

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozhodol v právnej veci žalobcov : **1/ Ing. V. K.**, bývajúci v B., **2/ Ing. B. K.**, bývajúca v B., žalobcovia 1/, 2/ zastúpení K., s.r.o., so sídlom v B., v mene ktorej koná Mgr. M. R., konateľ a advokát, proti žalovaným : **1/ Ing. M. M.**, bývajúci S., **2/ PhDr. Ing. G. B.**, bývajúci v C., žalovaní 1/, 2/ zastúpení JUDr. D. Š., advokátkou v B., **o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a o nahradenie prejavu vôle uzavrieť kúpnu zmluvu**, vedenej na Okresnom súde Veľký Krtíš pod sp.zn. 1 C 288/2007, o dovolaní žalobcov 1/, 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 22. októbra 2008 sp.zn. 15 Co 194/2008

t a k t o :

Z r u š u j e rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 22. októbra 2008 sp.zn. 15 Co 194/2008 a vec mu vracia na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Veľký Krtíš rozsudkom z 15. mája 2008 č.k. 1 C 288/2007-75 určil, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalovaným 1/ Ing. M. M. a žalovaným 2/ PhDr. Ing. G. B. 18.8.2005, ktorej vklad bol povolený Správou katastra vo V., v konaní sp.zn. V., je v časti o prevode spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti zapísanej v Katastri nehnuteľností, Správy katastra vo V. pre obec a katastrálne územie H. na LV č. X., ako parcela č. X., orná pôda o výmere X. m², podiel X., neplatná. Vo zvyšku návrh žalobcov 1/, 2/ zamietol. Vyslovil, že žiaden z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania. V odôvodnení rozsudku prvostupňový súd uviedol, že žalobcovia 1/, 2/ mali predkupné právo vo vzťahu k spoluvlastníckemu podielu, ktorý previedol žalovaný 1/ na žalovaného 2/. Žalovaný 2/ nie je vo vzťahu k žalovanému 1/ blízkou osobou, ako to má na mysli ustanovenie § 116 a § 117 Občianskeho zákonníka (ďalej OZ). Potom, keďže predkupné právo žalobcov 1/, 2/ nebolo dodržané, mali možnosť sa domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka. Ďalej mali možnosť podľa § 603 ods. 3 Občianskeho

zákonníka sa domáhať, aby žalovaný 2/ im ponúkol spoluvlastnícky podiel, ktorý nadobudol od žalovaného 1/ ku kúpe za rovnakých podmienok ako ho kupoval od žalovaného 1/ (realizácia predkupného práva). Žalobcovia 1/, 2/ sa dovolali relatívnej neplatnosti v návrhu na začatie konania. Potom, ako návrh na začatie konania bol doručený žalovaným, nastali účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti a teda časť kúpnej zmluvy zo dňa 18.8.2005 týkajúca sa prevodu spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/ na žalovaného 2/ sa stala neplatnou od počiatku, teda od okamihu, kedy táto kúpna zmluva bola uzavretá (18.8.2005). Následne právne úkony zo strany žalovaných 1/, 2/ (odstúpenie od zmluvy, dohoda o vydaní nehnuteľnosti) sa stali právne irelevantné. V danom prípade žalobcovia 1/, 2/ sa snažili aj o samotnú realizáciu predkupného práva nielen o určenie relatívnej neplatnosti, čo by samo osebe mohlo mať za následok len zabránenie prevodu vlastníctva, ktorý je ale inak možný a preto návrhu žalobcov v tejto časti vyhovel. Prihliadol na to, že žalobcovia 1/, 2/ sa dovolali relatívnej neplatnosti právneho úkonu v lehote uvedenej v § 101 OZ (trojročnej premlčacej dobe, ktorá plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz). Vzhľadom na nedostatok výslovnej právnej úpravy predkupného práva spoluvlastníkov v druhej časti Občianskeho zákonníka o vecných právach je potrebné v zmysle ustanovenia § 853 OZ vychádzať z analogickej aplikácie všeobecnej právnej úpravy predkupného práva, ktorá je obsiahnutá v ôsmej časti Občianskeho zákonníka upravujúcej záväzky a práva s výnimkou ustanovení, ktoré sa týkajú iba zmluvného predkupného práva. Použitie ustanovenia § 603 OZ aj pre prípady, kde bolo predkupné právo založené zákonom vyplýva okrem už uvedeného aj z toho, že samotné ustanovenie § 603 ods. 2 OZ umožňuje dohodnúť predkupné právo i ako právo vecné. Realizácia predkupného práva voči pôvodnému spoluvlastníkovi (žalovaný 1/) nie je možné, lebo by tým došlo k porušeniu jeho ústavného práva vlastníť majetok (čl. 20 Ústavy SR). Keďže žalobcovia sa domáhali nariadenia vôle odporcu 1/ uzavrieť s nimi kúpnu zmluvu ohľadne prevodu spoluvlastníckeho podielu za rovnakých podmienok ako ich uzavrel so žalovaným 2/, súd z vyššie uvedených dôvodov v tejto časti návrh žalobcov zamietol. Vzhľadom na formuláciu petitu návrhu žalobcov sa opätovne stal podielovým spoluvlastníkom podielu X. nehnuteľností zapísaných v Správe katastra vo V. na LV č. X., pre obec a Katastrálne územie H., ako parc. č. X.-orná pôda o výmere X. m² žalovaný 1/ s tým, že v zmysle ustanovenia § 457 OZ je povinný vrátiť žalovanému 2/ prijatú kúpnu cenu. Predkupné právo žalobcov zostáva zachované.

Na odvolanie žalobcov a žalovaných Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudkom z 22. októbra 2008 č.k. 15 Co 194/2008-146 rozsudok okresného súdu vo výroku, ktorým

určil, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ zo dňa 18.8.2005 je neplatná, zmenil tak, že návrh na určenie neplatnosti tohto právneho úkonu zamietol. Rozsudok okresného súdu vo výroku, ktorým návrh vo zvyšku zamietol o nahradenie prejavu vôle žalovaného 1/ potvrdil. Uložil žalobcom 1/, 2/ spoločne a nerozdielne nahradiť žalovaným 1/, 2/ trovy konania vo výške 37 896,30 Sk do troch dní od právoplatnosti rozhodnutia do rúk JUDr. D. Š.. Pripustil dovolanie voči tomuto rozsudku. Ohľadne výroku o určení, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalovanými 1/, 2/ zo dňa 18.8.2005 je neplatná uviedol, že najsamprv sa zaoberal naliehavosťou právneho záujmu na takomto určení. Dospel k záveru, že v dôsledku vykonania zápisov v katastri na základe odstúpenia od kúpnej zmluvy došlo k uvedeniu stavu predmetnej nehnuteľnosti do pôvodného stavu, teda stavu, aký bol pred uzavretím kúpnej zmluvy medzi žalovaným 1/ a 2/ zo dňa 18.8.2005. Právne postavenie žalobcov 1/, 2/ teda nie je neisté, nemôžu mať preto naliehavý právny záujem na určovacej žalobe o určenie neplatnosti právneho úkonu a to kúpnej zmluve uzavretej medzi žalovanými 1/ a 2/. Ohľadne dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu uviedol, že právne účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti predmetného právneho úkonu nenastali doručením návrhu zo strany žalobcov 1/, 2/ ale až rozhodnutím súdu o určení relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktoré má konštitutívne právne účinky. Nemožno sa stotožniť s názorom žalobcov, že súd len deklaruje neplatnosť právneho úkonu a že úkony žalovaných po podaní návrhu na súd sú právne irelevantné a v dôsledku toho aj odstúpenie žalovaného 2/ od kúpnej zmluvy by bolo neplatné. Z konania pred súdom prvého stupňa je zrejmé, že si žalovaný 1/ uvedomil pochybenie, ktorého sa dopustil porušením predkupného práva a z tohto dôvodu došlo k náprave vadného právneho stavu a obnovenia stavu pred porušením právnej povinnosti žalovaným 1/. Uvedené dôvody ho viedli k tomu, že zmenil rozsudok prvostupňového súdu ohľadne neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými 1/ a 2/ dňa 18.8.2005 tak, že návrh zamietol.

Pokiaľ ide o žalobu žalobcov, ktorou sa domáhali nahradenia prejavu vôle žalovaného 1/ uzavrieť s nimi kúpnu zmluvu za tých istých podmienok ako uzavrel so žalovaným 2/ dospel k záveru, že prvostupňový súd správne rozhodol, keď tento návrh ako nedôvodný zamietol. Žalobcovia nepreukázali naliehavý právny záujem na žalobe o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a preto nebolo možné vyhovieť ani ich návrhu na nahradenie prejavu vôle žalovaného 1/ uzavrieť s nimi kúpnu zmluvu. Aj keď pôvodne došlo k porušeniu predkupného práva žalobcov, žalovaní tento stav odstránili, v dôsledku čoho zostalo predkupné právo žalobcom zachované a nie je dôvod na nahradenie prejavu vôle podľa ustanovenia § 161 ods. 3 O.s.p. Nie je totiž možné nanútiť žalovanému 1/ povinnosť ponúknuť na odpredaj svoj

spoluvlastnícky podiel a to ani nahradením jeho vôle, pretože pre to neexistuje žiaden zákonný predpoklad, keďže nejde o postup podľa § 603 ods. 3 OZ. Nemožno totiž vychádzať z predpokladu, že oferta pretrváva. Povinnosť osoby, ktorá porušila ponukovú povinnosť v zmysle § 140 OZ ponúknuť svoj podiel z ničoho nevyplýva.

Pripustil voči obom výrokom svojho rozsudku dovolanie na dovoláciu otázku v znení : „predkupné právo podielového spoluvlastníka sa môže realizovať aj tak, že podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, sa účinne dovoľá relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy a súčasne sa domáha nahradenia prejavu vôle predávajúceho, ktorý sa po účinnom dovolaní sa relatívnej neplatnosti opätovne stal obligačno-právnym vlastníkom. K tomu treba pripojiť obsah kúpnej zmluvy, ktorá musí byť pripojená k návrhu, ktorého podmienky kúpnej zmluvy sú totožné s podmienkami kúpnej zmluvy, ktorej relatívnej neplatnosti sa podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, dovoľáva“.

Proti rozsudku odvolacieho súdu podali dovolanie žalobcovia 1/, 2/. Prípustnosť dovolania odvodzovali od ustanovenia § 238 ods. 1 O.s.p., § 238 ods. 3 O.s.p. a § 237 písm.f/ O.s.p. Dôvodnosť dovolania podľa ich názoru spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm.c/ O.s.p.), konanie je postihnuté inou vadou konania, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 241 ods. 2 písm.b/ O.s.p.) a v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p. (§ 241 ods. 2 písm.a/ O.s.p.). Mali za to, že odvolací súd nesprávne právne posúdil vec, keď právnu normu síce správne určenú na zistený skutkový stav nesprávne interpretoval. Nestotožňujú sa s právnym posúdením otázky dovolania sa relatívnej neplatnosti odvolacím súdom. Podľa ich názoru dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu je hmotnoprávny úkon adresovaný účastníkom právneho úkonu. Právne následky (účinky) dovolania sa relatívnej neplatnosti (hmotnoprávneho úkonu) nastávajú a stávajú sa perfektnými dojdenním tohto dovolania sa účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu. Odvolací súd svoj záver o rôznosti okamihov, kedy nastanú účinky dovolania sa neplatnosti v závislosti od toho, či sa jej obídený podielový spoluvlastník dovoľá mimo občianskeho súdneho konania alebo v jeho rámci, žiadnym spôsobom neodôvodnil. Pritom posúdenie otázky okamihu a účinkov hmotnoprávneho úkonu – dovolania sa relatívnej neplatnosti, je otázkou zásadného právneho významu. Pre posúdenie nároku žalobcov, ktorého sa domáhajú v predmetnom konaní – realizácia predkupného práva žalobcov, a úkonov žalovaných vykonaných v priebehu predmetného občianskeho súdneho konania (odstúpenie od zmluvy, dohoda o vydaní nehnuteľnosti). V kontexte dovolacej otázky tak možno uzavrieť, že po účinnom dovolaní sa relatívnej neplatnosti nie je možné predkupné

právo ani realizovať inak, než domáhaním sa nahradenia prejavu vôle predávajúceho – žalovaného 1/, t.j. osoby, ktorá porušila povinnosť vyplývajúcu jej z ustanovenia § 140 OZ.

V záujme s cieľom realizovať svoje predkupné právo sa domáhali v konaní pred odvolacím súdom určenia neplatnosti odstúpenia od zmluvy zo dňa 17. decembra 2007 a to tak z dôvodov neplatnosti tohto úkonu z dôvodu účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti ako aj z dôvodu neexistencie hmotnoprávných predpokladov – podmienok odstúpenia (ako to má na mysli ustanovenie § 49 OZ). Odvolací súd návrhu na pripustenie zmeny nevyhovel. Žalobcovia sú toho názoru, že odvolací súd rozhodujúc o ich návrhu na pripustenie zmeny návrhu sa mal pri svojom rozhodovaní riadiť výlučne ustanovením § 95 O.s.p. Konanie je tak podľa ich názoru postihnuté inou vadou konania.

Údaje zapísané v katastri nehnuteľností sú hodnoverné a záväzné, pokiaľ sa nepreukáže opak. Hodnovernosť údajov zapísaných v katastri nehnuteľností je teda založená na vyvrátenej domnienke. Takýmto konaním (prístupom súdu k otázke platnosti) neplatnosti odstúpenia od zmluvy zo dňa 17. decembra 2007 bola postupom súdu odňatá žalobcom možnosť konať pred súdom. Žalobcovia taktiež rozporujú nesprávnosť rozhodnutia odvolacieho súdu pokiaľ ide o trovy konania. Navrhujú, aby dovolací súd rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Žalovaní 1/, 2/ sa k dovolaniu žalobcov nevyjadrili.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.) po zistení, že dovolanie podal včas účastník konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p. – prvý výrok predmetného rozsudku, § 238 ods. 3 – druhý výrok predmetného rozsudku), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu v rozsahu podľa § 242 ods. 1 O.s.p. a dospel k záveru, že dovolanie žalobcov je dôvodné.

Podľa ustanovenia § 236 ods. 1 O.s.p. dovolaním možno napadnúť právoplatné rozhodnutia odvolacieho súdu, pokiaľ to zákon pripúšťa.

K prvému výroku rozsudku odvolacieho súdu, ktorým zmenil rozsudok súdu prvého stupňa a návrh o určenie, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ zo dňa 18.8.2005 je neplatná zamietol, je potrebné uviesť, že v zmysle ustanovenia § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo k vadám

uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi. Obligatórne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tiež tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody pritom neposudzuje len podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale podľa obsahu tohto opravného prostriedku.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť (§ 242 ods. 1 druhá veta O.s.p.) skúmať vždy, či napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu (jedná sa o prvý výrok rozsudku odvolacieho súdu) nebolo vydané v konaní postihnutom niektorou z procesných väd uvedených v § 237 O.s.p., zaoberal sa dovolací súd predovšetkým otázkou, či konanie v tejto veci nie je postihnuté niektorou z väd vymenovaných v § 237 písm.a/ až g/ O.s.p. (t.j., či v danej veci nejde o prípad nedostatku právomoci súdu, nedostatku spôsobilosti účastníka byť účastníkom konania, nedostatku riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, o prekážku veci právoplatnej rozhodnutej alebo už prv začatého konania, prípad nedostatku návrhu na začatie konania tam, kde konanie sa mohlo začať len na takýto návrh, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať, alebo prípad rozhodovania vylúčeným sudcom či súdom nesprávne obsadeným).

Dovolatelia namietajú, že tým, že odvolací súd nepripustil zmenu návrhu, ktorou sa domáhali určenia neplatnosti odstúpenia od zmluvy žalovaného 2/ zo dňa 17.12.2007 boli vylúčení z realizácie svojich procesných práv a predmetné občiansko-súdne konanie je tak postihnuté vadou uvedenou v § 237 písm.f/ O.s.p.

K tomuto postupu odvolacieho súdu treba uviesť, že zmena žaloby nesmie byť v rozpore so zásadou hospodárnosti konania. To, či dôsledky určitého procesného postupu alebo úkonu sú v súlade s touto zásadou, posudzuje súd. Ustanovenie § 95 ods. 1 O.s.p. dáva preto žalobcovi možnosť zmeniť žalobu (len) so súhlasom súdu; súd zmenu žaloby nepripustí (tiež) vtedy, ak by výsledky doterajšieho konania nemohli byť podkladom pre konanie o zmenenej žalobe (§ 95 ods. 2 O.s.p.). V prípade nepripustenia zmeny žaloby pokračuje súd v konaní o pôvodnej žalobe, pričom žalobca môže uplatniť svoj nárok v novom konaní. Osobitne treba zdôrazniť, že úvaha, či výsledky konania, ku ktorým sa dospelo pred žalobcom požadovanou zmenou žaloby, (ne)môžu byť pokladom pre konanie o zmenenej žalobe, súvisí

s predbežným hodnotením dôkazov a výsledkom vnútorného presvedčenia sudcu a jeho myšlienkového postupu; preto táto úvaha patrí len súdu rozhodujúcemu o návrhu na pripustenie zmeny žaloby. Pokiaľ je ním odvolací súd, žalobca nie je oprávnený napadnúť odvolaním správnosť tejto úvahy, lebo odvolanie proti uzneseniu, ktorým sa pripustila alebo nepripustila zmena žaloby, nie je prípustné (pozri § 202 ods. 3 písm.f/ O.s.p.). Ani dovolací súd, posudzujúci prípustnosť dovolania z hľadiska možnosti výskytu procesnej vady konania v zmysle § 237 písm.f/ O.s.p., nemôže prehodnocovať správnosť tejto úvahy súdu. Z uvedených dôvodov dospel dovolací súd k záveru, že námietka žalobcov o vade konania zakladajúcej prípustnosť dovolania podľa § 237 písm.f/ O.s.p. neobstojí.

Inou vadou konania, na ktorú musí dovolací súd prihliadnuť aj vtedy, ak nie je v dovolaní namietaná, je procesná vada, ktorá na rozdiel od väd taxatívne vymenovaných v § 237 O.s.p. nezakladá zmätočnosť rozhodnutia. Jej dôsledkom je vecná nesprávnosť, ktorej základom je porušenie procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní.

Dovolatelia namietajú, že tým, že odvolací súd nepripustil zmenu návrhu (určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy zo dňa 17.12.2007), konanie je postihnuté inou vadou konania v zmysle ustanovenia § 241 ods. 2 písm.b/ O.s.p.

Postup odvolacieho súdu ohľadne návrhu žalobcov na zmenu žaloby bol v súlade s príslušnými procesnými ustanoveniami Občianskeho súdneho poriadku, odvolací súd v zmysle ustanovenia § 95 ods. 2 O.s.p. rozhodol tak, že zmenu žaloby nepripustil. Nedošlo teda k porušeniu procesných ustanovení upravujúcich postup súdu v občianskom súdnom konaní, ktorej dôsledkom by bola vecná nesprávnosť rozhodnutia odvolacieho súdu, preto neobstojí ani dovolacia námietka žalobcov, že by predmetné konanie bolo postihnuté inou vadou konania.

Dovolatelia namietajú, že zmeňujúci rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm.c/ O.s.p.). Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý)

právny predpis, alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Dovolatelia namietajú nesprávny výklad a právne posúdenie otázky dovolania sa relatívnej neplatnosti odvolacím súdom, ktorá je otázkou zásadného právneho významu celej prejednávanej veci a samozrejme otázkou zásadného právneho významu v kontexte dovolacej otázky a nárokov, ktorých sa žalobcovia v predmetnom konaní domáhajú (realizácie predkupného práva), ktorá vedie k nesprávnemu právnemu posúdeniu úkonov žalovaných 1/, 2/ (odstúpenie od zmluvy zo dňa 17.12.2007, dohoda o vydaní nehnuteľnosti). Akékoľvek a všetky úkony žalovaných, ktoré nastali po okamihu účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti sú právne irelevantné a nemôžu požívať právnu ochranu.

Najsamprv je potrebné uviesť, že dovolanie voči prvému výroku rozsudku odvolacieho súdu je prípustné podľa § 238 ods. 1 O.s.p., keďže ide o zmeňujúce rozhodnutie v tejto časti a jednak je dovolanie prípustné v zmysle ustanovenia § 238 ods. 3 O.s.p., ktoré dovolací súd pripustil a vymedzil aj dovolaciu otázku voči tomuto výroku v znení „predkupné právo podielového spoluvlastníka sa môže realizovať aj tak, že podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené sa účinne dovoľá relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy“.

Občiansky zákonník nepožaduje k predaju spoluvlastníckeho podielu súhlas ostatných spoluvlastníkov, vyžaduje len rešpektovanie predkupného práva. Napriek tomu, že v zákonnej úprave nie je výslovne stanovené, že predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka má vecnú povahu a pôsobí voči tretím osobám, súdna prax so súhlasom širokej odbornej verejnosti zákonnému predkupnému právu túto povahu prisudzuje. Z tohto záveru vyplýva, že spoluvlastník veci, ktorého predkupné právo bolo porušené, má nároky vyplývajúce jednak zo všeobecných ustanovení o vecnom predkupnom práve (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka) a taktiež zvláštne nároky, ktoré sú stanovené v ustanovení § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka. Tieto nároky sa vzájomne vylučujú, pričom oprávnený sa nemôže zároveň domáhať všetkých alebo dvoch nárokov. Jedná sa o nasledujúce možnosti :

Oprávnený má právo domáhať sa na nadobúdateľovi, aby mu previedol podiel za rovnakých podmienok, alebo relatívnej neplatnosti, keďže porušenie § 140 Občianskeho zákonníka má za následok len relatívnu neplatnosť právneho úkonu o prevode spoluvlastníckeho podielu podľa ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka. Inými slovami, právny úkon sa považuje

za platný, pokiaľ sa ten, kto je takýmto úkonom dotknutý (t.j. spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené), neplatnosti právneho úkonu nedovolá v rámci premlčacej lehoty. Teda oprávnený, ktorý je dotknutý porušením predkupného práva, môže podať žalobu na určenie neplatnosti právneho úkonu podľa § 80 písm.c/ Občianskeho súdneho poriadku. Môže sa domáhať, aby súd určil, že zmluva o prevode spoluvlastníckeho podielu, ktorá je v rozpore s ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka, je neplatná, čím by sa vrátili právne pomery k veci do stavu existujúceho pred prevodom podielu na tretiu osobu. Na tomto mieste je preto vhodné sa zamyslieť nad otázkou vzťahu žaloby o určenie neplatnosti a žaloby na nahradenie prejavu vôle.

Základným predpokladom, aby sa súd zaoberal otázkou neplatnosti v rámci určovacej žaloby, je preukázanie naliehavého právneho záujmu na takomto určení. Podľa výkladu podávaného ustálenou súdnou praxou je naliehavý právny záujem daný najmä tam, kde by bez požadovaného určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo by sa jeho postavenie stalo neistým. Žaloba preto spravidla nemôže byť opodstatnená tam, kde možno žalovať na splnenie povinnosti podľa § 80 písm.b/ Občianskeho súdneho poriadku.

Určovacia žaloba podľa § 80 písm.c/ Občianskeho súdneho poriadku je skôr preventívneho charakteru a má miesto jednak tam, kde jej pomocou možno eliminovať stav ohrozenia práva či neistoty v právnom vzťahu a k zodpovedajúcej náprave nemožno dospieť inak, a jednak v prípadoch, v ktorých určovacia žaloba účinnejšie než iné právne prostriedky vystihuje obsah a povahu príslušného právneho vzťahu a jej prostredníctvom možno dosiahnuť úpravy, tvoriace určitý právny rámec, ktorý je zárukou odvrátenia budúcich sporov účastníkov. Tieto funkcie korešpondujú s podmienkou naliehavého právneho záujmu. Ak nemožno v konkrétnom prípade očakávať, že ich určovacia žaloba bude plniť, nebude ani právny záujem na takomto určení.

V zmysle uvedenej konštantnej judikatúry možno vyvodiť záver, že jediná situácia, kedy by žaloba na určenie neplatnosti mohla mať úspech je vtedy, pokiaľ by ostatní spoluvlastníci, ktorých predkupné právo bolo dotknuté, nemali záujem nadobudnúť prevádzaný spoluvlastnícky podiel, súčasne by mali za cieľ zabrániť tretej osobe vo vstupe do spoluvlastníckeho vzťahu. V takomto prípade žalobcovia znášajú dôkazné bremeno ohľadne preukázania naliehavého právneho záujmu pre určenie neplatnosti zmluvy, rovnako ako dôkazné bremeno preukázania naliehavého právneho záujmu, z akého dôvodu chcú

zabrániť novému nadobúdateľovi získať spoluvlastnícky podiel. Pokiaľ oprávnení spoluvlastníci neponúknu alternatívne riešenie, kto by mal na miesto povinného nastúpiť, nemožno s najväčšou pravdepodobnosťou vyhovieť návrhu na rozhodnutie súdu určovacím výrokom. Nemožno totiž na povinnom spravodlivo požadovať, aby v spoluvlastníckom vzťahu zotrval, ani nemožno vynucovať zdržanie sa prevodu spoluvlastníckeho podielu z dôvodu zasahovania do jednej zo základných zložiek vlastníctva (spoluvlastníctva) a to práva s vecou (podielom) nakladať. V ostatných prípadoch, kedy zostávajúci spoluvlastníci budú mať o podiel na veci záujem, nič nebráni tomu, aby sa domáhali na nadobúdateľovi prevodu tým, že priamo podajú žalobu o nahradenie prejavu vôle, pričom otázka relatívnej neplatnosti bude v rámci súdneho konania riešená ako predbežná otázka.

Žalobcovia sa žalobou podanou na prvostupňovom súde dňa 31.10.2007 domáhali určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ dňa 18.8.2005, ktorej vklad bol povolený dňa 2.12.2005 príslušnou Správou katastra nehnuteľností V. pod V. v časti prevodu spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti vedenej na Katastrálnom úrade B., Správa katastra V. na LV č. X. pre kat. úz. H. a to k parc. č. X. vo výmere X. m² orná pôda podiel X., z dôvodu porušenia predkupného práva.

Odvolací súd správne postupoval pokiaľ sa najsamprv zaoberal posúdením naliehavosti právneho záujmu žalobcov na predmetnej žalobe, ktorý je základným predpokladom riešenia otázok neplatnosti v rámci určovacej žaloby, avšak v tejto súvislosti neriešil otázku, kedy došlo k uplatneniu právnych účinkov dovolania sa relatívnej neplatnosti predmetného právneho úkonu (zmluvy uzavretej medzi žalovanými 1/, 2/ zo dňa 18.8.2005), keď v odôvodnení svojho rozhodnutia teoreticky polemizuje s absolútnou a relatívnou neplatnosťou právneho úkonu, kedy dochádza k dovolaniu sa takejto neplatnosti, keď dochádza k záveru, že účinky relatívnej neplatnosti právneho úkonu nenastali doručením návrhu zo strany žalobcov 1/, 2/, ale že rozhodnutie súdu o určení relatívnej neplatnosti právneho úkonu má konštitutívne právne účinky. Následne uzatvára, že v dôsledku vykonania ďalších zápisov a to uvedeníu do pôvodného stavu, ktorý bol pred uzavretím kúpnej zmluvy medzi žalovanými 1/, 2/ už právne postavenie žalobcov nie je neisté a nemôžu mať naliehavý právny záujem na určovacej žalobe. Odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu v tejto časti je chaotické a nepreskúmateľné a zároveň je urobený aj predčasný právny záver o tom, že naliehavý právny záujem na takejto žalobe neexistuje. K tomu dovolací súd poznamenáva, že relatívna neplatnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu z dôvodu uvedeného v § 140

Občianskeho zákonníka je uplatnená tým, že sa dotknutý spoluvlastník dovoľá tohto dôvodu u prevádzateľa a nadobúdateľa. Právne účinky dovolania sa tejto neplatnosti nastávajú okamihom, kedy tento prejav vôle dôjde všetkým subjektom relatívne neplatného právneho úkonu, v danom prípade dorúčením žaloby žalovaným.

V tejto súvislosti k pripustenej dovolacej otázke dovolací súd udáva, že ak povinná osoba (jeden z podielových spoluvlastníkov) vec scudzí bez toho, že by ju ponúkol oprávnenému (ďalšiemu podielovému spoluvlastníkovi), nemá to za následok absolútnu neplatnosť zmluvy, na ktorom základe nadobúdateľ vec získal, ale oprávnený má možnosť sa dovolať relatívnej neplatnosti tejto zmluvy (§ 40a Občianskeho zákonníka), alebo sa domáhať na nadobúdateľovi (novom podielovom spoluvlastníkovi), aby mu vec ponúkol na kúpu podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, v žiadnom prípade sa nemôže domáhať nahradenia prejavu vôle predávajúceho. K tomu možno poznamenať, že v prípade účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, nemôže sa oprávnený spoluvlastník úspešne domáhať, aby mu nadobúdateľ vec ponúkol na kúpu, pretože (nadobúdateľ) platne ju nenadobudol.

Pokiaľ ide o druhý výrok rozsudku odvolacieho súdu, ktorým odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa, vo výroku ktorým návrh o nahradenie prejavu vôle žalovaného 1/ zamietol, proti tomuto výroku je dovolanie prípustné v zmysle ustanovenia § 238 ods. 3 O.s.p., t.j. vyslovením prípustnosti dovolania, ktorým vymedzuje odvolací súd zároveň aj právnu otázku zásadného významu, pre vyriešenie ktorej v dovolacom konaní vytvoril priestor. Dovolanie v takomto prípade môže byť odôvodňované výlučne len nesprávnym právnym názorom, zaujatým v napadnutom rozhodnutí, a to práve v tej právnej otázke, ktorá viedla k pripusteniu dovolania. Dovolací súd sa potom obmedzuje len na tie dôvody dovolania, ktoré spadajú do rámca prípustného dovolacieho dôvodu (§ 241 ods. 2 písm.c/ O.s.p.).

Ustanovenie § 238 ods. 3 O.s.p. zveruje odvolaciemu súdu oprávnenie založiť prípustnosť dovolania proti jeho rozhodnutiu, proti ktorému by inak dovolanie nebolo prípustné. Z požiadaviek na pripustenie dovolania rozhodnutím odvolacieho súdu vyplýva, že dovolanie môže byť pripustené len na riešenie právnych otázok, ktoré sú zásadného významu, prípustnosť dovolania musí byť vyslovená vo výroku rozhodnutia odvolacieho súdu a výrok o prípustnosti dovolania musí byť odôvodnený.

Možnosť vysloviť prípustnosť dovolania však neznamená, že by odvolací súd bol oprávnený pripustiť dovolanie podľa svojej voľnej úvahy. Zákon mu dáva toto oprávnenie len výnimočne za predpokladu, že ide o rozhodnutie po právnej stránke zásadného významu. Odvolací súd preto musí v odôvodnení rozhodnutia jasne uviesť, že vyslovil prípustnosť dovolania pre zásadný význam ním riešenej konkrétnej právnej otázky, pokiaľ nemá po právnej stránke zásadný význam celé rozhodnutie. V súlade so zásadou preskúmateľnosti, presvedčivosti a zrozumiteľnosti súdnych rozhodnutí, potom musí odvolací súd v odôvodnení rozhodnutia právnu otázku, pre ktorú pripustil dovolanie, sám vyriešiť. Musí vysvetliť, z akých dôvodov, z viacerých konaní vyslovených právnych názorov, považoval za správny práve ten, z ktorého pri posúdení veci vychádzal. Ak tak neurobí, je jeho rozhodnutie nepreskúmateľné, čo treba považovať za inú vadu konania, ku ktorej musí dovolací súd prihliadať v zmysle § 242 ods. 1 veta druhá O.s.p. z úradnej moci.

Odvolací súd pripustil v danej veci dovolanie na dovolaciu otázku „predkupné právo podielového spoluvlastníka sa môže realizovať tak, že podielový spoluvlastník sa môže domáhať nahradenia prejavu vôle predávajúceho, ktorý sa po účinnom dovolaní sa relatívnej neplatnosti opätovne stal obligačnoprávnym vlastníkom. K tomu treba pripojiť obsah kúpnej zmluvy, ktorá musí byť pripojená k návrhu, ktorého podmienky kúpnej zmluvy sú totožné s podmienkami kúpnej zmluvy, ktorej relatívnej neplatnosti sa podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, dovoláva“. Dovolací súd predmetnú dovolaciu otázku vyriešil tak, že uviedol, žalobcovia nepreukázali naliehavý právny záujem na žalobe o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, nie je možno nanútiť žalovanému 1/ povinnosť ponúknuť na odpredaj svoj spoluvlastnícky podiel, nemožno totiž vychádzať z predpokladu, že oferta pretrváva. Povinnosť osoby, ktorá porušila ponukovú povinnosť v zmysle § 140 OZ ponúknuť svoj podiel z ničoho nevyplýva. Takéto vymedzenie dôvodov pripustenia dovolania nie je v súlade s vyššie uvedenými zásadami. Nie je totiž riadne, jasne a zrozumiteľne odôvodnené. Navyše, dovolaciu otázku v odôvodnení svojho rozsudku sám ani neriešil, keď len poznamenal, že nie je možné nanútiť žalovanému 1/ povinnosť ponúknuť na odpredaj svoj spoluvlastnícky podiel, a to ani nahradením jeho vôle, pretože neexistuje žiaden zákonný predpoklad, keďže nejde o postup podľa § 603 ods. 3 OZ. Nemožno totiž vychádzať z predpokladu, že oferta pretrváva a povinnosť osoby, ktorá porušila ponuku pojmu v zmysle § 140 OZ z ničoho nevyplýva.

Záverom dovolací súd k tejto problematike poznamenáva, že na základe výzvy oprávneného vzniká nadobúdateľovi právna povinnosť ponúknuť oprávnenému vec ku kúpe za podmienok, za ktorých mu bola vec pôvodne ponúknutá povinnou osobou (§ 605, § 606 Občianskeho zákonníka). Ak nesplní nadobúdateľ túto povinnosť, môže sa oprávnený domáhať na súde, aby jeho prejav vôle v tomto smere bol nahradený súdnym rozhodnutím vydaným podľa § 161 ods. 3 O.s.p. Práva vyplývajúce z § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka a § 161 ods. 3 O.s.p. môže totiž podielový spoluvlastník uplatniť, i keď relatívnu neplatnosť zmluvy, na ktorom základe nadobúdateľ vec získal, neuplatnil vôbec, alebo ju síce uplatnil ale vadne resp. neúčinne. Predpokladom postupu podľa posledne uvedených ustanovení teda nie je, aby sa oprávnený najprv dovolal relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu vo vzťahu k všetkým účastníkom zmluvy.

So zreteľom na uvedené dovolaciemu súdu nezostalo iné, ako zrušiť napadnutý rozsudok odvolacieho súdu podľa § 243b ods. 2 O.s.p. (prvý výrok rozsudku odvolacieho súdu) a § 243b ods. 1 O.s.p. (druhý výrok rozsudku odvolacieho súdu) a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. Vzhľadom na nedostatočne zistený skutkový stav, výskyt inej vady konania v zmysle § 242 ods. 1 O.s.p., nemohol dovolací súd pristúpiť k posúdeniu, či napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm.c/ O.s.p.).

V novom rozhodnutí rozhodne súd znova o trovách pôvodného a dovolacieho konania (§ 243d ods. 1 O.s.p.).

P o u č e n i e : Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

V Bratislave 26. mája 2010

JUDr. Martin Vladik, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia : Jarmila Uhlířová