

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 17Co/18/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3720201086  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 02. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Janáková  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2024:3720201086.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Gabriely Janákovvej a sudcov Mgr. Ivana Kubínyho a Mgr. Zuzany Holúbkovej, v spore žalobkyne: A. A., B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. E., F. XXX, právne zastúpenej: JUDr. Ivan Pádej, advokát - AK, s.r.o., so sídlom Považská Bystrica, Ulica Krížna 336/2, IČO: 36 863 041, proti žalovaným: 1/ G. B., B. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. E., H. XXX/XX, 2/ I. F. J., so sídlom D. E., B. XXXX, IČO: XX XXX XXX a 3/ F. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom K., L. XXXX/X, žalovaní 2/ a 3/ právne zastúpení AK Dlhopolec s.r.o., so sídlom Zvolen, Nám. SNP 27, IČO: 36 867 306, o určenie neplatnosti kúpnych zmlúv, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Považská Bystrica zo dňa 25. októbra 2022, č.k. 13C/14/2020-129, takto

### rozhodol:

- Rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.
- Žalovanej 1/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.
- Žalovaným 2/ a 3/ priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobkyni v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie po predchádzajúcom zrušení veci odvolacím súdom výrokom I. žalobu zamietol a výrokom II. žalovaným 1/ až 3/ priznal voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %, ktorú náhradu trov konania je žalobkyňa povinná zaplatiť žalovaným 1/ až 3/ do troch dní od právoplatnosti uznesenia o výške náhrady trov, ktoré po právoplatnosti rozhodnutia vydá súdny úradník.

2. Súd prvej inštancie rozhodoval na základe žaloby, ktorou sa žalobkyňa domáhala určenia neplatnosti kúpnych zmlúv, a to: a) kúpnej zmluvy zo dňa 04.05.2017, registrovanej na Okresnom úrade Považská Bystrica, kat. odbor pod č. M., uzatvorenej medzi predávajúcou – žalovanou 1/ a kupujúcim – žalovaným 2/ a b) kúpnej zmluvy zo dňa 05.02.2019, registrovanej na Okresnom úrade Považská Bystrica, kat. odbor pod č. M., uzatvorenej medzi predávajúcim – žalovaným 2/ a kupujúcim – žalovaným 3/, dôvodu porušenia jej predkupného práva. V žalobe žalobkyňa tvrdila, že pri oboch vykonaných prevodoch žalovaná 1/ a žalovaný 2/ uskutočnili predaj bez ústneho a písomného ponúknutia odpredaja ostatným spoluvlastníkom, čím zavinili relatívnu neplatnosť právnych úkonov, t.j. neplatnosť prvej uzatvorenej kúpnej zmluvy zo dňa 28.04.2017, ako následne i neplatnosť druhej kúpnej zmluvy zo dňa 05.02.2019. Naliehavý právny záujem na tejto určovacej žalobe podľa § 137 CSP preukázala v nadväznosti na § 40a

Občianskeho zákonníka tým, že sa domáha určenia relatívnej neplatnosti právnych úkonov v dôsledku porušenia právneho predpisu, a to ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka.

3. Žalovaná 1/ v písomnom vyjadrení zo dňa 01.06.2020 uviedla, že súhlasí s návrhom žalobkyne o určení neplatnosti kúpnej zmluvy, nakoľko predmetné podiely neponúkla ostatným podielovým spoluvlastníkom, čím porušila ich predkupné právo.

4. Žalovaní 2/ a 3/ v písomnom vyjadrení v žalobe uviedli, že s podaným žalobným návrhom žalobkyne nesúhlasia, trvajú na tom, že v prípade žiadnej z dvoch vyššie menovaných kúpnych zmlúv nedošlo k porušeniu zákonného predkupného práva v neprospech žalobkyne, pričom v prípade prvej menovanej zmluvy je navyše právo žalobkyne premlčané. Žalobu celkovo považujú za procesne neprípustnú.

5. Po vykonanom dokazovaní súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobu žalobkyne je potrebné zamietnuť.

6. Z výpisu z katastra nehnuteľností pre okres D. E., obec D. E., k.ú. F. pre LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX súd prvej inštancie zistil, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností v podiele vo veľkosti 1/15 a pre LV č. XXX v podiele vo veľkosti 16/285. Rovnako je na predmetných nehnuteľnostiach spoluvlastníkom aj žalovaný 3/, a to na základe Kúpnej zmluvy M. – XXX/XXXX zo dňa 06.02.2019 – 27/19.

7. Kúpnu zmluvou zo dňa 28.04.2017 uzatvorenou medzi žalovanou 1/ ako predávajúcou a žalovaným 2/ ako kupujúcim došlo k prevodu spoluvlastníckych podielov žalovanej 1/ v k.ú. F. na LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX G. XXX na žalovaného 2/, ktorý mal za predmetné nehnuteľnosti zaplatiť žalovanej 1/ sumu 1.500 eur a táto kúpna cena bola podľa predmetnej zmluvy vyplatená v hotovosti do rúk žalovanej 1/ ako predávajúcej. Predmetná kúpna zmluva bola podpísaná žalovanou 1/ a žalovaným 2/ v zastúpení žalovaným 3/. Rozhodnutím Okresného úradu Považská Bystrica, katastrálny odbor, číslo vkladu: M. XXXX/XXXX zo dňa 05.06.2017 bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnostiam v k.ú. F. na LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX G. XXX v prospech žalovaného 2/.

8. Z výpisu z Obchodného registra žalovaného 2/ - spoločnosti I. F. J. je zrejmé, že žalovaný 3/ je spoločníkom a konateľom predmetnej obchodnej spoločnosti. Zároveň je zrejmé, že spoločníčkou tejto obchodnej spoločnosti bola aj manželka žalovaného 3/, a to do 06.12.2019.

9. Súd prvej inštancie citoval ustanovenie § 137 CSP, § 40a veta prvá, druhá Občianskeho zákonníka, § 100 ods. 1, § 101, § 116 Občianskeho zákonníka, § 140 Občianskeho zákonníka, § 34 ods. 1, 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v súvislosti s čím uviedol, že s poukazom na predchádzajúce zrušujúce rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne zo dňa 31.05.2022, č.k. 17Co/54/2021-119, ktorým je súd v konaní viazaný, súd žalobu posúdil podľa § 137 písm. d) CSP s tým, že ustanovenie § 34 ods. 1, 2 katastrálneho zákona je osobitným predpisom, ktorý pripúšťa možnosť žaloby podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti o určenie neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu nehnuteľnosti na tretiu osobu pri nerešpektovaní zákonného predkupného práva.

10. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaní 2/ a 3/ vzniesli námietku premlčania práva, ktorým sa žalobkyňa domáha relatívnej neplatnosti prvej menovanej kúpnej zmluvy uzavretej dňa 04.05.2017, súd prvej inštancie sa najskôr zaoberal touto námietkou.

11. Súd prvej inštancie konštatoval, že medzi stranami sporu nebol sporný okamih začiatku plynutia premlčacej lehoty, t.j. odo dňa uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi žalovanou 1/ a žalovaným 2/ dňa 04.05.2017. Sporným bola skutočnosť, či doručením žaloby súdu prvej inštancie dňa 22.04.2020 došlo k dovolaniu sa neplatnosti prvej menovanej kúpnej zmluvy alebo či k tomuto dovolaniu došlo až doručením žaloby žalovaným, t.j., či sa žalobkyňa dovolala relatívnej neplatnosti v rámci zákonom stanovenej premlčacej lehoty.

12. Z ustálenej súdnej praxe vyplýva, že právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti nastanú dňom doručenia ostatným, resp. všetkým účastníkom právneho vzťahu, ktorí budú v prípade sporu žalovanými

(ide o nerozlučné procesné spoločenstvo) a nie dňom doručenia žaloby súdu, ako tvrdila žalobkyňa. V predmetnej veci premlčacia lehota (aj s poukazom na neplynutie lehôt upravených zákonom č. 62/2020 Z.z. z dôvodu pandémie COVID-19) uplynula dňa 08.06.2020. Žaloba, v ktorej sa žalobkyňa dovoľavala relatívnej neplatnosti, bola žalovanému 2/ doručená dňa 12.06.2020 a žalovaným 1/ a 3/ až dňa 16.06.2020, t.j. až po uplynutí premlčacej doby. Tento nárok žalobkyne tak je potrebné považovať za premlčaný.

13. Ďalej sa súd prvej inštancie zaoberal určením neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 05.02.2019, registrovanej na Okresnom úrade Považská Bystrica, katastrálny odbor pod č. M., uzatvorenej medzi predávajúcim – žalovaným 2/ a kupujúcim – žalovaným 3/. Po vykonanom dokazovaní dospel k záveru, že aj v tejto časti je nárok žalobkyne na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy nedôvodný, nakoľko vzťah medzi žalovaným 3/ ako fyzickou osobou a žalovaným 2/ ako právnickou osobou je potrebné považovať za vzťah blízkych osôb. Žalovaný 3/ je od roku 2019 jediným spoločníkom a konateľom žalovaného 2/, a preto je zrejmé, že žalovaný 3/ má z titulu svojho postavenia (a z neho vyplývajúcej zodpovednosti) k tejto (svojej) právnickej osobe taký vzťah, že by dôvodne pociťoval ujmu, ktorú utrpela právnická osoba, ako ujmu vlastnú.

14. V prípade kúpnej zmluvy zo dňa 05.02.2019, registrovanej na Okresnom úrade Považská Bystrica, katastrálny odbor pod č. M. tak išlo v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka o prevod blízkej osobe, a preto v danom prípade nedošlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne ako spoluvlastníčky časti nehnuteľností, ku ktorým prevodom došlo touto kúpnu zmluvou.

15. Z uvedených dôvodov súd prvej inštancie žalobu žalobkyne v celom rozsahu zamietol.

16. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že vzhľadom na plný úspech žalovaných vo veci priznal žalovaným proti žalobkyňi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

17. Proti rozsudku podala v zákonnej lehote odvolanie žalobkyňa prostredníctvom právneho zástupcu, ktorá žiadala, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že jej žalobe vyhovie, prípadne, aby rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

18. K zamietnutiu časti žaloby z dôvodu premlčania žalobkyňa v prvom rade poukázala na to, že žalovaní už pred vydaním prvého rozsudku súdu prvej inštancie dňa 01.06.2021, ktorý odvolací súd uznesením zo dňa 31.05.2022 zrušil, namietali premlčanie práva a tieto námietky uviedli na prvých pojednávaniach, ktoré sa uskutočnili, ako aj v písomných vyjadreniach, kde sa okrem právnych námietok domáhali zamietnutia žaloby z dôvodu premlčania práva. S touto námietkou sa však vtedy súd prvej inštancie vôbec nezaoberal a o zamietnutí žaloby prvým rozsudkom rozhodol na základe právneho posúdenia ustanovení § 137 písm. c) a d) CSP, hoci sa s námietkou premlčania mal z procesného hľadiska prednostne zaoberať už pred vydaním svojho prvého rozsudku a rozhodnúť o prípustnosti žalobkyňou podaného návrhu.

19. Žalovaní 2/ a 3/ námietku premlčania opätovne prvostupňovému súdu predniesli na pojednávaní dňa 25.10.2022, konajúci súd sa s touto argumentáciou až pri tomto novom rozhodovaní o podanej žalobe stotožnil a žalobu žalobkyne z dôvodu námietky premlčania na vykonanom treťom pojednávaní zamietol. Podľa názoru žalobkyne, dôvody, ktoré konajúci prvostupňový súd uviedol vo svojom rozhodnutí, sú nesprávne a zjavne poškodzujú zákonné práva žalobkyne. Predovšetkým namieta, že podľa všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka, t.j. ustanovenia § 100 a nasledujúcich na uplatnenie tohto práva je stanovená všeobecná premlčacia doba v rozmedzí troch rokov a plynie odo dňa, keď sa právo malo vykonať prvý raz. Plynutie premlčacej doby upravuje ustanovenie § 111 a nasl. Občianskeho zákonníka, pričom uvádza, že premlčacia doba začala plynúť po dni 05.06.2017, kedy Okresný úrad Považská Bystrica, katastrálny odbor, rozhodnutím zo dňa 05.06.2017 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Žalobu žalobkyňa podala na príslušný súd dňa 22.04.2020, pričom je teda trojročná lehota na jej podanie zjavne dodržaná. Z tohto právno-procesného dôvodu súčasne poukázala na ustanovenie § 112 Občianskeho zákonníka, ktorý obsahovo uvádza prerušenie premlčacej doby a je podľa jej názoru platný a uplatniteľný na všetky právne skutočnosti, ktoré sa rozhodujú podľa ustanovení Občianskeho zákonníka.

I napriek tomu uvádza, že žalobkyňa sa v skutočnosti o neplatnosti právneho úkonu následného uzatvorenia kúpnej zmluvy so žalovaným 2/ a 3/ pred podaním žaloby rozprávala v tom zmysle, že podá žalobu na neplatnosť jej uzatvorenia. Z toho je teda zrejmé, že akási námietka žalovaných 2/ a 3/, že neboli o podaní žaloby vopred informovaní, resp. žalobkyňa neuplatnila svoje právo u nich, je zavádzajúca a zo strany súdu nebola preskúmaná. Žalobkyňa sa z dôvodu zlého zdravotného stavu na pojednávaní dňa 25.10.2022 nezúčastnila, bola ospravedlnená, k preukázaniu, že vo veci jej napadnutia uzatvorenej zmluvy na konajúcom súde sa teda nemohla osobne vyjadriť. V súvislosti s uvedeným upresnila túto skutočnosť tak, že niekedy na konci roku 2019 a začiatkom roku 2020 so žalovaným 2/, ktorého zastupuje ako konateľ žalovaný 3/, sa osobne stretla a ústne ho upozornila, na základe upozornení a výhrad ostatných spoluvlastníkov, že boli porušené ustanovenia Občianskeho zákonníka o predkupnom práve, podá žalobu voči týmto právnym úkonom uzatvorenia kúpnej zmluvy a vykonaným prevodom vlastníctva uvedených pozemkov. Uvádzanú skutočnosť konajúci súd vôbec neskúmal a podľa jej názoru nesprávne vyhodnotil pri vydaní svojho rozhodnutia, nakoľko neakceptoval ustanovenie § 112 Občianskeho zákonníka, ani skutočnosť o oznámeniach a výhradách žalobkyne pred podaním tejto žaloby. Podľa jej názoru nemohol súd konštatovať, že premlčanie lehoty na podanie žaloby uplynulo doručením žaloby žalovaným 2/ a 3/ dňa 12.06.2020, kedy títo obdržali žalobný návrh, a to z dôvodu, že podaním žaloby na súd premlčacia doba prestala plynúť a žalobkyňa svoj zámer podania žaloby žalovaným 2/ a 3/ oznámila na osobnom stretnutí.

20. Žalobkyňa ďalej poukázala na nesprávny a akýsi zmätočný výklad ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, nakoľko v prípade kúpnej zmluvy zo dňa 28.04.2017, ktorú žalovaná 1/ uzatvorila so žalovaným 2/, medzi účastníkmi nie je žiaden príbuzenský vzťah, pretože sa jedná o predávajúceho - fyzickú osobu a kupujúceho – právnickú osobu. Z právno-procesného postavenia týchto účastníkov kúpnej zmluvy je zrejmé, že nemôže byť akceptovaný akýsi príbuzenský vzťah, tak ako ho uvádza konajúci prvostupňový súd. Obdobne musí uviesť, že takýto výklad ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, i pri právnom úkone uzatvorenia kúpnej zmluvy, ktorý bol vykonaný následne medzi žalovaným 2/ a 3/, je úplne nesprávny a podľa jej názoru z pozície výkladu právneho postavenia týchto účastníkov aj nemožný. V prvom rade predávajúci – žalovaný 2/ - právnická osoba I. F., J., so sídlom v D. E., IČO: XX XXX XXX, má zjavne právne postavenie, ktoré je riadené ustanoveniami § 10 a nasl. Občianskeho zákonníka a ustanoveniami Obchodného zákonníka a jeho postavenie je nutné posudzovať z pozície týchto právnych predpisov. Kupujúci – žalovaný 3/ je fyzická osoba – občan, na ktorého zjavne musí súd prihliadať z pozície občianskeho práva, a teda v zmysle ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka nemôže byť k právnickej osobe v príbuzenskom vzťahu, aj keď je, v zmysle obchodného práva, vlastníkom a štatutárnym zástupcom tejto právnickej osoby. Jeho príbuzenský vzťah k predávajúcej je len v pozícii synovca, to znamená, že je synom jej brata, čo v zmysle uvedeného ustanovenia nie je blízka osoba. Odvolanie súdu na akúsi analógiu rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 21Cdo 2192/2001, je pre proces rozhodovania pred slovenským súdom neprípustné a nemôže byť akceptovateľné. Akceptovanie tohto názoru prvostupňového súdu v rozhodovaní v tejto veci je podľa jej názoru prispôsobovanie cudzích rozhodnutí na podanú žalobu, ktorá sa má rozhodovať podľa právnych predpisov SR.

21. Žalovaní 2/ a 3/ prostredníctvom právneho zástupcu v písomnom vyjadrení k odvolaniu žiadali rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Vo vyjadrení uviedli, že v súvislosti s uplatnením práva dovolať sa neplatnosti, premlčacia doba začala prvýkrát plynúť dňa 05.05.2017 a uplynula dňa 05.05.2020, resp. z dôvodu neplynutia lehôt kvôli Covid-u dňa 08.06.2020. V tejto lehote sa žalovaná relatívnej neplatnosti voči žalovanému 2/ nedovolala, resp. žalovanému 2/ nebol doručený žiadny úkon, z ktorého by takáto vôľa žalobkyne vyplývala. Žalovaný 2/ sa o uplatnení práva prvýkrát dozvedel až zo žaloby, ktorá mu bola doručená dňa 12.06.2020, teda po uplynutí zákonnej premlčacej doby. Je síce pravdou, že žaloba bola podaná na súde už dňa 22.04.2020, tento moment je ale z hľadiska zachovania lehoty pre uplatnenie žalovaného práva bez významu. Podanie žaloby na príslušnom súde nie je možné zamieňať s dovolaním sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu u jeho účastníkov, súd totiž sám účastníkom právneho úkonu nie je. Žalobcom uplatnené právo v tejto časti je preto premlčané. Právne posúdenie rozhodujúcich skutočností súdom prvej inštancie je v tejto časti správne.

22. Za ďalšie, aj v prípade prvej aj druhej kúpnej zmluvy, sa jedná o prevody medzi blízkymi osobami. Všetci žalovaní majú navzájom postavenie blízkych osôb – jedná sa o osoby, kde ujmu jedného, by právom pociťovali aj ostatní. Žalovaný 3/ je synovcom žalovanej 1/ (otec žalovaného 3/ a žalovaná 1/ sú v postavení brata a sestry), je medzi nimi blízky vzťah založený na podklade rodinných väzieb. Aj blízkosť

účastníkov v prípade druhej kúpnej zmluvy podrobne zdôvodnili, žalovaný 3/ je jediným konateľom a spoločníkom žalovaného 2/. U fyzických osôb, ktoré robia za právnickú osobu právne úkony, je treba – najmä s prihliadnutím k tomu, že ich prostredníctvom sa utvára vôľa právnickej osoby – uvažovať s tým, že majú z titulu svojho postavenia (a z neho vyplývajúcej zodpovednosti) k tejto právnickej osobe taký vzťah, že by dôvodne pociťovali ujmu, ktorú utrpela právnická osoba, ako ujmu vlastnú. Z analogického použitia ustanovenia § 116 Občianskeho zákonníka potom vyplýva, že tieto fyzické osoby sú z hľadiska ustanovenia § 140 vety prvej Občianskeho zákonníka osobami blízkymi tejto právnickej osoby. Takéto závery vyplývajú napríklad z rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 17.06.2014, sp. zn. 5Co/235/2013, rozsudku Krajského súdu v Nitre zo dňa 28.05.2014, sp. zn. 5Co/145/2013 a rozsudkov Najvyššieho súdu ČR zo dňa 28.06.2011, sp. zn. 21Cdo 4124/2010 a zo dňa 29.04.2004, sp. zn. 22Cdo 1836/2003.

23. Nad rámec týchto skutočností poukázali na to, že žalobkyňa sa podanou žalobou domáha určenia neplatnosti dvoch kúpnych zmlúv, keďže je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území F., zapísaných na LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX G. XXX, kúpnymi zmluvami však došlo aj k prevodom podielov na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastrálnom území F., zapísaných na LV č. XXX G. XXX, na ktorých žalobkyňa žiadny podiel nevlastní. Žalobkyňa sa tak pre absenciu aktívnej vecnej legitímácie nemôže domáhať určenia neplatnosti kúpnych zmlúv (ako celku), na takomto určení právny záujem nemá.

24. V replike sa žalobkyňa argumentačne pridrжала podaného odvolania.

25. Krajský súd preskúmal vec v zmysle ustanovenia § 379 a § 380 ods. 1 CSP, bez nariadenia pojednávania odvolacieho súdu podľa § 385 ods. 1 CSP a zistil, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdiť.

26. Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1 písm. a) až h) CSP.

27. V preskúmvanej veci žalobkyňa vo svojom odvolaní nešpecifikovala odvolací dôvod v zmysle ust. § 365 ods. 1 CSP. Iba z obsahu jej odvolania možno vyvodiť, že uplatňuje odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP (rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci).

28. Pokiaľ ide o odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP, podstatou tohto odvolacieho dôvodu je, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

29. V danej veci odvolací súd preskúmaním zistil, že súd prvej inštancie v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav veci a zo zisteného skutkového stavu veci vyvodil aj správne právne závery.

30. Ako už odvolací súd uviedol vyššie, v preskúmvanej veci sa žalobkyňa podanou žalobou domáhala určenia neplatnosti kúpnych zmlúv uzavretých medzi žalovanou 1/ a žalovaným 2/ a následne medzi žalovaným 2/ a žalovaným 3/ z dôvodu porušenia predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka.

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

32. Podľa § 40a veta prvá, druhá Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, § 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za

platný, pokiaľ sa ten, kto je takýmto úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil.

33. Podľa § 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až § 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

34. Podľa § 101 Občianskeho zákonníka, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je 3-ročná a plynie od dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

35. Podľa § 112 Občianskeho zákonníka ak veriteľ v premlčacej dobe uplatní právo na súde alebo u iného príslušného orgánu a v začatom konaní riadne pokračuje, premlčacia doba od tohto uplatnenia po dobu konania neplynie. To platí aj o práve, ktoré bolo právoplatne priznané a pre ktoré bol na súde alebo u iného príslušného orgánu navrhnutý výkon rozhodnutia.

36. Právny úkon, ktorý má vadu majúcu za následok jeho tzv. relatívnu neplatnosť v zmysle ust. § 40a Občianskeho zákonníka, sa považuje za platný (so všetkým právnymi dôsledkami z neho vyplývajúcimi), pokiaľ ten, na ochranu ktorého je dôvod neplatnosti právneho úkonu určený (oprávnená osoba), sa neplatnosti nedovolá. Ak sa oprávnená osoba relatívnej neplatnosti právneho úkonu dovoľá, je právny úkon neplatný od svojho začiatku (ex tunc). To platí i tam, kde na základe tohto relatívne neplatného právneho úkonu vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností vecné právo. Relatívnej neplatnosti sa preto treba dovoľať.

37. Pri dovolaní sa neplatnosti ide o jednostranný právny úkon, ktorý sa musí adresovať druhému účastníkovi právneho úkonu, resp. všetkým účastníkmi právneho úkonu, ak ten, kto sa dovoľáva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nie je účastníkom tohto právneho úkonu. Dôjdením dovolania sa neplatnosti ostatným účastníkmi právneho úkonu sa končí relatívna platnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti.

38. Pri dovolaní sa relatívnej neplatnosti musí byť z prejavu vôle osoby, ktorá relatívnu neplatnosť uplatňuje, zrejme, že uplatňuje námietku relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ako aj dôvod, z ktorého ju uplatňuje, resp. v čom vidí vadu právneho úkonu. Relatívna neplatnosť musí byť uplatnená výslovne, konkludentné uplatnenie nie je možné. Písomná forma dovolania sa relatívnej neplatnosti síce nie je predpísaná, to znamená, že relatívnej neplatnosti sa možno dovoľávať aj ústne, v písomnej forme ho však treba urobiť vždy, ak je zákonom ustanovená alebo dohodou účastníkov dojednaná písomná forma právneho úkonu.

39. Právo dovoľať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu vyplývajúce z ust. § 40a Občianskeho zákonníka sa ako iné právo premlčuje vo všeobecnej 3-ročnej premlčacej dobe v zmysle ust. § 101 Občianskeho zákonníka. Z ustálenej judikatúry Najvyššieho súdu SR vyplýva, že právo dovoľať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu vzniká dňom, kedy bola uzavretá (podpísaním zmluvnými stranami) dotknutá kúpna zmluva, ktorou bolo porušené predkupné právo, lebo vtedy vznikol právny dôvod (titulus), ktorý je základom porušenia predkupného práva. Okamih, kedy došlo k porušeniu práva, nemožno posúvať až do dňa zápisu (vkladu) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pretože sa jedná už o modus, ktorým sa úradne završuje súkromnoprávny úkon, a ktorý má právny význam pre prevod vlastníckeho práva (nie pre právny úkon ako taký). Z tohto dôvodu je v týchto prípadoch aj naďalej použiteľná doterajšia judikatúra (R50/85), podľa ktorej všeobecná 3-ročná premlčacia doba na dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu začína plynúť dňom, kedy došlo k uzavretiu právneho úkonu (rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4Cdo/37/2007 zo dňa 30.01.2008).

40. Odvoláciu námietku žalobkyne, že v danom prípade premlčacia doba začala plynúť až po dni 05.06.2017, kedy Okresný úrad Považská Bystrica, katastrálny odbor, rozhodnutím zo dňa 05.06.2017 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, preto odvolací súd nemohol akceptovať.

41. Súd prvej inštancie preto správne dospel k záveru, že premlčacia doba na dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu začala pri kúpnej zmluve, uzavretej medzi žalovanou 1/ a žalovaným 2/ plynúť dňom uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi žalovanou 1/ a žalovaným 2/ dňa 04.05.2017. Premlčacia doba v zmysle ust. § 101 Občianskeho zákonníka uplynula dňa 04.05.2020, nakoľko v tejto 3-

ročnej premiľčacej dobe muselo byť dovolanie sa relatívnej neplatnosti doručené dotknutým účastníkom právneho vzťahu. Je síce pravdou, že žaloba bola podaná na súde dňa 22.04.2020, tento moment je však z hľadiska zachovania lehoty pre uplatnenie žalovaného práva bez právneho významu. Podanie žaloby na príslušnom súde totiž nie je možné zamieňať s dovolaním sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu u jeho účastníkov, keďže súd sám účastníkom tohto právneho úkonu nie je. Relatívnej neplatnosti sa totiž účastník zmluvy musí dovolať, a to právnym úkonom, ktorý sa musí adresovať ostatným účastníkom tohto právneho úkonu. Až dôjdením dovolania sa neplatnosti ostatným účastníkom právneho úkonu sa končí relatívna platnosť právneho úkonu a nastáva jeho neplatnosť. Právne následky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu preto nastávajú až dôjdením tohto prejavu vôle do dispozičnej sféry ostatných účastníkov tohto právneho vzťahu. Bez dovolania sa relatívnej neplatnosti je právny úkon platný a súd či iný orgán právnej ochrany bez tohto jednostranného právneho úkonu nemôže z úradnej povinnosti na relatívnu neplatnosť prihliadnuť. Z tohto dôvodu nie je možné v posudzovanej veci aplikovať ustanovenie § 112 Občianskeho zákonníka.

42. Súd prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí konštatuje, že žaloba (teda právny úkon, ktorý sa žalobkyňa dovoláva relatívnej neplatnosti dotknutého právneho úkonu) bola žalovanému 2/ doručená dňa 12.06.2020 a žalovaným 1/ a 3/ dňa 16.06.2020. Túto skutočnosť žalobkyňa v odvolaní nespochybňuje. Žalobkyňa žiadnym dôkazom nepreukázala, že by sa dovolala relatívnej neplatnosti tohto právneho úkonu voči žalovaným skôr, pred podaním žaloby. Preto súd prvej inštancie dospel k správneému záveru, že tento nárok žalobkyne je potrebné považovať za premiľčaný.

43. Pokiaľ ide o námietku žalobkyne uvedenú v odvolaní, že žalobkyňa sa niekedy na konci roka 2019 a začiatkom roka 2020 mala stretnúť so žalovaným 2/, ktorého zastupuje ako konateľ žalovaný 3/ a ústne ho upozornila, že boli porušené ustanovenia Občianskeho zákonníka o predkupnom práve, že podá žalobu voči týmto právnym úkonom uzatvorenia kúpnej zmluvy a vykonaným prevodom vlastníctva uvedených pozemkov (čím zrejme žalobkyňa mala na mysli to, že sa mala ústnou formou dovolať relatívnej neplatnosti dotknutého právneho úkonu), túto skutočnosť uvádzanú žalobkyňou až v odvolaní je potrebné považovať za tvrdenie, ktoré žalobkyňa neuplatnila pred súdom prvej inštancie. Ide pritom o skutočnosť, ktorá nenapĺňa definíciu prípustných novôt v zmysle ust. § 366 CSP, preto odvolací súd naň nemohol prihliadať. Napokon, z uvedeného tvrdenia žalobkyne nie je zjavné ani to, či uvedený úkon mal byť adresovaný všetkým účastníkom dotknutého právneho vzťahu (teda aj žalovanej 1/).

44. Pokiaľ ide o druhú kúpnu zmluvu, uzavretú medzi žalovaným 2/ a žalovaným 3/, aj tu súd prvej inštancie rozhodol správne.

45. V danom prípade išlo o prevod spoluvlastníckeho podielu z osoby právnickej – obchodnej spoločnosti, ktorou je spoločnosť s ručením obmedzeným na osobu fyzickú.

46. Podľa § 56 ods. 1 veta prvá Obchodného zákonníka, obchodná spoločnosť je právnickou osobou založenou za účelom podnikania.

47. Podľa § 105 ods. 1 Občianskeho zákonníka, spoločnosťou s ručením obmedzeným je spoločnosť, ktorej základné imanie tvoria vopred určené vklady spoločníkov.

48. Podľa § 106 veta prvá, druhá Obchodného zákonníka, spoločnosť zodpovedá za porušenie svojich záväzkov celým svojím majetkom. Spoločník ručí za záväzky spoločnosti do výšky svojho nesplateného vkladu zapísaného v obchodnom registri.

49. Podľa § 123 ods. 1 Obchodného zákonníka, spoločníci majú nárok na podiel zo zisku v podiele zodpovedajúcom ich splateným vkladom, ak spoločenská zmluva neurčuje inak.

50. Podľa § 116 Občianskeho zákonníka, blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne počítavala ako vlastnú ujmu.

51. Tak ako to správne uviedol súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí, blízkymi osobami sa v zmysle pôvodného zámeru komentovaného ustanovenia mali na mysli osoby fyzické, najmä vzhľadom na podmienku, že má ísť o osoby v rodinnom alebo obdobnom pomere. Vývoj práva a právnych vzťahov

však vyvoláva potrebu vysporiadať sa aj s otázkou, či osobou blízkou môže byť aj právnická osoba, či teda vzťah blízkej osoby môže existovať aj medzi osobou fyzickou a osobou právnickou, keďže právnická osoba je subjektom, ktorý svoju vôľu prejavuje prostredníctvom fyzických osôb. Judikatúra sa preto najmä v súvislosti s inštitútom odporovateľnosti musela vysporiadať aj s otázkou, či je možné ustanovenie o blízkych osobách aplikovať aj v súvislosti s konaním právnickej osoby, dospela k záveru, že „u fyzických osôb, ktoré konajú (môžu konať) v mene právnickej osoby právne úkony, je treba, najmä s prihliadnutím na to, že prostredníctvom nich sa uzatvára vôľa právnickej osoby, uvažovať s tým, že takéto osoby majú z titulu svojho postavenia (a z neho vyplývajúcej zodpovednosti) k tejto (svojej) právnickej osobe taký vzťah, že by dôvodne pociťovali ujmu, ktorú utrpela právnická osoba, ako jemu vlastnú.“ (rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 21Cdo/2192/2001). Jedná sa síce o rozhodnutie súdu Českej republiky, ide však o rozhodnutie plne aplikovateľné aj na rozhodovanie tunajších súdov (viď komentár k Občianskemu zákonníku DZIAKOVÁ Dominika. § 116 Blízke osoby. In: BAJÁNKOVÁ Jana, DULAK Anton, FEČÍK Marián, SEDLAČKO František, ŠTEVČEK Marek, TOMAŠOVIČ Marek a kol. Občiansky zákonník I. 2. vydání, Praha: C. H. Beck. 2019, s. 792, marg. č. 5).

52. Z vykonaného dokazovania - z výpisu z obchodného registra žalovaného 2/

- spoločnosti I. F. J., vyplynulo, že žalovaný 3/ je spoločníkom a konateľom predmetnej obchodnej spoločnosti a že spoločníčkou tejto obchodnej spoločnosti bola aj manželka žalovaného 3/, a to do 06.12.2019. Tieto skutkové zistenia súdu prvej inštancie žalobkyňa v konaní pred súdom prvej inštancie, ani vo svojom odvolaní, nespochybňuje a nerozporuje.

53. Odvolací súd je tohto názoru, že pokiaľ je fyzická osoba spoluvlastníkom veci a zároveň spoločníkom v spoločnosti s ručením obmedzeným, potom táto fyzická a právnická osoba majú spoločný personálny prvok – fyzická osoba ako subjekt spoluvlastníckeho práva je súčasne ako spoločník subjektom, ktorý sa podieľa na vytvorení základného imania spoločnosti, ručí za záväzky spoločnosti vo vyššie uvedenom rozsahu a podieľa sa na zisku spoločnosti.

54. Z uvedeného je tak zrejmé, že toto personálne a majetkové prepojenie osôb je možné za použitia analógie kvalifikovať ako vzťah obdobný blízkeho vzťahu v zmysle ust. § 116 Občianskeho zákonníka a súčasne zakladá stav, kedy ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, by druhá osoby pociťovala ako ujmu vlastnú.

55. Preto záver súdu prvej inštancie, že v danej veci je vzťah medzi žalovaným 3/ ako fyzickou osobou a žalovaným 2/ ako právnickou osobou potrebné považovať za vzťah blízkych osôb, nakoľko žalovaný 3/ je od roku 2019 jediným spoločníkom a konateľom žalovaného 2/, a preto je zrejmé, že žalovaný 3/ má z titulu svojho postavenia (a z neho vyplývajúcej zodpovednosti) k tejto (svojej) právnickej osobe taký vzťah, že by dôvodne pociťoval ujmu, ktorú utrpela právnická osoba, ako ujmu vlastnú a že v prípade kúpnej zmluvy zo dňa 05.02.2019, registrovanej na Okresnom úrade Považská Bystrica, katastrálny odbor pod č. M. tak išlo v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka o prevod blízkej osobe, a preto v danom prípade nedošlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne ako spoluvlastníčky časti nehnuteľností, ku ktorým prevodom došlo touto kúpnu zmluvou, považoval odvolací súd za správny.

56. Preto odvolacie námietky žalobkyne dôvodné neboli a odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

57. Pre úplnosť odvolací súd dodáva k prvej odvolacej námietke žalobkyne (ktorou žalobkyňa namietala, že súd prvej inštancie sa pri svojom prvom konaní vo veci najskôr nezaoberal vznesenou námietkou premlčania, ale zamietol žalobu na základe právneho posúdenia ustanovení § 137 písm. c) a písm. d) CSP), táto odvolacia námietka je právne celkom irelevantná pre rozhodovanie o odvolaní, nakoľko jednak predchádzajúce rozhodnutie súdu prvej inštancie bolo už odvolacím súdom zrušené, jednak podľa názoru odvolacieho súdu súd prvej inštancie pri svojom predchádzajúcom rozhodnutí postupoval správne, keď sa najskôr zaoberal procesnou prípustnosťou žaloby (teda či vôbec môže vo veci konať), a až následne by sa zaoberal ako prioritnou vznesenou námietkou premlčania, k čomu však pre záver o procesnej neprípustnosti žaloby (aj keď nesprávne posúdené), už súd prvej inštancie nedošiel.

58. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1, § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP tak, že žalobkyňa 1/, ktorá bola v odvolacom konaní plne úspešná, náhradu

trov odvolacieho konania nepriznal, nakoľko si náhradu týchto trov neuplatnila a zo spisu jej žiadne trovy odvolacieho konania nevyplývajú a žalovaným 2/ a 3/, ktorí boli v odvolacom konaní plne úspešní a náhradu trov odvolacieho konania si uplatnili, odvolací súd náhradu týchto trov priznal. O výške trov odvolacieho konania v zmysle ust.

§ 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

59. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom krajského súdu jednomyseľne.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) 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 (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ 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).