

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 12Co/57/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4122205549
Dátum vydania rozhodnutia: 23. 04. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Pátrovičová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2024:4122205549.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Renáty Pátrovičovej a sudkýň JUDr. Sone Zmekovej a JUDr. Denisy Šaligovej v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, C. XXX, C., zastúpený: JUDr. Ing. Ivan Katona, PhD., LL.M.- advokátska kancelária, s.r.o., skratene IKAK, s.r.o., so sídlom G. Czuczora 4, Nové Zámky, IČO: 51 816 865, proti žalovaným: 1/ D. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXX, C., a 2/ D. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXXX/XXXX, F. D., zastúpený: Mgr. Romana Mravíková, advokátka so sídlom Štefánikova tr. 3, Nitra, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, o odvolaní žalovaného 2/ proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 7C/52/2022-58 zo dňa 26. 01. 2023 v spojení s opravným uznesením č. k. 7C/52/2022-73 zo dňa 27. 02. 2023 takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalobcovi voči žalovanému 2/ priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Nitra (súd prvej inštancie) rozsudkom zo dňa 26. 01. 2023 č. k. 7C/52/2022-58 (napadnutý rozsudok) určil, že kúpna zmluva zo dňa 09.02.2021, spísaná notárskou zápisnicou u notára A. D. G., sp. zn. N 44/2021, Nz 2804/2021, uzatvorená medzi predávajúcim: D. C., H. C., narodený XX.X.XXXX, trvale bytom C. XXX, XXX XX C., SR a kupujúcim: D. B., H. B., narodený XX.X.XXXX, trvale bytom E. XXXX/XXXX, XXXXX F. D., SR je neplatná. Žalobcovi priznal proti žalovaným 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, o výške ktorej rozhodne súd samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

2. V odôvodnení rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia, že Kúpna zmluva zo dňa 09.02.2021, spísaná notárskou zápisnicou u notára A. D. G., sp. zn.: 44/2021 // Nz 2804/2021, medzi predávajúcim: D. C., H. C., trvale bytom: C. XXX, XXX XX C., SR, narodený: XX.X.XXXX, a kupujúcim: D. B., H. B., trvale bytom: E. XXXX/XXXX, XX XXX F. D., SR, dátum narodenia: XX.X.XXXX, je neplatná a zároveň sa domáhal aj priznania náhrady trov konania. Žalobu zdôvodnil tým, že žalovaný 2/ nadobudol od žalovaného 1/ uvedenou kúpnu zmluvou zo dňa 09.02.2021 spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam evidovaných v katastrálnom území: C., obec: C., okres: F. D., uvedeným v predmetnej notárskej zápisnici. Žalovaný 1/ však bol povinný ponúknuť svoj podiel najprv jemu, lebo ako spoluvlastník má predkupné právo. Keďže tak neurobil, žalovaný 1/ porušil zákonné predkupné právo žalobcu. Upozornil žalovaného 1/ na porušenie predkupného práva, uplatnil si zákonné predkupné právo a žalovaného 2/ požiadal o zaujatie stanoviska v predmetnej veci listom zo dňa 07.04.2021, z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva. List bol doručený žalovanému 2/ dňa 12.04.2021, no žalovaný 2/ sa k listu nevyjadril.

3. Žalovaný 1/ k žalobe uviedol, že v októbri roku 2020 žalobcovi pri stretnutí odovzdal ponuku na využitie predkupného práva na spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam evidovaných v k. ú. C., obec C., I. F. D., ktoré sú vyšpecifikované v rámci príslušnej kúpnej zmluvy. Od tohto okamihu žalobca žiadal o zníženie kúpnej ceny, čo neakceptoval. Žalobca možnosť na odkúpenie nehnuteľností v zmysle jeho zákonného predkupného práva ako spoluvlastníka nevyužil a po márnom uplynutí lehoty 2 mesiacov oslovil žalovaného 2/. Na pojednávaní žalovaný 1/ uviedol, že nevedel o tom, že žalobca má predkupné právo. Žalobcu oslovil iba ústne, ale nechcel mu zaplatiť, koľko žiadal, tak predal pozemky žalovanému 2/, ktorý zaplatil požadovanú sumu.

4. Žalovaný 2/ k žalobe uviedol, že dňa 09.02.2021 k uzavretiu kúpnej zmluvy so žalovaným 1/ pristúpil až po momente, kedy žalobca ako spoluvlastník uvedených nehnuteľností nevyužil svoje predkupné právo. Cena požadovaná žalobcom sa mu zdala príliš vysoká a žiadal o zníženie kúpnej ceny. Žalobca na uvedenej cene trval a nebol ochotný ju znížiť. Na tomto skutkovom a právnom základe ho žalovaný 1/ informoval, že žalobca nevyužil svoje zákonné predkupné právo a jeho jednania vždy viedli len k zníženiu kúpnej ceny, na čo nebol predávajúci ochotný pristúpiť. Keď mal záujem predmetné nehnuteľnosti odkúpiť, tak mal akceptovať požadovanú kúpnu cenu. On túto cenu po nevyužití predkupného práva žalobcom akceptoval a cenu nezjednával.

5. Vykonaným dokazovaním súd prvej inštancie zistil, že žalobca listom zo dňa 7.4.2021 upozornil žalovaného 2/ na porušenie jeho zákonného predkupného práva a uplatnenie si predkupného práva, lebo pri prevode spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam vedeným na LV č. XXXX, XXX, XXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXX, XXXX J. XXX k. ú. C., ktorých sa stal žalovaný 2/ podielovým spoluvlastníkom, došlo k porušeniu predkupného práva oprávneného podielového spoluvlastníka v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka.

6. Z kúpnej zmluvy uzatvorenej formou notárskej zápisnice napísanej na notárskom úrade dňa 09.02.2021 A. D. G., uzatvorenej medzi žalovanými vyplýva, že žalovaný 2/ ako podielový spoluvlastník nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese F. D., obec C., k. ú. C. na LV č. XXXX, XXX, XXX, XXX, XXXX, XXXX, XXXX J. XXXX previedol tieto nehnuteľnosti na žalovaného 1/ za kúpnu cenu 1.830,- eur.

7. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 137 Civilného sporového poriadku, § 40a, § 140, § 41, § 853 ods. 1, § 602 ods. 1 a § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. V prvom rade sa zaoberal námietkou žalovaného 2/ ohľadne existencie naliehavého právneho záujmu. Uviedol, že žaloba, ktorou sa žalobca domáha určenia neplatnosti právneho úkonu, je žalobou o určenie právnej skutočnosti, a preto súd túto žalobu subsumoval pod § 137 písm. d) CSP a teda v danom prípade nebolo potrebné preukazovať naliehavý právny záujem. Súd prvej inštancie ďalej dospel k záveru, že možnosť žalobcu domáhať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu vyplýva priamo zo zákona (z ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka) a teda sú splnené podmienky na podanie žaloby podľa § 137 písm. d) CSP. Vzhľadom k procesnému postoju žalovaných žalobca nemá inú možnosť domôcť sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu a obnovy pôvodného právneho stavu k sporným nehnuteľnostiam ako podaním žaloby. Preto je určovací žaloba procesne prípustná. Uvedené vyplýva aj z odôvodnenia rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/208/2019 zo dňa 28.09.2021.

8. Ďalej sa súd prvej inštancie zaoberal vecným posúdením sporu, a to, či došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu a či sa žalobca dovolal relatívnej neplatnosti. Dospel k záveru, že žaloba bola podaná dôvodne. Uviedol rozsiahly výklad ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, zaoberal sa otázkou relatívnej neplatnosti právneho úkonu a jej dovolania sa. Poukázal na to, že v prípade porušenia predkupného práva má ten, koho predkupné právo bolo porušené, viacero možností. Môže sa domáhať, aby mu nadobúdateľ vec ponúkol na predaj, môže sa rozhodnúť, že si ponechá svoje predkupné právo zachované, alebo sa môže rozhodnúť, že sa bude domáhať (relatívnej) neplatnosti právneho úkonu, ktorým bolo predkupné právo porušené (§ 40a, § 140 Občianskeho zákonníka). Žalobca sa rozhodol uplatniť si poslednú z uvedených možností a domáhal sa určenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu na sporných nehnuteľnostiach zo žalovaného 1/ na žalovaného 2/. Zmyslom určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu v prípade porušenia predkupného práva je navrátenie do predošlého právneho stavu, pred prevodom. Povinnosť žalovaného 1/ ponúknuť jeho spoluvlastnícky podiel na predaj v prvom rade žalobcovi titulom predkupného práva vyplýva z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka a s poukazom na § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka aj z ustanovenia § 602 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie uviedol,

že Občiansky zákonník neobsahuje osobitné ustanovenia o spôsobe realizácie predkupného práva v ustanovení § 140 Občianskeho zákonníka (okrem úpravy v prípade nedohodnutia sa viacerých spoluvlastníkov), preto sa v zmysle § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka analogicky použijú ustanovenia o predkupnom práve v záväzkovoprávných vzťahoch (§ 602 a nasl. Občianskeho zákonníka). Ten, kto ponúka vec (spoluvlastnícky podiel) na predaj, je povinný ponúknuť ju najskôr ostatným spoluvlastníkom, ktorí majú právo vec kúpiť (v prípade, ak sa nedohodnú, podľa veľkosti svojich spoluvlastníckych podielov).

9. Na základe vykonaného dokazovania súd prvej inštancie dospel k záveru, že k porušeniu predkupného práva žalobcu došlo tým, že ponuka zo strany žalovaného 1/ voči nemu ako oprávnenému spoluvlastníkovi nebola urobená vo forme, ktorá sa vyžaduje, t. j. v písomnej forme, pretože predmetom prevodu sú nehnuteľnosti. Súd prvej inštancie poukázal na vyjadrenie žalovaného 1/ na pojednávaní, ktorý uviedol, že ponuka na využitie predkupného práva nebola písomne doručená žalobcovi a že šlo iba o ústnu dohodu. Mal tak za preukázané, že žalovaný 1/ ako podielový spoluvlastník, predtým ako ponúkol predmetné nehnuteľnosti na predaj žalovanému 2/, tieto nehnuteľnosti neponúkol žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi na predaj písomnou ponukou, čím došlo k porušeniu predkupného práva. Ďalej mal súd prvej inštancie za preukázané, že výzvou zo dňa 07.04.2021 (upozornenie na prerušenie predkupného práva) sa žalobca proti žalovanému 2/ dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorá bola žalovanému doručená dňa 12.04.2021, a podanou žalobou sa dovolal tak aj vo vzťahu k žalovanému 1/, čo právny poriadok umožňuje. Vzhľadom k záveru, že predkupné právo žalobcu bolo porušené, súd prvej inštancie žalobe vyhovel a určil, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 09.02.2021 medzi žalovanými je neplatná.

10. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1, 2 CSP tak, že žalobcovi, ktorý bol v spore úspešný v celom rozsahu, priznal voči neúspešným žalovaným nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

11. Proti uvedenému rozsudku podal odvolanie žalovaný 2/, ktorý žiadal rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť a žalobu zamietnuť. Uviedol, že žalobca sa žalobou domáhal určenia právnej skutočnosti spadajúcu pod režim § 137 písm. d/ CSP. Civilný sporový poriadok zásadne nepripúšťa určovacie žaloby o určenie právnej skutočnosti s výnimkou žalôb o určenie právnej skutočnosti za podmienky, že to vyplýva z osobitného právneho predpisu. Podľa jeho názoru však za takéto predpis nemožno považovať ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka. Relatívnej neplatnosti sa podľa § 40a Občianskeho zákonníka treba dovolať. Dôjdením dovolania sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú účinkami možno prirovnáť k absolútnej neplatnosti. Možnosť určenia tejto právnej skutočnosti súdom však zo znenia § 40a Občianskeho zákonníka nie je možné vyvodzovať. Rovnako nemožno procesnú prípustnosť žaloby o určenie neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu podľa § 40a Občianskeho zákonníka vyvodiť z ustanovenia § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností.

12. K odvolaniu žalovaného 2/ sa písomne vyjadril žalobca, ktorý žiadal rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Poukázal na to, že v zmysle ustálenej judikatúry a právnej úpravy sa umožňuje podielovému spoluvlastníkovi, ktorého predkupné právo nebolo rešpektované, uplatňovať tri navzájom sa vylučujúce typy nárokov: 1. domáhať sa určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu, 2. domáhať sa prevodu scudzeného podielu od nadobúdateľa, 3. stav akceptovať a ponechať si predkupné právo voči nadobúdateľovi. Každý z tých nárokov sleduje iný cieľ. Podľa jeho názoru primárne treba pripustiť dovolanie sa relatívnej neplatnosti. Podanou žalobou sleduje cieľ, aby bol žalovaný 1/ opäť vlastníkom a aby jemu, prípadne ostatným dotknutým spoluvlastníkom, boli v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka riadne a zákonne ponúknuté podiely k jednotlivým pozemkom. Tento postup mu ako spoluvlastníkovi, ktorého predkupné právo bolo porušené, nemožno odňať tým, že by mala byť predmetná žaloba procesne neprípustná.

13. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací podľa § 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou v zákonom stanovenej lehote, preskúmal napadnuté rozhodnutie, viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP), prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku (§ 385 ods. 1, § 378 ods. 1, § 219 ods. 3 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalovaného 2/ nie je dôvodné, preto rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

14. Podľa § 387 ods. 1 CSP (Civilný sporový poriadok účinný) odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

15. Podľa § 387 ods. 2 CSP ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

16. Ak má odvolací súd za to, že súd prvej inštancie nielen vecne správne rozhodol, ale v odôvodnení sa (úplne) správne argumentačne vysporiadal so skutkovým stavom i právnym posúdením, nemusí vyhotovovať štandardné rozhodnutie s náležitosťami podľa § 220 ods. 2 CSP, ale sa len obmedzí na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, správne zistil skutkový stav, správne vec posúdil po právnej stránke, preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožnil s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, preto v zmysle § 387 ods. 2 CSP sa obmedzuje len na konštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia a na ne poukazuje.

17. Odvolací súd dospel k záveru o vecnej správnosti preskúmaného rozsudku súdu prvej inštancie, ktorý vo veci dostatočne zistil skutkový stav a v intenciách platnej právnej úpravy vyvodil z neho i správne právne závery, vykonal vo veci dokazovanie v potrebnom rozsahu, vyvodil správne skutkové zistenia, na ktorých aj založil svoje rozhodnutie, príslušné ustanovenia podstatné pre právne posúdenie veci interpretoval a aplikoval právne súladným spôsobom, jeho úvahy sú logické, a preto aj celkom legitímne a právne akceptovateľné. Súd prvej inštancie primerane rozumným a okolnostiam danej veci postačujúcim spôsobom reflektoval i na odvolateľom vznášané tvrdenia, na danú vec aplikoval i relevantné hmotnoprávne ustanovenia a svoje rozhodnutie presvedčivo a náležite odôvodnil, zodpovedajúc už i na všetky právne a skutkovo významné otázky predkladané žalovaným 2/ v jeho odvolaní. Žalovaný 2/ v odvolaní neuviedol žiadne také skutočnosti, skutkové či právne, s ktorými by sa súd prvej inštancie nebol vypořiadal, pokiaľ boli pre danú vec relevantné.

18. Napadnutý rozsudok zodpovedá požiadavkám stanoveným v § 220 ods. 2 CSP, podľa ktorého súd v odôvodnení rozsudku uvedie, čoho sa žalobca domáhal, aké skutočnosti tvrdil, aké dôkazy označil, aké prostriedky procesného útoku použil, ako sa vo veci vyjadril žalovaný a aké prostriedky procesnej obrany použil; súd jasne a výstižne vysvetlí ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil, prípadne odkáže na ustálenú rozhodovaciu prax, a dbá, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé. Účelom odôvodnenia rozhodnutia je preukázať jeho správnosť, logicky, vnútorne kompaktné a neprotirečivo vysvetliť myšlienkový postup súdu vedúci k rozhodnutiu i s poukazom na právne závery, ktoré prijal; niet v ňom miesta pre dohady a domnienky. Súčasne je i prostriedkom kontroly správnosti postupu súdu pri vydávaní súdnych rozhodnutí, ktoré preto musia byť preskúmateľné. Súd je povinný rozsudok odôvodniť spôsobom zakotveným v ustanovení § 220 ods. 2 CSP, čo je jedným z princípov riadneho a spravodlivého procesu vyplývajúcich z Listiny základných práv a slobôd ako aj z článku 46 Ústavy Slovenskej republiky, ktorý predstavuje súčasť práva na spravodlivý proces. Z odôvodnenia súdneho rozhodnutia musí vyplývať vzťah medzi skutkovými zisteniami a úvahami pri hodnotení dôkazov a právnymi závermi. Ak rozsudok neobsahuje zákonné náležitosti, v konečnom dôsledku je takýto rozsudok nepreskúmateľný. Súd sa v odôvodnení svojho rozhodnutia musí vypořiadat' so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen poukazom na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijal.

19. K dôvodom rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolací súd dodáva, že Civilný sporový poriadok rozlišuje medzi žalobami o určenie, že tu právo je alebo nie je v zmysle § 137 písm. c) a žalobami o určenie právnej skutočnosti v zmysle § 137 písm. d). Cieľom zákonodarcu pri zavedení tohto rozlišovania bolo vylúčiť všetky nepotrebné žaloby o určenie neplatnosti/platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a míňajú sa účelu žaloby určovacej. Právna úprava Civilného sporového poriadku pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti, ak tak vyplýva z osobitného právneho predpisu, najmä z hmotného práva (§ 137 písm. d/ CSP). Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť či neplatnosť sú podľa § 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka právnymi

skutočnosťami. Právna úprava v Občianskom súdnom poriadku (OSP), účinnom do 30.06.2016, neobsahovala (výslovné) ustanovenie, ktoré by upravovalo prípustnosť žaloby na určenie právnej skutočnosti, ktorou je aj určenie neplatnosti zmluvy. V súdnej praxi sa však takéto žaloby pripúšťali, ak mal žalobca na takomto určení naliehavý právny záujem.

20. V tomto spore sa žalobca domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, teda určenia právnej skutočnosti ovplyvňujúcej právny vzťah z práva spoluvlastníka nehnuteľnosti. Nejde teda o žalobu na určenie, či tu právo je alebo nie je, pri ktorej je potrebné preukazovať naliehavý právny záujem tak, ako ho posudzoval súd prvej inštancie. Žaloba na určenie právnej skutočnosti je preto žalobou, ktorej prípustnosť treba posudzovať podľa § 137 písm. d) CSP. Na to, aby bolo možné prijať záver, či predmetná žaloba je prípustná v zmysle § 137 d) CSP, je potrebné posúdiť, či § 40a Občianskeho zákonníka je priamo normou, ktorá umožňuje žalovať o neplatnosť.

21. V zmysle § 140 veta prvá Občianskeho zákonníka ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod osoby blízkej. Ide o zákonné predkupné právo podielového spoluvlastníka, ktoré má vecno-právny charakter, čo znamená, že je spojené s vecou a prechádza na jej nadobúdateľa. Predkupné právo vzniká za predpokladu, že podielový spoluvlastník má záujem previesť svoj spoluvlastnícky podiel. V takom prípade má povinnosť svoj podiel ponúknuť spoluvlastníkovi s výnimkou prevodu na osobu blízku. V prípade, že povinný spoluvlastník nerešpektoval zákonné predkupné právo a svoj podiel previedol na inú, než blízku osobu bez toho, aby ho predtým ponúkol ostatným spoluvlastníkom, právny úkon, na základe ktorého došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu, zákon považuje za neplatný. Právnym dôvodom dovolania sa relatívnej 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. Môže sa v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka domáhať toho, aby mu bola vec ponúknutá na kúpu, alebo podať žalobu na nahradenie vôle povinnej osoby. Opomenutý spoluvlastník nemusí žiadať o bezprostredné nadobudnutie prevedeného spoluvlastníckeho podielu; jeho záujem môže smerovať k tomu, aby mu zostalo zachované predkupné právo voči novému nadobúdateľovi. Z ustanovenia § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka vyplýva primárne možnosť domáhať sa určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bol ako podielový spoluvlastník vylúčený z možnosti nadobudnutia tohto podielu. Podaním takejto žaloby sa vylúči prípadná možnosť iných spoluvlastníkov žalovať o nahradenie prejavu vôle, a teda primárny cieľ zákonného predkupného práva v zachovaní pôvodného okruhu spoluvlastníkov, resp. vylúčenie tretej osoby z okruhu spoluvlastníkov.

22. Odvolací súd posudzujúc vec z hľadiska vyššie uvedeného výkladu a skutkového stavu sa stotožnil s právnym záverom súdu prvej inštancie o danosti naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení. Aj podľa doterajšej rozhodovacej praxe na podaní určovacej žaloby o neplatnosť právneho úkonu, ktorým malo byť porušené predkupné právo, mal v zmysle § 80 písm. c) OSP žalobca naliehavý právny záujem a nepatrilo mu iba výlučne právo domáhať sa plnenia z porušeného práva (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Opodstatnenosť tohto záveru vyplýva aj zo skutočnosti, že rozsudok, ktorým súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu týkajúceho sa nehnuteľnosti, je listinou, na základe ktorej správa katastra vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom (§ 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z.), čo samo o sebe môže zakladať naliehavosť právneho záujmu žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu s prihliadnutím na právny dôvod, ktorý viedol oprávneného k vyvolaniu súdneho sporu.

23. V posudzovanom prípade žalobca podal žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka, pričom výzvou zo dňa 07.04.2021 (upozornenie na prerušenie predkupného práva) sa žalobca proti žalovanému 2/ dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorá bola žalovanému doručená dňa 12.04.2021, a podanou žalobou sa dovolal tak aj vo vzťahu k žalovanému 1/. Dôsledkom takéhoto úkonu je neplatnosť právneho úkonu spätne, odo dňa uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy. Dôjdením dovolania sa neplatnosti právneho úkonu ostatným účastníkom právneho úkonu sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnávať k absolútnej neplatnosti (4Cdo/136/2009, 5Cdo/211/2009).

24. Odvolací súd zastáva názor, že ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka je normou, ktorá umožňuje podanie žaloby o určenie právnej skutočnosti v zmysle § 137 písm. d) CSP bez potreby preukazovania naliehavého právneho záujmu. Podľa názoru odvolacieho súdu toto ustanovenie je v

spojení s § 140 Občianskeho zákonníka možné vykladať tak, že ide o osobitné zákonné oprávnenie, ktoré umožňuje opomenutému podielovému spoluvlastníkovi podať žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu podľa § 137 písm. d) CSP, keď sa dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ak povinná osoba nepristúpila k mimosúdnej náprave protiprávneho stavu - vráteniu plnenia z neplatného právneho úkonu (žalovaný 2/ na výzvu nereagoval). Dovolanie sa relatívnej neplatnosti má zákonný dôsledok (relatívnej) neplatnosti právneho úkonu, a teda aj žalobný petit musí zodpovedať zákonnému dôsledku (neplatnosť) a nie následku na vlastníctvo (iný vlastnícky stav). Treba rozlišovať hmotno-právnu formu (§ 40 a Občianskeho zákonníka) a procesnoprávnu formu (§ 137 písm. d/ CSP) - stránku uplatnenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu a pokiaľ hmotné právo de lege lata dovolanie sa relatívnej neplatnosti pripúšťa, aj procesné právo musí takúto žalobu umožniť bez ohľadu na to, že ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka výslovne na žalobu o neplatnosť neodkazuje; preto neobstojí zužujúci výklad žalovaného 2/. Účelom predkupného práva spoluvlastníkov je totiž ochrana oprávneného spoluvlastníka pre prípad, že by sa mal zmeniť okruh spoluvlastníkov, keďže pre spoluvlastníka môže byť dôležité, aby ostal rovnaký okruh spoluvlastníkov k veci. Môže dôjsť k situáciám, že ak by sa okruh spoluvlastníkov zmenil, prinieslo by to nezhody medzi spoluvlastníkmi. Predkupné právo slúži oprávnenému spoluvlastníkovi, aby mal možnosť zabrániť prípadnej zmene osoby iného spoluvlastníka, resp. vylúčiť tretiu osobu zo spoluvlastníctva. Predmetnou žalobou žalobca dosiahne obnovenie pôvodného spoluvlastníckeho stavu a zostane mu zachované predkupné právo podielového spoluvlastníka.

25. Dovoláním sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu žalobca dosiahol, že právny úkon prevodu nehnuteľností kúpnu zmluvou zo dňa 09.02.2021 je neplatný; je zrejme, že žalobca má záujem nadobudnúť vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam, pričom z hľadiska zákonných možností si vybral žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu, teda nie žalobu na nahradenie prejavu vôle vo forme kúpnej zmluvy. Podľa platnej právnej úpravy je rozsudok, ktorým bolo rozhodnuté o neplatnosti právneho úkonu ohľadne nehnuteľností listinou, na základe ktorej správa katastra vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom (§ 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z.), preto dôvodnosť aplikácie § 137 písm. d) CSP je daná.

26. Súd prvej inštancie správne dospel k záveru, že v predmetnom spore je daný naliehavý právny záujem na požadovanom určení v zmysle § 137 písm. d/ CSP. Následne sa správne skutkovo i právne vyporiadal s otázkou existencie porušenia predkupného práva žalobcu. K tomu odvolací súd dodáva, že ak spoluvlastník mieni svoj podiel previesť na iné než blízke osoby, svoj podiel musí najskôr ponúknuť ostatným spoluvlastníkom. Keďže ustanovenia Občianskeho zákonníka o spoluvlastníctve neobsahujú podrobnejšiu úpravu práv a povinností zo zákonného predkupného právneho vzťahu, za použitia analógie legis (§ 853 OZ) sa tento právny vzťah spravuje ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú vzťahy obsahom a účelom mu najbližšie. Za takéto ustanovenia treba považovať ustanovenia o zmluvnom predkupnom práve ako o vedľajšom dojednaní pri kúpnej zmluve upravené v § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka. Podľa poslednej vety § 605 Občianskeho zákonníka pre formu ponuky na predaj oprávnenej osobe platí, že ak ide o nehnuteľnosť, musí byť dodržaná písomná forma. Ponuka musí obsahovať všetky podmienky, za ktorých má byť kúpna zmluva uzavretá.

27. V danej veci bolo preukázané, že žalovaný 1/ nezaslal žalobcovi písomnú ponuku ohľadne odpredaja jeho spoluvlastníckeho podielu, čím bolo porušené predkupné právo žalobcu. Vzhľadom na to súd prvej inštancie správne dospel k záveru o dôvodnosti predmetnej žaloby, preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

28. O trovách odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1, § 262 ods. 1, § 255 ods. 1 CSP tak, že v tomto štádiu konania úspešnému žalobcovi priznal voči žalovanému 2/, ktorý podal odvolanie proti rozsudku, nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, o výške ktorých podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku odvolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

29. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu možno podať dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

Dovolaťel musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).