

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 7Co/139/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5821202281
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 02. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Mária Kašíková
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2024:5821202281.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako odvolací súd, v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Márie Kašíkovej a členov senátu Mgr. Františka Dulačku a JUDr. Zuzany Krívdovej, v právnej veci žalobcov: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. A. XXXX, 2/ D. E. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom G., H. XXX, obaja právne zastúpení: AK | AK s. r. o., so sídlom Suché Mýto 6, Bratislava – Staré Mesto, IČO: 54 844 762, ktorá koná prostredníctvom konateľa-advokáta Mgr. Juraj Kornhauser, proti žalovaným: 1/ I. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. A. XXX, 2/ J. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. A. XXXX, obaja právne zastúpení: Mgr. Igor Palider, advokát, so sídlom K., L. D. M.XXX, o určenie vlastníckeho práva, na odvolanie žalovaných v rade 1/, 2/ proti rozsudku Okresného súdu Námestovo č.k. 3C/36/2021-91 zo dňa 8. júna 2023, takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalobcom v rade 1/, 2/ priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovaným v rade 1/, 2/ v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie určil, že žalovaná v rade 1/ I. F. je podielovou spoluvlastníčkou vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/8 vzhľadom k celku nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Námestovo, obec C. A., katastrálne územie C. A., zapísaných na LV č. XXXX, a to parc.č. 10121, parcela registra „E“ o výmere 150 m² – orná pôda, parc.č. 10119, parcela registra „E“ o výmere 34 m² – trvalý trávny porast, LV č. XXXX, a to parc.č. 8187/33, parcela registra „C“ o výmere 323 m² – zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 8187/34, parcela registra „C“ o výmere 71 m² – zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 8187/36, parcela registra „C“ o výmere 71 m² – zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 9408/4, parcela registra „C“ o výmere 1 053 m² – ostatná plocha, LV č. XXXX, a to parc.č. 8187/96, parcela registra „C“ o výmere 136 m² – zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 8187/98, parcela registra „C“ o výmere 293 m² – zastavaná plocha a nádvorie a LV č. XXXX, a to parc.č. 8187/8, parcela registra „C“ o výmere 636 m² – zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 8187/97, parcela registra „C“ o výmere 224 m² – zastavaná plocha a nádvorie, parc.č. 8187/214, parcela registra „C“ o výmere 133 m² – zastavaná plocha a nádvorie a parc.č. 8187/38, parcela registra „C“ o výmere 22 m² – zastavaná plocha a nádvorie. Žalobcom v rade 1/ a 2/ priznal nárok na náhradu trov konania voči žalovaným v rade 1/ a 2/ v rozsahu 100%.

Vychádzal zo zistenia, že kúpnu zmluvou zo dňa 03.09.2020, ktorá bola zavkladovaná pod č. V 3789/2020 žalovaná v rade 1/ ako predávajúca previedla na žalovaného v rade 2/ ako kupujúceho spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/8 účasti z celku na nehnuteľnostiach, zapísaných na LV č. XXXX, XXXX, XXXX H. XXXX, teraz ako LV č. XXXX v katastrálnom území C. A., pričom z týchto listov vlastníctva mal preukázané, že žalobcovia v rade 1/ a 2/ sú každý z nich v podiele po 1/8 účasti na pomere k celku zapísaní ako podieloví spoluvlastníci k týmto nehnuteľnostiam.

Žalobcovia v danej veci preukázali naliehavý právny záujem na takomto určení, keď sa takéhto určenia vlastníckeho práva žalovanej v 1/ rade domáhali z dôvodu, že uzatvorením Kúpnej zmluvy dňa 3.9.2020 malo dôjsť k porušeniu ich zákonného predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka ako spoluvlastníkov predmetných nehnuteľností, ktoré spoluvlastnia v podiele každý 1/8-ina v pomere k účasti z celku. Z vykonaných dôkazov vyplynulo, že žalobcovia sa účinne dovolali relatívnej neplatnosti vyššie uvedenej Kúpnej zmluvy z 3.9.2020 podaniami zo dňa 7.12.2021, ktoré boli obom žalovaným ako zmluvným stranám kúpnej zmluvy riadne doručené dňa 8.12.2021, kedy nastali aj účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu tam žalobcami uplatneného dôvodu, a teda dovolávania sa porušenia predkupného práva žalobcov. Pokiaľ sa žalobcovia rozhodli dovolať relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nemohli v prípade spornosti danej v podobe neuznania neplatnosti kúpnej zmluvy žalovanými, zvoliť iný procesný prostriedok ochrany, než určovaciu žalobu (preto aj námietka žalovaných ohľadne tejto skutočnosti, a teda že žalobcovia na ochranu svojich záujmov mali zvoliť iný procesný prostriedok napr. žalobu o nahradenie prejavu vôle je neopodstatnená). Podstatné je pritom predovšetkým to, či oprávnený spoluvlastník uplatneným procesným prostriedkom (vo vzťahu k výkladu právnych prepisov smerujúcemu k zabezpečeniu plnohodnotnej realizácie ústavných práv pozri tiež obdobne R 30/2019, resp. R 31/2019 publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR) môže dosiahnuť odstránenie spornosti. Ak účelom tohto špecifického oprávnenia úkonom dotknutej osoby je reparácia porušenia právnej povinnosti, potom z pohľadu naliehavého právneho záujmu je v prípade, ak predmetom kúpnej zmluvy je nehnuteľnosť a na jej základe už bol povolený vklad vlastníckeho práva v prospech nadobúdateľa významné to, či výrok vyhovujúceho rozsudku môže byť podkladom pre zápis do katastra nehnuteľností, ktorým sa obnoví pôvodný vlastnícky stav. Takže v prípade, ak by súd takejto určovacej žalobe vyhovel, tak takéto rozhodnutie je záznamuschopnou listinou umožňujúcou dosiahnuť takouto žalobou zamýšľanej zmeny v evidencii vlastníckych vzťahov k predmetným nehnuteľnostiam v katastri nehnuteľností. Ak teda zákonne v dôsledku dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy došlo k obnoveniu právneho stavu (existujúceho) pred porušením predkupného práva žalobcov kúpnu zmluvou uzavretou medzi žalovanými v 1/ a 2/ rade, avšak k obnove evidovaného vecného (spoluvlastníckeho) práva v katastri nehnuteľností s ohľadom na evidentnú spornosť nedošlo, keďže žalovaní v 1/ a 2/ rade túto skutočnosť neakceptujú, tak túto spornosť je možné odstrániť aktuálne len autoritatívnym rozhodnutím súdu. Z uvedeného dôvodu, je tak naliehavý právny záujem na požadovanom určení daný.

Zo skutkového stavu v tomto ohľade nespornom medzi stranami sporu vyplýva, že porušenie predkupného práva zo strany žalovaných v 1/ a 2/ rade má predstavovať uzatvorenie Kúpnej zmluvy zo dňa 3.9.2020, ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu žalovanej v 1/ rade ako predávajúcej vo výške 1/8-ina úč. v pomere k celku k nehnuteľnostiam zapísaným na listoch vlastníctva č. XXXX, M. XXXX, M. XXXX a vtedy č. XXXX, v súčasnosti ide o LV č. XXXX, ktorý spoluvlastnícky podiel táto previedla na žalovaného v 2/ rade ako kupujúceho. Je tiež nesporné, že v čase uskutočnenia tohto prevodu a ani pred jeho realizáciou žalovaná v 1/ rade neučinila kvalifikovanú písomnú ponuku na realizáciu predkupného práva, ktorá by smerovala voči žalobcom v 1/ a 2/ rade ako podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, ktorých sa prevod jej spoluvlastníckeho podielu dotýkal. Pokiaľ aj žalovaná v 1/ rade prostredníctvom svojho právneho zástupcu na pojednávaní dňa 8.6.2023 predložila podanie označené ako „Zápis k sporu č. 3C/36/2021 (čl. 85), v ktorom tvrdila, že pred uzatvorením spornej kúpnej zmluvy ju osobne navštívil žalobca v 1/ rade a odporučil jej, že „sporné pozemky môže predať žalovanému v 2/ rade, nakoľko on o ne nemá žiadny záujem a ide o pozemky pod stavbou žalovaného v 2/ rade“, tak podľa názoru súdu predloženie takého vyhlásenia, aj keby bolo podľa obsahu pravdivé, nemá za následok zánik zákonného predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka, keďže pri prevode spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti musí byť zachovaná aj forma ponuky na realizáciu takéhto predkupného zákonného práva, a teda jej písomná podoba, čo v tomto prípade zo strany žalovanej v 1/ rade učené nebolo, a to tak voči žalobcovi v 1/ rade ani voči žalobcovi v 2/ rade, čo inak žalovaná v 1/ rade ani nepopierala. Uvedené vyhlásenie sa preto javí ako bezpredmetné a z uvedeného dôvodu ani nevykonal za týmto účelom právnym zástupcom žalobcov navrhovaný dôkaz, a to výsluch žalobcu v 1/ rade, nakoľko tento by bol nadbytočným. V neposlednom rade nesporným bolo aj zistenie, že žalobcovia sa účinne dovolali relatívnej neplatnosti vyššie uvedenej Kúpnej zmluvy z 3.9.2020 podaniami zo dňa 7.12.2021, ktoré boli obom žalovaným v 1/ a 2/ rade ako zmluvným stranám kúpnej zmluvy riadne doručené dňa 8.12.2021, kedy nastali aj účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu tam žalobcami uplatneného dôvodu, a teda dovolávania sa porušenia predkupného práva žalobcov. Účinným dovolaním sa neplatnosti kúpnej zmluvy sa tak táto stala neplatnou od svojho počiatku (ani preto sa inak žalobcovia nemohli domáhať nahradenia prejavu vôle ako na to poukazoval vo svojich vyjadreniach právny zástupca žalovaných), a preto žalovaný v 2/

rade nemohol platne nadobudnúť spoluvlastnícke podiely vo výške 1/8-iny v sporných nehnuteľnostiach do svojho vlastníctva. Z uvedeného dôvodu súd žalobe žalobcov v celom rozsahu vyhovel.

Pokiaľ žalovaní tvrdili, že v danom prípade ide zo strany žalobcov o šikanóznú žalobu, tak ohľadne svojho tvrdenia súdu jednak neprodukovali v konaní žiadny relevantný dôkaz a ani nenavrhovali za týmto účelom potrebné dôkazy vykonať. Avšak podanú žalobu nie je možné považovať za šikanózne prostriedok uplatňovania práva žalobcov, nakoľko možnosť uplatnenia tejto žaloby vyplýva priamo zo zákona a žalobcovia ňou len realizovali možnosť nápravy protizákonného postupu spoluvlastníka (žalovanej v 1/ rade) pri uzatváraní kúpnej zmluvy z 3.9.2020.

O trovách konania rozhodol s poukazom na ust. § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len CSP), keď žalobcovia mali v konaní plný úspech.

2. Žalovaní v rade 1/ a 2/ v zákonom stanovenej lehote proti rozsudku podali odvolanie z dôvodu, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Namietajú právne posúdenie k existencii naliehavého právneho záujmu, keď žalobcami podaná žaloba vytvára ďalšie právne spory. Poukázali na rozhodnutie Krajského súdu v Žiline sp.zn. 10Co/90/2016, ktoré taktiež za identického skutkového stavu konštatovalo absenciu naliehavého právneho záujmu, pričom bolo uvedené, že jediná situácia, kedy by žaloba o určenie neplatnosti mohla mať úspech, nastáva vtedy, pokiaľ ostatní spoluvlastníci, ktorých predkupné právo bolo dotknuté, nemali záujem prevádzaný podiel nadobudnúť a súčasne by mali za cieľ zabrániť tretej osobe vo vstupe do spoluvlastníckeho podielu. V takom prípade žalobca znáša dôkazné bremeno ohľadne preukázania, z akého dôvodu chce zabrániť novému nadobúdateľovi získať spoluvlastnícky podiel. V danom prípade žalovaný v rade 2/ ešte aj pred napádanými právnymi úkonmi bol spoluvlastníkom v niektorých sporných nehnuteľnostiach, nakoľko sa jedná o pozemky pod jeho stavbami. Žalobcovia teda nepreukázali naliehavý právny záujem a aj s ohľadom na to, že v článku IV. podanej žaloby uvádzajú, že majú záujem o možnosť nadobudnutia podielu a opätovný prevod. Vzhľadom na sledovaný účel je podaná žaloba nesprávne zvolený procesný prostriedok a iba vyvoláva ďalšie spory. Rovnako majú za to, že ohľadom vlastníckeho práva v konaní nevystupoval úplný okruh spoluvlastníkov, keď uvedené zakladá neodstrániteľnú vadu zmätočnosti. Ďalej namietali šikanózný charakter podanej žaloby, ktorá je v rozpore s dobrými mravmi, keď z podanej žaloby nie je možné identifikovať kauzu ako sociálno-hospodársky, prípadne ekonomický dôvod, ktorý žalobcov viedol k podaniu žaloby. Žalobcovia neuvádzajú, že mali záujem nadobudnúť prevedené spoluvlastnícke podiely a že zamýšľajú zamedziť vstupu nových osôb do okruhu spoluvlastníkov. Takýto výkon práva bez dôvodu a sledovaného účelu predstavuje šikanózný výkon práva v rozpore s dobrými mravmi, ktorému nemá byť priznaná súdna ochrana. Preto navrhujú napadnutý rozsudok zmeniť tak, že žaloba žalobcov bude zamietnutá, prípadne rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

3. Žalobcovia vo vyjadrení k odvolaniu žalovaných uviedli, že preukázali, že zo strany žalovaných došlo k porušeniu ich zákonného predkupného práva a tiež odôvodňovali ich naliehavý právny záujem na skutočnosti, že s prihliadnutím na význam zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností a na jeho právne účinky je odôvodnený záver, že súdne rozhodnutie o určení vlastníckeho práva je vždy podkladom na vykonanie zmien v zápise katastri nehnuteľností. Naliehavý právny záujem je daný predovšetkým tým, že žalobou sa má dosiahnuť zhoda zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností so skutočnosťou, pričom skutočný stav je v tomto taký, že od dôjdenia dovolania sa neplatnosť je kúpna zmluva z 03.09.2020 neplatná. Naliehavý právny záujem vyplýva zo samotnej spornosti otázky, kto je spoluvlastníkom podielu na spoločnej veci, pretože len takto môžu žalobcovia riadne vykonávať všetky svoje práva a povinnosti, ktoré sú s ich spoluvlastníctvom k veci spojené. Na uvedenú otázku poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2Cdo/252/2009, 4Cdo/9/2010, rovnako poukázali na to, že Najvyšší súd SR už vo viacerých rozhodnutiach (sp.zn. 5Cdo/211/2009, 3Cdo/122/2009 atď.) skonštatoval, že oprávnený spoluvlastník má pri porušení predkupného práva jednak možnosť dovolať sa relatívnej neplatnosti voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, a jednak možnosť domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol za rovnakých podmienok, za akých ho získal. Žalobcovia tak zvolili správny a zákonný prostriedok na ochranu svojho predkupného práva a rovnako poukazujú na závery Najvyššieho súdu SR v sp.zn. 2Cdo/28/2009. Pokiaľ žalovaní namietali šikanózný charakter podanej žaloby, neprodukovali na uvedené žiadny dôkaz a súd prvej inštancie sa s jeho argumentáciou v napadnutom rozsudku vysporiadal, s čím sa v celom rozsahu stotožnili. K námietke o neexistencii kauzy podanej žaloby uvádzajú, že kauzu podanej žaloby možno odvodzovať od ich naliehavého

právneho záujmu (najmä sociálneho a hospodárskeho, ktorý spočíva v zachovaní pôvodného okruhu spoluvlastníkov a ich možnosti riadne a plnohodnotne uplatňovania práv a povinností vo vzťahu k spoločnej veci). Zdôrazňujú, že žalovaný 2/ nadobudnutím spoluvlastníckeho podielu porušením predkupného práva podstatne zvýhodnil jeho postavenie v spoluvlastníckom vzťahu spoluvlastníkov na danom pozemku, pričom takto by bol zvýhodnený voči ostatným spoluvlastníkom pri následnom vyporiadaní podielového spoluvlastníctva. Žalovaný nakoniec aj pristúpil k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva a vyzval žalobcov výzvou zo dňa 18.05.2023. K námietke žalovaných o neúplnom okruhu spoluvlastníkov poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 5Cdo/211/2009, zo záverov ktorého možno dospieť k tomu, že aktívne vecne legitimovaným subjektom o určenie neplatnosti právneho úkonu môže byť aj konkrétny podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené. Predkupné právo je právom subjektívnym a tak jeho porušenie nemusia vnímať ostatní spoluvlastníci rovnako ako žalobcovia. Navrhujú napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť a priznať im nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

4. Krajský súd v Žiline, ako odvolací súd (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie podali včas sporové strany proti rozsudku, proti ktorému je prípustné odvolanie (§ 355 ods. 1, § 359, § 362 ods. 1 CSP), bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) preskúmal rozhodnutie v intenciách § 379 a § 380 CSP a rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 379 ods. 1 CSP potvrdil.

5. V preskúmvanej veci bolo zistené, že kúpnu zmluvou zo dňa 03.09.2020 č. V 3789/2020 žalovaná v rade 1/ ako predávajúca previedla na žalovaného v rade 2/ ako kupujúceho spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/8 účasti z celku k nehnuteľnostiam špecifikovaných v bode 1. tohto odôvodnenia. Z LV č. XXXX H. XXXX vyplýva, že žalovaný v rade 2/ v čase uzatvorenia spornej kúpnej zmluvy už bol podielovým spoluvlastníkom daných nehnuteľností v určitej časti podielu a kúpnu zmluvou uvedenou vyššie nadobudol ďalší spoluvlastnícky podiel od žalovanej v rade 1/. Na nehnuteľnostiach evidovaných na LV č. XXXX a LV č. XXXX dovedy nebol podielovým spoluvlastníkom. Žalobcovia v rade 1/ a 2/ podaním zo dňa 07.12.2021 sa voči žalovaným v rade 1/ a 2/ platne dovolali relatívnej neplatnosti právneho úkonu, a to konkrétne kúpnej zmluvy zo dňa 03.09.2020 č. V 3789/2020 z dôvodu porušenia ich zákonného predkupného práva v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, ktoré podanie bolo žalovaným v rade 1/ a 2/ doručené dňa 08.12.2021. Teda žalobcovia v rade 1/ a 2/ sa voči žalovaným v rade 1/ a 2/ účinne dovolali relatívnej neplatnosti uvedenej kúpnej zmluvy (§ 40a Občianskeho zákonníka). Z uvedených dôvodov žalobcovia správne zvolili na ochranu svojich práv určovací žalobu, ktorou sa domáhali opätovného určenia vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu k nehnuteľnostiam vo výške 1/8 žalovanej v rade 1/, keď v dôsledku dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy došlo k obnoveniu právneho stavu existujúceho pred porušením predkupného práva žalobcov, avšak k obnove evidovaného vecného práva v katastri nehnuteľností zo strany žalovaných 1/ a 2/ nedošlo.

6. Pokiaľ ide o preukázanie naliehavého právneho záujmu, súd prvej inštancie sa s predmetnou otázkou správne vysporiadal a odvolací súd sa s odôvodnením napadnutého rozsudku v tejto časti v plnom rozsahu stotožňuje a v zmysle § 387 ods. 2 CSP naň poukazuje. K námietke žalovaných, že nebol preukázaný naliehavý právny záujem a v tej súvislosti poukazujú na rozhodnutie Krajského súdu v Žiline sp.zn. 10Co/90/2016, odvolací súd vychádzal z rozhodnutí Najvyššieho súdu SR ako vyššej súdnej authority, napríklad rozhodnutie sp.zn. 6Cdo/542/2015, 7Cdo/46/2013, 7Cdo/47/2013, 2Cdo/28/2009. V rozhodnutí sp.zn. 6Cdo/542/2015 (ktorým najvyšší súd zrušil rozsudok krajského súdu práve z uvedeného dôvodu) konštatoval: „Aký prípadný procesný prostriedok ochrany oprávnený spoluvlastník pri porušení jeho predkupného práva použije, závisí predovšetkým od toho, aký hmotnoprávny nárok sa rozhodne uplatniť. Zámer, ktorý oprávnený spoluvlastník chce v tomto prípade dosiahnuť, je spravidla zrejmý už z toho, aký hmotnoprávny úkon pri porušení predkupného práva využije. Pri dovolaní sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 40a OZ, aby nastali účinky neplatnosti stačí aj mimosúdne oznámenie osoby úkonom dotknutej. To platí aj v prípade, ak predmetom právneho úkonu je nehnuteľnosť a i tam, kde na základe tohto relatívne neplatného právneho úkonu, už vzniklo vkladom do katastra nehnuteľnosti vecné právo. Po obsahovej stránke z prejavu vôle musí byť zrejmé jednak to, že relatívna neplatnosť právneho úkonu sa skutočne uplatňuje a jednak, v čom konkrétna vada právneho úkonu, ktorá má za následok neplatnosť, spočíva (napr. že predávajúcim spoluvlastníkom bolo pri prevode spoluvlastníckeho podielu porušené jeho predkupné právo podľa § 140 OZ). Účinky relatívnej neplatnosti právneho úkonu (t. j. jeho neplatnosť) nastavujú okamihom dôjdenia prejavu vôle do dispozičnej sféry povinných osôb ex tunc, t. j. spätne ku dňu uzavretia právneho úkonu. Ak povinná osoba uplatnený dôvod relatívnej neplatnosti popiera, prípadne povinné osoby odmietajú

upraviť svoje vzájomné práva, vzniká tu medzi účastníkmi občianskoprávných vzťahov spornosť ohľadne neplatnosti právneho úkonu. Z hľadiska naliehavého právneho záujmu je potom podstatné predovšetkým to, či oprávnený spoluvlastník uplatneným procesným prostriedkom môže dosiahnuť odstránenie tejto spornosti. Ak účelom tohto špecifického oprávnenia úkonom dotknutej osoby je reparácia porušenia právnej povinnosti, potom z pohľadu naliehavého právneho záujmu je v prípade, ak predmetom kúpnej zmluvy je nehnuteľnosť a na jej základe už bol povolený vklad vlastníckeho práva v prospech nadobúdateľa podstatné aj to, či výrok vyhovujúceho rozsudku môže byť podkladom pre zápis do katastra nehnuteľností, ktorým sa obnoví pôvodný vlastnícky stav. Pokiaľ odvolací súd nedostatok naliehavého právneho záujmu žalobcu odôvodnil nevhodnosťou zvoleného procesného prostriedku, treba uviesť, že ak sa žalobca rozhodol dovolať relatívnej neplatnosti právneho úkonu, čo urobil formou mimosúdneho oznámenia adresovaného žalovaným, nemohol v prípade neuznania neplatnosti kúpnej zmluvy (jej dotknutej časti) žalovanými, zvoliť iný procesný prostriedok ochrany.“

7. Žalobcovia sa ako opomenutí podieloví spoluvlastníci rozhodli uplatniť voči žalovaným v rade 1/ a 2/ osobitnú formu postihu za porušenie predkupného práva podľa § 40a Občianskeho zákonníka. Písomnými podaniami zo dňa 07. 12.2021 urobenými mimo súdneho konania adresovanými a doručenými žalovaným 1/ a 2/ dňa 08.12.2021 sa dovolali relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanou 1/ a žalovaným 2/ dňa 03.09.2020, zavkladovanej pod V 3789/2020, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu 1/8-iny k sporným pozemkom, a to z dôvodu, že pri prevode spoluvlastníckeho podielu bolo opomenuté a tým porušené ich predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Kúpna zmluva je tak neplatná ex tunc. Z obsahu spisu je zrejmé, že žalovaní 1/ a 2/ nenamietali dovolanie sa relatívnej neplatnosti mimosúdne, že by dôvod neplatnosti neuznávali a počas celého konania namietali len nedostatok naliehavého právneho záujmu na podanej žalobe. Žalovaná 1/ až na pojednávaní dň08.06.2023 prostredníctvom právneho zástupcu predložila vyjadrenie, že ju mal žalobca v rade 1/ navštíviť a odporučiť jej, aby predmetný spoluvlastnícky podiel predala žalovanému 2/. Avšak správne sa s uvedeným podaním vysporiadal súd prvej inštancie, že v prípade ak by aj takéto tvrdenie bolo pravdivé, nemalo by to za následok zánik zákonného predkupného práva žalobcu 1/, nakoľko žalovaná 1/ neuskutočnila kvalifikovanú písomnú ponuku voči všetkým podielovým spoluvlastníkom. Z uvedených dôvodov súd prvej inštancie správne postupoval, keď nevykonal navrhovaný dôkaz žalovanými, a to výsluch žalobcu v rade 1/, nakoľko takýto dôkaz by bol nadbytočný. Keďže žalovaní na základe účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy žalobcami nezabezpečili pôvodný stav na liste vlastníctva, preto uvedenie do súladu skutočného stavu a s právnym stavom žalobcovia mohli dosiahnuť uplatnením žaloby o určenie vlastníckeho práva žalovanej 1/ k spoluvlastníckemu podielu 1/8-ny. Takýto právoplatný rozsudok je totiž listinou, na základe ktorej správa katastra vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom (§ 34 ods. 2 katastrálneho zákona). Určovacou žalobou uplatnenou žalobcami možno teda dosiahnuť odstránenie spornosti, ku ktorej došlo medzi účastníkmi právneho vzťahu, bez toho, aby sa uvedenou žalobou zbytočne vyvolávalo konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať ďalšie súdne konanie. Odvolací súd preto dospel k záveru, že žalobcovia majú v danom prípade naliehavý právny záujem na požadovanom určení.

8. Odvolací súd sa rovnako stotožňuje s tým, že naliehavý právny záujem žalobcov je daný aj z dôvodu, že žalovaný v rade 2/ v nehnuteľnostiach, v ktorých bol už podielovým spoluvlastníkom (evidovaných na LV č. XXXX a LV č. XXXX) zvýhodnil svoje postavenie, keď navýšil svoj spoluvlastnícky podiel na sporných nehnuteľnostiach a tým sa zhoršilo postavenie žalobcov v rade 1/ a 2/ (napríklad pri následnom vyporiadaní podielového spoluvlastníctva alebo pri rozhodovaní o užívaní spoločnej nehnuteľnosti). Súčasne predmetnou žalobou majú za cieľ zabrániť tretej osobe vo vstupe do spoluvlastníckeho vzťahu pri nehnuteľnostiach evidovaných na LV č. XXXX H. M. XXXX. Žalovaný 2/ zvýhodnil svoje postavenie aj v tom, že v prípade záujmu predaja ďalšieho spoluvlastníka svojho podielu, môže vychádzať z navýšeného spoluvlastníckeho podielu alebo z novonadobudnutého spoluvlastníckeho podielu. V prípade splnenia si kvalifikovanej písomnej ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu majú v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka podieloví spoluvlastníci možnosť medzi sebou uzavrieť dohodu o výkone predkupného práva ľubovoľným spôsobom, ktorý spoluvlastník v akej výške môže spoluvlastnícky podiel odkúpiť. Takúto dohodu už však nie je možné uzavrieť po porušení predkupného práva a na základe toho následne potom v prípade žaloby o nahradenie prejavu vôle na splnenie povinnosti prevodu spoluvlastníckeho podielu nemôžu žalobcovia žiadať vyšší podiel, ako by im pripadal pomerne podľa veľkosti ich vlastného spoluvlastníckeho podielu (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2Cdo/91/2008).

9. Nemôže byť ani opodstatnená námietka žalovaných, že žaloba žalobcov má šikanózný charakter z dôvodu absencie sociálno-hospodárskeho a ekonomického, keď žalobcovia iba uplatňovali svoje zákonné predkupné právo, ktoré bolo porušené zo strany žalovanej v rade 1/.

10. V danej veci súd prvej inštancie správne prijal záver, že zo strany žalovaných došlo k porušeniu zákonného predkupného práva žalobcov predmetnou kúpnu zmluvou, keď žalovaná v rade 1/ predtým, ako kúpnu zmluvou previedla na žalovaného v rade 2/ svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam, neučinila kvalifikovanú písomnú ponuku na realizáciu predkupného práva voči žalobcom v rade 1/ a 2/ ako podielovým spoluvlastníkom. Správne prijal právny záver, že žalobcovia v rade 1/ a 2/ sa účinne dovolali relatívnej neplatnosti voči žalovaným v rade 1/ a 2/ kúpnej zmluvy zo dňa 03.09.2020, a to podaním doručeným žalovaným dňa 08.12.2021 a táto zmluva sa stala neplatnou od svojho počiatku, a preto žalobcovia majú naliehavý právny záujem na požadovanom určení, že žalovaná v rade 1/ je podielovou spoluvlastníčkou sporných nehnuteľností z dôvodu obnovenia evidovaného spoluvlastníckeho práva v katastri nehnuteľností žalovanej v rade 1/ a danie do súladu skutočného stavu s právnym stavom.

11. Žalovaní v odvolaní namietali, že určujúci výrok ohľadom vlastníckeho práva súd vyslovil napriek tomu, že v konaní nevystupoval úplný okruh spoluvlastníkov. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na ust. § 40a Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého relatívnej neplatnosti sa môže domáhať ten, kto bol takýmto právnym úkonom dotknutý. V predmetnom prípade dotknutí napadnutým právnym úkonom boli žalobcovia ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľností, pričom sa účinne dovolali relatívnej neplatnosti v zmysle vyššie uvedeného citovaného zákonného ustanovenia, a to podaním doručeným žalovaným dňa 08.12.2021. Relatívnej neplatnosti sa možno dovolať mimosúdnym prejavom adresovaným všetkým účastníkom právneho úkonu (čo sa udialo v danom prípade), žalobou o neplatnosť právneho úkonu alebo priamo v prebiehajúcom súdnom spore vo forme námietky alebo procesnej obrany proti žalobe na plnenie. V prípade, že sa žalobcovia účinne domohli relatívnej neplatnosti, môžu sa domáhať súdnej ochrany žalobou o určenie, že pôvodný podielový spoluvlastník (žalovaná v rade 1/), ktorá porušila predkupné právo, je v dôsledku relatívnej neplatnosti prevodnej zmluvy podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností. Z uvedených dôvodov odvolací súd nezdieľal názor žalovaných, že v danom prípade nebol úplný okruh spoluvlastníkov, nakoľko relatívnej neplatnosti sa môžu domáhať jednotliví podieloví spoluvlastníci samostatne, ktorí boli dotknutí predmetnou kúpnu zmluvou a rozhodnutie o určení, že žalovaná v rade 1/ je opäť podielovou spoluvlastníčkou, ako tomu bolo pred uzatvorením kúpnej zmluvy so žalovaným v rade 2/, sa nedotýka podielu na predmetných nehnuteľnostiach ostatných podielových spoluvlastníkov, ktorí nie sú sporovými stranami v tomto konaní.

12. Vychádzajúc z vyššie uvedeného, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil podľa § 387 ods. 1 CSP spolu so závislým výrokom o nároku na náhradu trov konania, keď súd prvej inštancie správne aplikoval zásadu úspechu v konaní.

13. O trovách odvolacieho konania rozhodol s poukazom na § 396 ods. 1, aplikujúc ust. § 255 ods. 1 CSP, a žalobcom v rade 1/ a 2/, ako úspešným v odvolacom konaní, priznal voči žalovaným v rade 1/ a 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

14. Rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté pomerom 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto 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)

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.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

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

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

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) 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)

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

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)

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