garážou.

S poukazom na vyššie uvedené, rozsudok trpí zásadnými vadami spôsobujúcimi jeho nezákonnosť. Rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia, pričom závery súdu prvej inštancie nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní. Prvoinštančný súd v rozpore s princípom právnej istoty, ako aj ustálenou rozhodovacou praxou súdov retroaktívne aplikoval právnu úpravu neplatnú a neúčinnú v čase vzniku právneho vzťahu. Žalobcovia navrhujú, aby odvolací súd napadnutý rozsudok ako nezákonný zrušil a priznal im náhradu trov odvolacieho konania.

19. Žalovaní v písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu uviedli, že súd prvej inštancie vec správne právne posúdil, čo vyplýva aj z odôvodnenia rozsudku, kde uviedol, že z formálneho hľadiska nie je dôvod ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka na prevod podielu v nebytovom priestore neaplikovať. Súd prvej inštancie však dospel k záveru, že uvedené ustanovenie je v posudzovanom prípade obsolentné, nakoľko predmetom sporu je nebytový priestor v bytovom dome, ktorý je hromadnou garážou s otvorenými samostatnými garážovými státiami, ktoré majú spoločný vjazd a výjazd a nie sú stavebne oddelené. Ide o bežný spôsob riešenia bytového domu pri novostavbách za posledné desaťročia.

Súd prvej inštancie dospel k záveru, že v tomto konkrétnom prípade nebolo možné formalisticky aplikovať ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka, ani pred účinnosťou vyššie uvedenej novely z roku 2018, nakoľko táto len explicitne do právneho poriadku zaviedla úpravu, ktorá už predtým niekoľko desaťročí zodpovedala ekonomickej realite obdobných bytových domov so spoločnými garážami. Predkupné právo má hospodársky význam iba v prípade, ak by vlastník mal záujem previesť garážové státie bez súčasného prevodu bytu, a to tretej osobe, ktorá v danom momente vôbec nie je vlastníkom bytu alebo iného nebytového priestoru v dome. V takom prípade je predkupné právo logické, keďže chráni vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a umožňuje im prednostné právo na kúpu garážového státia pred tretími osobami, ktoré inak nemajú k bytovému domu vlastnícky vzťah. V predmetnom spore sa však o takýto prípad nejednalo, a preto záver súdu prvej inštancie o obsolentnosti aplikácie ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka považujeme za správny. Súd prvej inštancie rešpektoval pri rozhodovaní veci zákon ako aj ústavné princípy. Neaplikovanie ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka na daný prípad riadne zdôvodnil, pričom uviedol, že pri svojich úvahách postupoval v zmysle nálezu Ústavného súdu III. ÚS 36/2010-51 zo dňa 04.05.2010.

Žalobcovia nesprávne vykladajú odôvodnenie rozsudku, nakoľko súd prvej inštancie neposúdil právny vzťah medzi žalobcami a žalovanými založený Kúpnu zmluvou zo dňa 20.02.2015 podľa právnej úpravy platnej a účinnej od 01.11.2018, súd prvej inštancie konštatoval, že z formálneho hľadiska nie je dôvod ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka neaplikovať. Avšak s poukazom na nález Ústavného súdu III. ÚS 36/2010-51 zo dňa 04.05.2010 sa od zákonného znenia platného v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným správne odchyľil a s poukazom na skutkový stav predmetnej sporovej veci žalobu ako nedôvodnú zamietol, pričom svoje úvahy, ktoré ho viedli k predmetnému rozhodnutiu, náležite a presvedčivo odôvodnil. Žalovaní sa nestotožňujú s tvrdením žalobcov, že by súd prvej inštancie aplikoval na právny vzťah založený medzi žalobcom a žalovaným Kúpnu zmluvou z roku 2015 retroaktívne právnu úpravu z roku 2018, nakoľko z odôvodnenia rozsudku je zrejmé, že na právnu úpravu z roku 2018, konkrétne ust. § 20a zákona č. 238/2018 Z.z. iba poukázal. Rozhodnutím súdu prvej inštancie nedošlo k porušeniu zásady retroaktivity a právnej istoty, pričom v žiadnom prípade nedošlo týmto rozhodnutím súdu prvej inštancie k porušeniu ústavného práva žalobcu vlastníť majetok.

Rovnako tak súd prvej inštancie riadne zdôvodnil rozpor žaloby s dobrými mravmi. S prevodom vlastníckeho práva k bytu je logicky spojený aj prevod spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore, pričom byt je bez príslušných garážových státí takmer bezcenný, nakoľko by nikto nemal záujem o nadobudnutie a užívanie luxusného veľkometrážneho bytu v lukratívnom uzavretom areáli bez možnosti parkovania v hromadnej garáži. Ak teda vlastník bytu predáva byt spolu s garážovým státím, záujemca o tento byt a garážové státie nemôže byť obmedzovaný predkupným právom iných spoluvlastníkov.

Žalovaní nadobudli vlastnícke právo k bytu a spoluvlastníckemu podielu štandardným spôsobom od developerskej spoločnosti, pričom legitímne očakávali, že spolu s bytom nadobúda aj garážové státie. Spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore je len právnu formou, ktorou je nadobudnutie vlastníckeho práva ku konkrétnemu garážovému státiu realizované, a nie je rozumný a právne akceptovateľný dôvod, aby bolo toto nadobudnutie obmedzované doterajšími vlastníkmi. Ak mali žalobcovia záujem o ďalšie parkovacie státie v objekte, mohli sa na ich kúpe dohodnúť s developerom projektu, alebo s ktorýmkoľvek iným vlastníkom, ktorý by parkovacie miesto ponúkol na predaj. Samotní

žalobcovia v konaní uviedli, že im bol iným vlastníkom ponúknutý spoluvlastnícky podiel k nebytovému priestoru na predaj, čo však nevyužili.

Súd prvej inštancie zároveň v odôvodnení rozhodnutia poukazuje len okrajovo na iné konanie, ktoré bezprostredne predchádzalo iniciovaniu predmetného konania zo strany žalobcov, pričom vníma komplikované vzťahy medzi žalobcami a developerom a konštatuje, že nie je vhodné, aby spor žalobcov a developera zasahoval do vlastníckeho práva žalovaných. Tento postup vykazuje znaky konania v rozpore s dobrými mravmi, čo je okrem iného taktiež dôvodom pre zamietnutie predmetnej žaloby. Súd prvej inštancie neposudzuje dôvodnosť žaloby v inom súdnom konaní a pri svojich záveroch vychádzal, ako uviedol, zo žaloby, ktorou bolo iniciované konanie na Mestskom súde Bratislava IV pod sp. zn. B1-9C/240/2015, ktorá bola predložená ako dôkaz v predmetnom konaní.

Žalovaní majú za to, že rozsudok súdu prvej inštancie vychádza zo správneho právneho posúdenia veci a závery súdu prvej inštancie majú oporu vo vykonanom dokazovaní, pričom nedošlo zo strany súdu k retroaktívnej aplikácii právnej úpravy na daný skutkový stav, a preto navrhujú, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a žalovaným priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

20. V nasledujúcich písomných vyjadreniach strany sporu už len zopakovali svoju argumentáciu, ktorú uvádzali počas konania pred súdom prvej inštancie, v podanom odvolaní a vo vyjadrení k odvolaniu.

21. Odvolací súd preskúmal vec, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania § 379, § 380 ods. 1 CSP, vec prejednal bez nariadenia pojednávania, keďže neboli splnené zákonné podmienky pre jeho nariadenie (nebolo potrebné doplniť, resp. zopakovať dokazovanie, nevyžaduje to dôležitý verejný záujem; § 385 ods. 1 CSP), a dospel k záveru, že odvolaniu žalobcov nemožno priznať úspech. Rozsudok verejne vyhlásil; o termíne verejného vyhlásenia rozsudku boli strany sporu, resp. ich právni zástupcovia, upovedomené zákonným spôsobom (§ 378 ods. 1, § 219 ods. 1, ods. 3, § 385 ods. 1 CSP). Odvolací súd pri rozhodovaní vychádzal z vyššie uvedených zákonných ustanovení a zo skutočností, ktoré vyšli najavo najneskôr do konca lehoty na podanie odvolania. Rozhodujúcim pre posúdenie vecnej a právnej správnosti rozsudku súdu prvej inštancie, dôvodnosť odvolania, boli skutočnosti, ktoré vyšli najavo vykonaným dokazovaním súdom prvej inštancie, a ktoré nepochybne existovali v čase vyhlásenia rozsudku, v čase podania odvolania. Odvolací súd nezistil v procesnom postupe súdu prvej inštancie žiadne vady a v celom rozsahu sa stotožnil po skutkovej a právnej stránke s dôvodmi jeho rozsudku.

22. Súd prvej inštancie vykonal vo veci, z hľadiska žalobcami uplatneného práva, dostatočné dokazovanie, ktorého výsledky aj náležite v súlade s § 191 CSP zhodnotil, na skutkové zistenia aplikoval správne právne predpisy a z vykonaného dokazovania vyvodil správny právny záver a svoje rozhodnutie aj podrobne a náležite v súlade s § 220 ods. 2 CSP odôvodnil, keď uviedol dostatočné a relevantné dôvody, na ktorých založil rozhodnutie po stránke skutkovej, ako aj po právnej stránke. V odôvodnení svojho rozsudku sa súd prvej inštancie vysporiadal so všetkými okolnosťami, na ktorých založil svoje rozhodnutie, a ktoré boli pre posúdenie veci a rozhodnutie podstatné. Zaoberal sa podstatnými tvrdeniami sporových strán, vyhodnotil, ktoré nimi tvrdené skutočnosti mal za preukázané, a ktoré nie, pričom všetky svoje závery riadne zdôvodnil. Z odôvodnenia rozhodnutia vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov na strane jednej a právnymi závermi na strane druhej. Súd prvej inštancie neporušil ani právo sporových strán na spravodlivý proces, keďže v hodnotení skutkových zistení neabsentuje žiadna relevantná skutočnosť alebo okolnosť, naopak súd prvej inštancie ich náležitým spôsobom v celom súhrne posúdil a aj podrobne vyhodnotil. Vo svojej argumentácii obsiahnutej v odôvodnení napadnutého rozhodnutia bol presvedčivý, jeho rozhodnutie je konzistentné, a jeho argumenty podporujú príslušný záver o nedôvodnosti žalobcami uplatneného nároku.

23. Žalobcovia vo svojom odvolaní zotrvali na svojich tvrdeniach, zopakovali a podrobnejšie rozviedli svoje námietky a argumenty prednesené v konaní pred súdom prvej inštancie, ktorý sa však už s nimi v odôvodnení rozhodnutia dôsledne vysporiadal a v dostatočnom rozsahu poukázal na všetky podstatné skutočnosti vyplývajúce z vykonaného dokazovania, z ktorých vychádzal pri posúdení veci; jeho skutkové a právne závery odvolací súd považuje za správne a v celom rozsahu sa stotožňuje s dôvodmi uvedenými v odôvodnení rozhodnutia súdu prvej inštancie v napadnutej časti v zmysle § 387 ods. 2 CSP a v podrobnostiach na tieto odkazuje.

24. Odvolací súd odvolacie námietky žalobcov smerujúce k správnosti ustálenia skutkového stavu veci považuje za celkom neopodstatnené, nakoľko súd prvej inštancie vykonal všetky potrebné dôkazy

navrhované stranami sporu a v prípade dôkazov, ktorých vykonanie zamietol, svoje rozhodnutie náležite a dostatočne odôvodni. Strany sporu žiadne ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania súdu prvej inštancie nepredložili a ani nenavrhlí vykonanie ďalších dôkazov; súd prvej inštancie na základe takto vykonaného dokazovania riadne ustáli skutkový stav, keď považoval za nesporné, že žalobcovia aj žalovaní sú vlastníkami bytu v bytovom dome S. v A., v ktorom zároveň vlastní spoluvlastnícky podiel vo výške X/XX na nebytovom priestore, ktorý je hromadnou garážou s 15 parkovacími miestami, ktoré nie sú stavebne oddelené, pričom pri tomto prevode zo spoločnosti A. J., a.s. na žalovaných nebola žalobcom zaslaná výzva na uplatnenie predkupného práva.

25. Je nesporné, že inštitút predkupného práva medzi spoluvlastníkmi je prostriedkom obmedzujúcim právo spoluvlastníka v jeho dispozícii s majetkom - vo voľnej možnosti previesť svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu. Predkupné právo medzi podielovými spoluvlastníkmi vyplýva priamo zo zákona (§ 140 Občianskeho zákonníka), má vecno-právnu povahu a je trvalým obmedzením jednej z troch najvýznamnejších zložiek práva vlastníckeho - práva nakladať so svojou vecou, konkrétne previesť ju na iného. Je zároveň potrebné uviesť, že súd prvej inštancie, a rovnako tak ani odvolací súd, nespochybňuje existenciu a podstatu predkupného práva spočívajúcu v tom, že vlastník veci, pokiaľ sa rozhodne vec predať, je povinný ju prednostne ponúknuť na predaj tomu, kto je z predkupného práva oprávnený.

26. Odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie sa v prejednávanej veci zaoberal možnosťou aplikácie ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka na daný spor, pričom aj uviedol, že vzhľadom na to, že v danom prípade išlo o podielové spoluvlastníctvo, z formálneho hľadiska nie je dôvod dané ustanovenie na prevod podielu v nebytovom priestore neaplikovať. Až následne podrobne rozoberal obsah, účel ustanovenia § 20a zákona č. 238/2018 Z.z. a najmä dôvody, ktoré viedli zákonodarcu k jeho prijatiu, pričom zdôraznil, že toto ustanovenie nadobudlo účinnosť až počnúc dňom 01.11.2018. Súd prvej inštancie, vychádzajúc dôsledne z individuálnych okolností prejednávanej veci, však dospel k záveru, že v tomto konkrétnom prípade nebolo možné formalisticky aplikovať ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka, a to ani pred účinnosťou vyššie uvedenej novely, nakoľko táto len explicitne do právneho poriadku zaviedla úpravu, ktorá už predtým zodpovedala ekonomickej realite obdobných bytových domov so spoločnými garážami. V tejto súvislosti poukázal na to, že v prejednávanej veci vychádzal pri svojich záveroch aj z nálezu Ústavného súdu III. ÚS 36/2010-51 zo dňa 04.05.2010.

27. Vzhľadom na vyššie uvedené, nie je preto dôvodná odvolacia námietka žalobcov, že súd prvej inštancie predmetný skutkový stav posúdil s ohľadom na ust. § 20a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 01.11.2018. Z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie je zrejmé, že si je vedomý toho, že v rozhodnom období uvedená právna úprava nebola účinná a na daný stav ju nie je možné aplikovať. Vo svojom rozhodnutí poukázal na to, že všeobecné ustanovenie Občianskeho zákonníka o predkupnom práve nezodpovedalo účelu zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorého zmyslom nebolo poskytovať spoluvlastníkom predkupné právo ku spoločným garážam v prípade, ak developer alebo aj iný vlastník predával byt alebo nebytový priestor tretej osobe spolu s garážovým státiom a zároveň poukázal na to, že takáto úprava nezodpovedala reálnym ekonomickým potrebám a bola zjavne zastaraná, nakoľko zákon nereflektoval nový typ ekonomických vzťahov ktorý vznikol v súvislosti s problematikou hromadných garáží a garážových státí v bytových domoch.

28. Zároveň súd prvej inštancie poukázal na to, že ak by aj dospel k záveru, že v danom prípade je potrebné vychádzať z doslovného znenia § 140 Občianskeho zákonníka, resp. zo skutočnosti, že v čase prevodu spoluvlastníckeho práva k nebytovému priestoru na žalovaných nebol účinný dnešný § 20a zákona č. 182/1993 Z.z., bol by žalobu zamietol pre rozpor nároku žalobcov s dobrými mravmi. Uviedol, že i keby sa na splnenie podmienok pre uplatnenie predkupného práva hľadelo prísne formalisticky, nebolo by možné žalobe vyhovieť, lebo žalobcami vyvolaný spor o nahradenie prejavu vôle žalovaného je prejavom šikanózneho výkonu práva, ktorému nemôže byť priznaná ochrana (§ 3 Občianskeho zákonníka) a aj z týchto dôvodov žalobu zamietol. S uvedeným záverom prvoinštančného súdu sa odvolací súd stotožňuje.

29. Odvolací súd uvádza, že pri aplikácii § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka nejde ani tak o subjektívny názor účastníka, ako o spoločenské objektívizované hodnotenie. Nemožno vylúčiť, aby sa výnimočne prihliadlo aj na okolnosti konkrétneho prípadu, ktoré svojou závažnosťou vyžadujú mimoriadny ohľad,

príčom však treba dbať o to, aby ten, kto sa ich dovoľáva, sám nekonal v rozpore s dobrými mravmi a nevyžadoval ohľady neúmerne okolnostiam konkrétneho prípadu a zabránil tak snahe alebo možnosti ich zneužitia. Toto ustanovenie vyjadruje zároveň zákaz šikanózneho výkonu práva, o ktoré ide vtedy, ak je právo vykonávané za účelom poškodzovania iného subjektu. Za zneužitie práva treba považovať konanie navonok dovolené, ktorým má však byť dosiahnutý nedovolený výsledok. Zásada súladu výkonu práv s dobrými mravmi predstavuje významný princíp, ktorý v odôvodnených prípadoch dovoľuje zmierňovať tvrdosť zákona a dáva sudcovi priestor pre uplatnenie pravidiel slušnosti (por. nález Ústavného súdu ČR z 21. októbra 2008, sp. zn. IV. ÚS 1735/07).

Za výkon práva v rozpore s dobrými mravmi možno považovať teda aj také konanie, ktorého cieľom nie je dosiahnutie účelu a zmyslu sledovaného právnou normou, ale ktoré je v rozpore s ustálenými dobrými mravmi vedené priamym úmyslom spôsobiť inému účastníkovi ujmu (por. rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 12. novembra 2014, sp. zn. 31Cdo/3931/2013). Nie je teda vylúčené, že po zvážení okolností prípadu, aj taký výkon práva, ktorý zodpovedá zákonu, môže byť považovaný za výkon práva v rozpore s dobrými mravmi, a že mu preto bude súdom odopretá ochrana. Pritom stačí, že výkon práva je (objektívne posudzované) v rozpore s dobrými mravmi, bez toho, že by bolo relevantné zavinenie konajúceho, resp. uvedomenie si takéhoto rozporu s dobrými mravmi (rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 27. novembra 2013, sp. zn. 25Cdo/4209/2011).

V danom prípade z vykonaného dokazovania možno dospieť k záveru, že v prejednávanej veci ide o takéto osobitné okolnosti. Žalovaní obvyklým a bežným spôsobom (rovnako ak aj žalobcovia) nadobudli od developera (resp. s ním personálne prepojenej spoločnosti) na základe kúpnej zmluvy spolu s bytom aj nebytový priestor (garážové státie v hromadnej garáži), pričom legitímne očakávali, že sa stanú vlastníkom nielen bytu, ale aj tohto garážového státia, a to aj s ohľadom na skutočnosť, že bytový dom sa nachádza v uzavretom areáli a možnosť parkovania v danom priestore je obmedzená. Ako správne uviedol aj súd prvej inštancie, zo všetkých okolností prejednávanej veci sa javí, že toto predkupné právo je zo strany žalobcov vykonávané za účelom poškodzovania iných subjektov (spol. A., a.s. a spol. XX F. s.r.o. a v neposlednom rade žalovaných), čo vyplýva predovšetkým z toho, že žalobcovia mali opakovane možnosť nadobudnúť ďalší spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore od iných spoluvlastníkov (skutočnosť, že iní spoluvlastníci ponúkali na predaj svoj spoluvlastnícky podiel zodpovedajúci prideleným garážovým státiám v hromadnej garáži nebola sporná), avšak túto možnosť opakovane nevyužili. Žalovaným, ktorí nadobudli predmetný spoluvlastnícky podiel spolu s kupovaným bytom (rovnako ako nadobudli svoj byt a spoluvlastnícky podiel aj žalobcovia), iný podiel na nebytovom priestore, ako ten ktorý prislúcha k bytu, na odkúpenie ponúknutý nebol. K uplatneniu predkupného práva zo strany žalobcov pritom došlo až po tom, čo sa vyostрили ich vzájomné vzťahy a došlo k podaniu žaloby na žalobcov zo strany spol. A. J., a.s. a spol. XX F. s.r.o. Výkon predkupného práva žalobcov v prejednávanej veci pritom vážne poškodzuje žalovaných tým, že sa dotýka ich významného záujmu, bez toho, aby žalobcom priniesol zodpovedajúci prospech (por. nález Ústavného súdu ČR z 28. augusta 2001, sp. zn. I. ÚS 528/99).

Postup súdu podľa § 3 ods. 1 OZ má teda miesto práve v takýchto výnimočných situáciách, keď k výkonu práva založeného zákonom dochádza z iných dôvodov ako je dosiahnutie hospodárskych cieľov, či uspokojenie iných potrieb, keď hlavnou alebo aspoň prevažujúcou motiváciou je úmysel poškodiť, či znevýhodniť povinnú osobu (tzv. šikanózny výkon práva), prípadne keď je zrejmé, že výkon práva vedie k neprijateľným dôsledkom prejavujúcim sa ako vo vzťahu medzi stranami, tak na postavení niektorého z nich navonok (rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 29. marca 2001, sp. zn. 25Cdo/2895/99).

30. Platí, že aj výkon predkupného práva podielového spoluvlastníka môže byť považovaný za výkon práva v rozpore s ustanovením § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak by bol prostriedkom umožňujúcim poškodiť iného účastníka právneho vzťahu, zatiaľ čo dosiahnutie vlastného zmyslu a účelu sledovaného právnou normou by zostalo vedľajšie a z hľadiska konajúceho by bolo bez významu. Jedná sa tak síce o výkon práva, ktorý je formálne so zákonom v súlade, avšak ide o výraz zneužitia tohoto subjektívneho práva (označované rovnako ako šikana) na úkor druhého účastníka, a teda o výkon v rozpore s dobrými mravmi. Tento prístup korešponduje s tým, že aj subjektívne práva možno zneužiť a vykonávať „šikanóznym spôsobom“, pričom „právnu ochranu nepožíva výkon práva, ktorý je v rozpore s dobrými mravmi“. Ak uplatnenie predkupného práva sledovalo len sankcionovanie druhej strany (napr. za podanie žaloby) a nie legitímny cieľ predchádzať nežiaducej zmene v spoluvlastníckej štruktúre, ide o výkon práva v rozpore s dobrými mravmi.

31. Podľa názoru odvolacieho súdu tak aj zákonom predvídané oprávnenie (predkupné právo) podlieha limitom dobrých mravov a aj uplatnenie predkupného práva podielového spoluvlastníka môže byť v

rozpore s dobrými mravmi. Na podporu vyššie uvedených záverov odvolací súd dáva do pozornosti aj názor Ústavného súdu SR v náleze I. ÚS 26/2010 z 8. decembra 2010, v ktorom ústavný súd okrem iného zdôraznil, že v každej veci je potrebné vychádzať z individuálnych okolností každého jednotlivého prípadu a je povinnosťou súdu zohľadniť všetky relevantné individuálne okolnosti súdnej veci a prihliadnuť na ne aj cez prizmu dobrých mravov.

32. Ďalej žalobcovia v podanom odvolaní namietali, že predmetný priestor súd prvej inštancie nesprávne posúdil, keď uviedol, že nebytový priestor je „garáž“ a pri rozhodovaní vychádzal z tohto predpokladu a aplikoval naň ust. § 20a zákona č. 182/1993 Z.z. vzťahujúce sa výlučne na garáže. Podľa predloženého listu vlastníctva č. XXXX. pre k.ú. B. zo dňa 14.12.2015 však ide o nebytový priestor s kódom 12 „Iným nebytovým priestorom“ v zmysle prílohy č. 10 k vyhláške č. 461/2009 Z. z., pričom v zmysle § 70 Katastrálneho zákona sú údaje katastra hodnoverné a záväzné pokiaľ sa nepreukáže opak. Závery prvoinštančného súdu preto podľa žalobcov nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní, nakoľko z predložených dôkazov nevyplýva, že nebytový priestor je garážou. Táto odvolacia námietka žalobcov nie je dôvodná.

33. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že bez ohľadu na to, akým spôsobom je tento priestor evidovaný na príslušnom liste vlastníctva, ide o nebytový priestor určený a využívaný na garážové státie v hromadnej garáži a nie je možné využiť ho na iný účel. Skutočnosť, že ide o hromadnú garáž s presne určenými garážovými státiami prislúchajúcimi k jednotlivým bytom, vyplýva aj zo samotných kúpnych zmlúv doložených do súdneho spisu, na základe ktorých nadobudli vlastnícke právo k bytu obe strany sporu. Z odôvodnenia rozsudku súdom prvej inštancie jasne a zrozumiteľne vyplývajú závery, prečo možno považovať nebytový priestor za garážové státie v hromadnej garáži. Ani samotní žalobcovia pritom netvrdia, že by tento priestor mali záujem využívať inak ako garážové státie. Samotní žalobcovia nadobúdali svoj byt č. X. s garážovými státiami, ktoré sú v časti „C“ LV č. XXXX dokonca osobitne identifikované ako garážové státia č. X. a X pod poradovým číslom 14 a rovnako tak sú tieto identifikované aj v nadobúdacej zmluve žalobcov.

34. Podané odvolanie žalobcovia odôvodňovali aj nesprávnym právnym posúdením veci súdom prvej inštancie (§ 365 ods. 1 písm. h) CSP). Uvedený odvolací dôvod je naplnený v prípade, ak súd prvej inštancie na zistený skutkový stav neaplikoval príslušnú právnu normu, aplikoval nesprávnu právnu normu, obsah správnej normy nesprávne interpretoval alebo správne zvolenú a správne interpretovanú právnu normu nesprávne aplikoval. Preskúmaním napadnutého rozhodnutia odvolací súd konštatuje že tento odvolací dôvod nebol naplnený, keď súd prvej inštancie na správne zistený skutkový stav správne aplikoval zvolenú právnu normu.

35. Z vyššie uvedených dôvodov, pretože odvolací súd nezistil žiadne pochybenie, rozsudok súdu prvej inštancie ako správny potvrdil. Nakoľko ani v odvolaní žalobcovia neuviedli žiadne skutočnosti, ktoré by iným spôsobom boli spôsobilé vyhodnotiť stav zistený prvoinštančným súdom, odvolanie nepovažoval odvolací súd za dôvodné, a preto rozsudok ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil a podľa § 387 ods. 2 CSP sa stotožnil so skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie.

36. Záverom odvolací súd uvádza, že súd v odôvodnení svojho rozhodnutia nemusí dať odpoveď na všetky odvolacie námietky uvedené v odvolaní, ale len na tie, ktoré majú pre rozhodnutie o odvolaní podstatný význam, ktoré zostali sporné alebo na ktoré považuje odvolací súd za nevyhnutné dať odpoveď z hľadiska doplnenia dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie (II. ÚS 78/05). Odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (IV. ÚS 115/03, III. ÚS 209/04).

37. Odvolací súd rozhodol bez nariadenia pojednávania dôvodiac ustanovením § 378 ods. I, § 219 ods. 1, ods. 3 a § 385 ods. I CSP a už vyššie uvedenými dôvodmi. S dôrazom na to, že nedopíňal dokazovanie, a preto prípadne ďalšie tvrdenia prednesené stranami sporu na pojednávaní na odvolacom súde už nemohli mať vplyv na iné rozhodnutie odvolacieho súdu. Postačovalo preto preskúmanie veci na základe spisovej dokumentácie; strany sporu, predovšetkým odvolateľ, ani nevzniesol žiadny presvedčivý dôkaz potvrdzujúci, že iba ústna časť pojednávania nasledujúca po výmene písomných stanovísk, by mohla zaručiť spravodlivé konanie (porovnaj napr. rozhodnutie Európskeho súdu pre ľudské práva zo dňa 25.04.2002, č. 64336/01, vo veci Lino Carlos VARELA ASSALINO proti Portugalsku; porovnaj tiež

rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky napr. vo veci vedenej pod sp. zn. 5Cdo/218/2009, 3Cdo/51/2011, 3Cdo/186/2012, 7Cdo/56/2011).

38. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a v odvolacom konaní priznal úspešným žalovaným náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením (§ 262 ods. 2 CSP).

39. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti 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).

(1) 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.

(2) 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 CSP).

(1) Dovolanie podľa § 421 odsek 1 CSP 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).

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

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

(1) 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.

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

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

(2) 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).

(1) Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení.

(2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 CSP).

(1) Dovolanie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci.

(2) Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 CSP).

Dovolací dôvod nemožno vymedziť tak, že dovolateľ poukáže na svoje podania pred súdom prvej inštancie alebo pred odvolacím súdom (§ 433 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

V dovolaní nemožno uplatňovať nové prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem skutočností a dôkazov na preukázanie prípustnosti a včasnosti podaného dovolania (§ 435 CSP).