

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 19Co/135/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3818204752  
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 02. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beáta Čupková  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2020:3818204752.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Beáty Čupkovej a sudcov JUDr. Viery Škultétyovej a JUDr. Radoslava Svitanu, PhD. v spore žalobkyne D. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. XX/XX, Y. C. D., zast. N. N. H., advokátkou, so sídlom H. X, C., IČO: XX XXX XXX, proti žalovaným 1/ S.O., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. XX/XX, R. a 2/ B. Y., S. X/XX, Y. C. D., IČO: XX XXX XXX, obaja zast. N. C. H., advokátom, so sídlom K. D. X, C., o určenie vlastníctva, na odvolanie žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Prievidza, č. k. 11C/29/2018-117 zo dňa 23. mája 2019, takto

### rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie zrušuje a vec mu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie žalobu zamietol a žiadnej zo strán nepriznal právo na náhradu trov konania. Uviedol, že žalobkyňa sa domáhala určenia, že podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/3-ina nehnuteľnosti parc. č. X. č. XXX/X vo výmere XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na LV č. XXX, okres C., obec Y. C. D., k. ú. Y. C. D., je žalovaný 1/. Svoj návrh odôvodnila tým, že je podielovou spoluvlastníčkou v podiele 1/12-ina predmetnej nehnuteľnosti a dozvedela sa, že žalovaný 1/ uzatvoril dňa 25.07.2018 so žalovaným 2/ darovaciu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu 1/3-ina na uvedenej nehnuteľnosti, a preto listom zo dňa 01.10.2018, ktorý zaslala žalovaným, sa dovoľavala relatívnej neplatnosti zmluvy, s poukazom na porušenie zákonného predkupného práva v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka. S ohľadom na ust. § 40a Občianskeho zákonníka zastávala názor, že uzavretá darovacia zmluva je neplatným právny úkonom. Žalovaní navrhli žalobu zamietnuť. Žalovaný 1/ nevidel dôvod, prečo by nemohol darovať svoj podiel na miestnej komunikácii inému. Dôvodil tým, že obec mu v minulosti vyšla v ústrety. Ďalším dôvodom je možnosť obce napojiť inžinierske siete. Žalovaný 2/ uviedol, že uzavretie darovacej zmluvy nebolo neznalosťou ust. § 140 Občianskeho zákonníka a § 40a Občianskeho zákonníka, ani neznalosťou judikatúry, ale naliehavý záujem obce zabezpečiť vlastníkom pozemkov susediacich s CKN parc. č. XXX/X nerušený prístup k svojim nehnuteľnostiam a nerušený prístup obce k svojej nehnuteľnosti, ako aj záujem usporiadať vlastníctvo k pozemku pod stavbou vo vlastníctve obce do vlastníctva vlastníka stavby s tým, že obec vykonáva všetky úkony vo verejnom obecnom záujme. Ide o nehnuteľnosť, ktorú spoluvlastníci nemôžu užívať inak, ako je prístup k svojim nehnuteľnostiam. Nevidí racionálny dôvod na to, aby sa odkupovali podiely z pozemku pod inžinierskou stavbou - miestnou komunikáciou - patriacej iným vlastníkom. Potrebuje podiely nadobudnúť vo verejnom záujme a má naliehavý právny záujem byť spoluvlastníkom pozemku pod komunikáciou, teda celej komunikácie. Súd uviedol, že z darovacej zmluvy uzatvorenej dňa 25.07.2018 medzi darcom (žalovaným 1/) a obdarovaným (žalovaným 2/) vyplynulo, že darca daroval obdarovanému parcelu č. XXX/X o výmere XXX m<sup>2</sup> v podiele 1/3-ina. Obecné zastupiteľstvo uznesením č. XXX/XXXX zo dňa 06.07.2018, uzavretie darovacej zmluvy schválilo. Nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. XXX pre k. ú. Y. C. D. s tým, že žalovaný 1/ bol vlastníkom tejto nehnuteľnosti v podiele 1/3-ina (B XX) a žalobkyňa v podiele 1/12-ina (B XX). Žalobkyňa sa listom zo dňa 01.10.2018 odoslaným žalovaným 1/, 2/ dovoľavala relatívnej neplatnosti právneho úkonu z dôvodu, že pri prevode spoluvlastníckeho podielu na uvedených nehnuteľnostiach, bolo porušené

jej zákonné predkupné právo v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, nakoľko žalovaný 1/ previedol svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam do vlastníctva obce bez toho, aby tento spoluvlastnícky podiel bol písomne ponúknutý ostatným spoluvlastníkom. Súd prvej inštancie žalobu zamietol z dôvodu, že žalobkyňa sa nesprávnym petitom žaloby domáhala určenia vlastníctva. Uvedol, že vzhľadom na súdnu prax, v danom prípade žalobkyňa nesprávne formulovala petit žaloby a domáhala sa na základe naliehavého právneho záujmu určenia vlastníctva, hoci správne mala petit žaloby formulovať tak, že sa domáha určenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu žalovaného 1/ na žalovaného 2/. Zastával názor, že požadovaným určujúcim rozsudkom by súd neodstránil neistotu medzi stranami sporu, lebo žiadna neexistuje a nie je ohrozené právo žalobkyne. Postavenie žalobkyne by sa nezmenilo, lebo žalovaný 1/ by aj naďalej bol vlastníkom svojho podielu. Vyhovujúci rozsudok by nebol pre strany sporu užitočný ani významný a nemal by zmysel. V dôvodoch rozhodnutia podrobne vysvetlil následky relatívnej neplatnosti právneho úkonu (§ 40a Občianskeho zákonníka) a zákonné dôsledky porušenia predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka.

2. Proti tomuto rozsudku podala v zákonnej lehote odvolanie žalobkyňa. Navrhla, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Uplatnila odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f), h) CSP. Zotrvala na svojich skutkových tvrdeniach a zdôraznila, že má naliehavý právny záujem na požadovanom určení z dôvodu, že dovoľaním sa neplatnosti právneho úkonu sa stala darovacia zmluva neplatnou, avšak v katastri nehnuteľností stále svedčí vlastnícke právo k prevádzanému podielu v prospech žalovaného 2/, na ktorého spoluvlastnícky podiel platne neprešiel. Bez súdneho rozhodnutia nie je možné vykonať zmenu v katastri nehnuteľností, a teda až na základe súdneho rozhodnutia sa odstráni právna neistota žalobkyne a obnoví sa jej predkupné právo. Svoj naliehavý právny záujem odvodzuje žalobkyňa aj od toho, že má záujem, aby sa spoluvlastníctvo navrátilo do pôvodného stavu, aby mohla následne využiť predkupné právo na nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu. Uvedla, že sa domáhala určenia, či tu právo je alebo nie je a nie určenia právnej skutočnosti. Právny úkon (v danom prípade zmluva) je právnou skutočnosťou, s ktorou objektívne právo spája vznik, zmenu a zánik (rovnako aj zrušenie) práv a povinností. Z toho vyplýva, že pre účely ust. § 137 CSP je potrebné vnímať žalobu o určenie platnosti - neplatnosti právneho úkonu ako žalobu o určenie právnej skutočnosti, čo CSP v ust. § 137 c), d) zásadne nepripúšťa, s výnimkou žalôb o určenie právnej skutočnosti za podmienky, že to vyplýva z osobitného právneho predpisu. Zastáva názor, že za takýto právny predpis nemožno považovať ust. § 40a Občianskeho zákonníka. Relatívnej neplatnosti sa podľa ust. § 40a Občianskeho zákonníka treba dovoliť. Ide o jednostranný právny úkon, ktorý treba adresovať všetkým účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu. Dôjdením dovolania, sa relatívna neplatnosť právneho úkonu končí a nastáva neplatnosť, ktorú účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti. Možnosť určenia tejto právnej skutočnosti súdom, však zo znenia § 40a Občianskeho zákonníka nie je možné vyvodzovať. Procesnú prípustnosť žaloby o určenie neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu podľa ust. § 40a Občianskeho zákonníka, nie je možné vyvodiť ani z ust. § 34 ods. 2 Zákona č. 162/1995 Z. z. (katastrálny zákon), ktorý rieši procesný postup okresného úradu ako následku rozhodnutia súdu pri určení neplatnosti právneho úkonu. V podanom odvolaní citovala z komentára k ust. § 40a Občianskeho zákonníka Imrich Fekete I. Občiansky zákonník, 1. zväzok, Veľký komentár, 3. Aktualizované vydanie. Bratislava Eurokódex 2017, podľa ktorého žalobca nemá naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou malo byť porušené predkupné právo žalobcu (§ 140 OZ), ak bol podľa tejto zmluvy už povolený vklad vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam. V takejto situácii sa žalobca môže domáhať súdnej ochrany žalobou o určenie, že pôvodný podielový spoluvlastník, ktorý porušil predkupné právo, je v dôsledku relatívnej neplatnosti prevodnej zmluvy podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností. Katastrálny úrad, ktorý dostane rozsudok deklarujúci takýto právny (spoluvlastnícky) stav, je potom povinný vykonať príslušný zápis vo forme záznamu do KN, čím dochádza k súladu medzi právnym stavom a stavom zápisov v KN (KS v A. T. W. z 25.10.2005, sp. zn. 21C/58/2005).

3. Žalovaní navrhli, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil. Súhlasili s rozhodnutím súdu, že žalobkyňa nesprávne formulovala petit žaloby. Domáhala sa určenia vlastníctva, ale správne sa mala domáhať relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu. Žalobu s týmto petitom mala podať práve z dôvodu, že žalovaní uplatnený dôvod relatívnej neplatnosti popierajú. Zastávali názor, že žalobkyňa nielen nesprávne formulovala petit žaloby, ale nie je ani oprávneným subjektom takúto žalobu podať. Nielenže sa jej právny úkon nedotýka, ale aj pokiaľ by súd eventuálne žalobe vyhovel, jej právne postavenie by sa nezmenilo. Žalobkyňa bola spoluvlastníčkou nehnuteľnosti v podiele

1/12-ina, a aj keby súd žalobe vyhovel, aj naďalej by zostala spoluvlastníčkou nehnuteľnosti v podiele 1/12-ina, a jej právne postavenie by sa nezmenilo. Má vedomosť o tom, že žalobkyňa podala žalobu o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu, teda odvolanie je bez právneho významu.

4. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací, preskúmal vec podľa § 379 a § 380 CSP, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie (§ 389 ods. 1 písm c) a § 391 ods. 1 CSP).

5. Civilný sporový poriadok diferencuje žaloby na určenie, či tu právo je alebo nie je (§ 137 písm. c)) a na určenie právnej skutočnosti (§ 137 písm. d)), pričom žaloba na určenie právnej skutočnosti je prípustná výlučne v prípade, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Základnou procesnou podmienkou, a teda východiskom úspešnosti určovacej žaloby podľa § 137 písm. c) CSP, je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu. Právny záujem žalobcu musí byť podľa požiadavky zákona kvalifikovaný. Posúdenie naliehavého právneho záujmu je otázkou právnej kvalifikácie rozhodujúcich skutočností. Pre žalobcu to znamená nevyhnutnosť tvrdiť a dokázať skutočnosti, z ktorých vyplýva existencia naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení, čo je jednou z podmienok na to, aby súd mohol rozsudkom žalobe meritorne vyhovieť. Pri určovacej žalobe podľa § 137 písm. c) CSP, žalobný petit znie na určenie, či tu právo je, alebo či tu právo nie je (pozitívna a negatívna určovacia žaloba). Vyhovujúci rozsudok na základe určovacej žaloby, v ktorej žalobca tvrdí existenciu alebo neexistenciu určitého práva, má deklaratórny účinok. Právna úprava zakotvená v OSP rozlišovala medzi určením (ne)existencie práva a právneho vzťahu. Uvedené rozlíšenie nemalo vecný význam. Oba použité pojmy, teda „právo“ a „právny vzťah“, mali rovnaký obsah. Z uvedeného dôvodu, nová právna úprava CSP určenie (ne)existencie právneho vzťahu výslovne neuvádza, pričom týmto k žiadnej materiálnej zmene nedošlo. Predpokladom na procesnú legitimitáciu žalobcu pri pozitívnej určovacej žalobe nie je to, že žalobcovi tvrdené právo patrí. Žalobca môže žiadať aj určenie práva žalovaného (ktoré existuje voči žalobcovi alebo voči inému ďalšiemu žalovanému) samozrejme za predpokladu, že má na tom naliehavý právny záujem (Števec, M., Ficová. S., Baricová. J., Mesiarkinová. S., Bajánková. J., Tomašovič. M. a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha: C.H. Beck,2016,499s).

6. V danej veci sa žalobkyňa podanou žalobou proti žalovaným domáhala určenia, že žalovaný 1/ je podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/3-ina nehnuteľnosti parc. č. CKN č. XXX/X vo výmere XXX m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, zapísanej na LV č. XXX, okres C., obec Y. C. D., k. ú. Y. C. D.. Súd prvej inštancie dospel k záveru, s poukazom na ust. § 137 písm. c) CSP, že žaloba žalobkyne nie je dôvodná, nakoľko žalobkyňa v danom prípade nesprávne formulovala petit žaloby a domáhala sa na základe naliehavého právneho záujmu o určenie vlastníctva, avšak správne sa mala domáhať určenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva podľa § 40a Občianskeho zákona, ako jedným zo spôsobov pri porušení predkupného práva.

7. Žalobkyňa podaným odvolaním vyjadrila nesúhlas s rozhodnutím súdu prvej inštancie ohľadne posúdenia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, ktoré odvolanie považuje odvolací súd za dôvodné.

8. Žalobkyňa, ktorá sa podanou žalobou domáhala určenia, že vlastníkom podielu na predmetnej nehnuteľnosti je pôvodný spoluvlastník (žalovaný 1/), uplatnila žalobu z dôvodu, že pri prevode spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/ na žalovaného 2/ darovacou zmluvou, bolo porušené jej zákonné predkupné právo. Jednostranným právnym úkonom adresovaným obidvom žalovaným, listom zo dňa 01.10.2018, sa s poukazom na porušenie zákonného predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka, dovolala relatívnej neplatnosti darovacej zmluvy zo dňa 25.07.2018. Sama žalobkyňa by mala záujem o kúpu podielu žalovaného 1/, ak by jej tento podiel ponúkol. Tým, že by bola aj vlastníkom podielu žalovaného 1/, ochránila by si svoje vlastníctvo.

9. 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.

10. Podľa § 40a veta prvá a druhá Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ust. § 49a, § 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov.

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

12. V prípade, ak 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, v prípade, ak sa oprávnení spoluvlastníci jeho neplatnosti dovolajú. Právnym dôvodom dovolania sa tejto neplatnosti, je reparácia porušenia právnej povinnosti (náprava protiprávneho stavu) v podobe možnosti oprávneného subjektu v zákonných medziach realizovať predkupné právo, už ako subjektívne oprávnenie voči povinnému.

13. Relatívna neplatnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu z dôvodu uvedeného v § 140 Občianskeho zákonníka je uplatnená tým, že sa dotknutý spoluvlastník dovolá neplatnosti u prevodcu, ako aj u nadobúdateľa. Právne účinky dovolania sa tejto neplatnosti nastávajú okamžikom, keď tento prejav vôle dôjde všetkým subjektom relatívne neplatného právneho úkonu.

14. V danom prípade sa žalobkyňa dovoláva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým malo byť porušené jej predkupné právo s tým, že uplatnila žalobu o určenie vlastníckeho práva, prípustnosť ktorej je podmienená naliehavým právnym záujmom na požadovanom určení (§ 137 písm. c) CSP). V prípade, ak malo byť porušené predkupné právo žalobkyne (§ 140 Občianskeho zákonníka) a vklad vlastníckeho práva medzi darcom a obdarovaným (žalovaným 1/ a žalovaným 2/) k predmetným nehnuteľnostiam bol povolený, žalobca sa môže domáhať súdnej ochrany žalobou o určenie, že pôvodný podielový spoluvlastník, ktorý porušil predkupné právo, je v dôsledku relatívnej neplatnosti prevodnej zmluvy podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností (Imrich Fekete I. Občiansky zákonník, 1. zväzok, Veľký komentár, 3. Aktualizované vydanie. Bratislava Eurokódex 2017).

15. Podľa názoru odvolacieho súdu, nemožno súhlasiť s argumentáciou, že žalobkyňa nemá naliehavý právny záujem na požadovanom určení vlastníckeho práva. Ak bolo porušené predkupné právo podielového spoluvlastníka, ktorý sa dovoláva relatívnej neplatnosti právneho úkonu a sám má záujem o nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu pripadajúceho pôvodne žalovanému 1/, za dovolenú a procesne prípustnú možno považovať žalobu na určenie vlastníckeho práva pôvodného podielového spoluvlastníka, keďže takýmto určením, ktorým sa odstráni spornosť právnych vzťahoch sporových strán a dosiahne sa právny stav existujúci pred prevodom spoluvlastníckeho podielu zo žalovaného 1/ na žalovaného 2/, žalobkyňa dosiahne stav, že kataster v súlade s § 34 <<https://www.beck-online.sk/bo/document-view.seam?documentId=pj5f6mjzhe2v6mjwgixhaylsmftxeylfguzti>> ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) formou záznamu, obnoví zápis vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti a vyznačí stav pred dotknutým právnym úkonom, čo nepochybne zakladá existenciu jej naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, ktorý názor je v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou, podľa ktorej v prípade spornosti právnych vzťahov k nehnuteľnostiam, naliehavý právny záujem na požadovanom určení je daný aj vtedy, ak na základe žalobe vyhovujúceho rozsudku, možno dosiahnuť opravu zápisu evidovaných údajov o vlastníkovi.

16. So zreteľom na uvedené, odvolací súd dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie spočíva na nesprávnom právnom posúdení naliehavého právneho záujmu, preto rozhodnutie súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

17. Nakoľko súd prvej inštancie vzhľadom na právny názor nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, sa nezaoberal rozhodnými skutočnosťami porušenia predkupného práva, je potrebné po vykonanom dokazovaní opätovne o žalobe rozhodnúť.

18. Rozhodnutie senátu bolo prijaté jednohlasne.

**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 plyní 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 dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

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