



R o z s u d o k
V m e n e S l o v e n s k e j r e p u b l i k y

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ladislava Górásza a členov senátu JUDr. Ivana Machyniaka a JUDr. Rudolfa Čirča v právnej veci navrhovateľov : 1/ **Ing. JUDr. V. K., CSc.**, bývajúceho v B., 2/ **JUDr. J. K., CSc.**, bývajúcej v B., 3/ **Ing. V. K.**, bývajúceho v B., 4/ **Ing. B. K.**, bývajúcej v B., 5/ **Ing. J. K.**, bývajúceho v B. a 6/ **Ing. M. K.**, bývajúcej v B., zastúpených K., v mene ktorého koná Mgr. M. R., konateľ a advokát, proti odporcom : 1/ **P. K.**, bývajúcemu v P., 2/ **PhDr. Ing. G. B.**, bývajúcemu v C., zastúpeným JUDr. D. Š., advokátkou, advokátska kancelária so sídlom v B., **o určenie neplatnosti kúpnych zmlúv a iné**, ktorá vec bola vedená na Okresnom súde Veľký Krtíš pod sp.zn. 1 C 286/2007, o dovolaní navrhovateľov 1/ až 6/ proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 3. júna 2009 sp.zn. 15 Co 88/2009, takto

r o z h o d o l :

Rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 3. júna 2009 sp.zn. 15 Co 88/2009 vo výroku, ktorým bol rozsudok súdu prvého stupňa zmenený a vo výroku o trovách konania, **z r u š u j e** a vec mu v rozsahu zrušenia vracia na ďalšie konanie.

Dovolanie navrhovateľov 1/ až 6/ proti výroku rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 3. júna 2009 sp.zn. 15 Co 88/2009, ktorým potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa, **z a m i e t a .**

O d ô v o d n e n i e

Návrhom na začatie konania, zmeneným v priebehu konania, navrhovatelia 1/ až 6/ sa domáhali, aby súd určil neplatnosť kúpnych zmlúv uzavretých medzi odporcom 1/ a odporcom 2/ z 26. marca 2005 a z 31. októbra 2005 v častiach týkajúcich sa prevodu spoluvlastníckych podielov odporcu 1/ na nehnuteľnostiach v katastrálnom území P. uvedených v návrhu. Tiež navrhli, aby súd nahradil vyhlásenia vôle odporcu 1/, že ako predávajúci uzatvára s navrhovateľmi 1/ až 6/ ako kupujúcimi zmluvu o prevode jeho spoluvlastníckych podielov na predmetných nehnuteľnostiach, a aby súd určil, že odporca 2/ svojimi úkonmi zo 14. decembra 2007 neplatne odstúpil od kúpnych zmlúv.

Okresný súd Veľký Krtíš (súd prvého stupňa) rozsudkom zo 4. decembra 2008 č.k. 1 C 286/2007-277 vyhovel návrhu v časti domáhajúcej sa určenia neplatnosti kúpnych zmlúv a neplatnosti odstúpení odporcu 2/ od kúpnych zmlúv; vo zvyšku návrh zamietol a o trovách konania rozhodol tak, že žiaden z účastníkov nemá právo na ich náhradu. Vychádzal zo zistenia, že navrhovatelia 1/ až 6/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, ktoré boli predmetom kúpnych zmlúv, a že odporca 1/ predtým, než previedol spoluvlastnícke podiely k tam uvedeným nehnuteľnostiam na odporcu 2/, neponúkol spoluvlastnícke podiely na kúpu ostatným spoluvlastníkom a teda ani navrhovateľom. Dospel preto k záveru, že odporca 1/ prevodom svojich spoluvlastníckych podielov na odporcu 2/, ktorý nie je jeho blízkou osobou, porušil predkupné právo navrhovateľov 1/ až 6/. Navrhovatelia 1/ až 6/ sa dovolali relatívnej neplatnosti právneho úkonu, pričom právne účinky dovolania sa neplatnosti kúpnej zmluvy nastali okamihom, keď prejav vôle navrhovateľov 1/ až 6/, obsiahnutý v návrhu na začatie konania, bol doručený odporcom 1/ a 2/. Kúpne zmluvy sa tak stali neplatnými od počiatku. Keďže odstúpiť možno len od platného právneho úkonu, následné odstúpenia od týchto zmlúv urobené odporcom 2/ považoval za absolútne neplatné právne úkony. Pokiaľ sa navrhovatelia 1/ až 6/ domáhali aj „samotnej realizácie“ predkupného práva a navrhli súdu, aby nahradil vyhlásenie vôle odporcu 1/ uzavrieť s nimi zmluvu o prevode spoluvlastníckych podielov na predmetných nehnuteľnostiach, súd prvého stupňa poukázal na to, že vzhľadom na nedostatok výslovnej právnej úpravy predkupného práva v druhej časti Občianskeho zákonníka o vecných právach, je potrebné v zmysle ustanovenia § 853 Občianskeho zákonníka aplikovať na danú vec na základe analógie všeobecné ustanovenia o predkupnom práve obsiahnuté v ôsmej časti Občianskeho zákonníka. Navrhovateľmi sledovaná realizácia predkupného práva voči odporcovi 1/ nie je preto možná a došlo by ňou i k porušeniu jeho ústavou zaručeného práva vlastníť majetok.

Krajský súd v Banskej Bystrici (odvolací súd), konajúci o odvolaniach všetkých účastníkov, rozsudkom z 3. júna 2009 sp.zn. 15 Co 88/2009 zmenil rozsudok súdu prvého stupňa vo výrokoch, ktorými bola určená neplatnosť kúpnych zmlúv a odstúpení odporcu 2/ od kúpnych zmlúv tak, že návrh na začatie konania v častiach domáhajúcich sa takéhoto určenia zamietol. Rozsudok súdu prvého stupňa vo výroku, ktorým bol návrh sčasti zamietnutý, potvrdil a proti tomuto potvrdzujúcemu výroku svojho rozsudku pripustil dovolanie. O trovách konania rozhodol tak, že navrhovateľom 1/ až 6/ uložil povinnosť zaplatiť odporcom 1/ a 2/, na účet ich zástupkyne, ich náhradu v sume 806,39 eur. Na odôvodnenie zmeny rozhodnutia súdu prvého stupňa uviedol, že okresný súd vychádzal nesprávne zo záveru, podľa ktorého navrhovateľa preukázali v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Výsledkami vykonaného dokazovania bolo totiž preukázané, že pred porušením predkupného práva navrhovateľov uzavretím predmetných kúpnych zmlúv, došlo na základe odstúpenia od zmlúv odporcom 2/ k obnoveniu pôvodného právneho stavu (odporca 1/ je v súčasnosti znova zapísaný ako spoluvlastník spoluvlastníckych podielov k sporným nehnuteľnostiam). Vydaním rozsudku, ktorým by súd určil predmetné kúpne zmluvy za neplatné a určil aj neplatnosť odstúpenia od týchto zmlúv, by sa na právnom postavení navrhovateľov nič nezmenilo. V čase rozhodovania nie je teda žiaden dôvod k tomu, aby titul nadobudnutia spoluvlastníctva odporcom 1/ (odstúpenie od zmluvy) zapísaný formou záznamu v katastri nehnuteľností bol nahradený iným titulom (rozsudkom o určení neplatnosti kúpnej zmluvy). V tomto smere poukázal i na ustanovenie § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len Katastrálny zákon). Dospel preto k právnemu názoru, že žalobcovia nemajú naliehavý právny záujem na určení neplatnosti časti kúpnych zmlúv a ani na určení odstúpenia od týchto kúpnych zmlúv, z ktorého dôvodu zmenil v tejto časti rozsudok okresného súdu tak, že návrh zamietol. Potvrdenie rozhodnutia súdu prvého stupňa v časti týkajúcej sa návrhu navrhovateľov 1/ až 6/ na nahradenie vyhlásenia vôle odporcu 1/ uzavrieť s nimi kúpnu zmluvu, odôvodnil vecnou správnosťou v tejto časti preskúmaného rozhodnutia. Stotožnil sa so záverom súdu prvého stupňa o možnej aplikácii ustanovení o predkupnom práve v ôsmej časti Občianskeho zákonníka, konkrétne ustanovenia § 603 ods. 3 tohto zákonníka. Uviedol, že oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má pri porušení povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka možnosť domáhať sa buď vyslovenia neplatnosti zmluvy (ide o relatívnu neplatnosť) alebo sa domáhať voči nadobúdateľovi – tretej osobe, aby mu spoluvlastnícky

podiel ponúkol na kúpu za podmienok, za ktorých mu mal vec pôvodne ponúknuť povinný spoluvlastník. Ak nadobúdateľ túto povinnosť nesplní dobrovoľne, môže sa oprávnený spoluvlastník domáhať na súde, aby jeho prejav vôle v tomto smere bol nahradený súdnym rozhodnutím vydaným podľa § 161 ods. 3 O.s.p. Napokon, môže si naďalej ponechať predkupné právo, ktoré do budúcnosti začne pôsobiť voči nadobúdateľovi veci. Medzi týmito alternatívami sa nenachádza, že by sa oprávnený spoluvlastník mohol domáhať vydania rozhodnutia na nahradenie prejavu vôle uzavrieť kúpnu zmluvu voči spoluvlastníkovi, ktorý opomenul splniť si ponukovú povinnosť. Keďže žiadne zákonné ustanovenie neukladá odporcovi 1/ povinnosť po náprave protiprávneho stavu uzavrieť s navrhovateľmi kúpnu zmluvu a táto nevyplýva ani zo zmluvy a ani z porušenia práva, za správny, zákonu zodpovedajúci považoval záver súdu prvého stupňa, že návrh navrhovateľov je v tejto časti nedôvodný. Odvolací súd „vzhľadom na to, že priamo v ustanovení § 140 OZ chýba postup pri porušení predkupného práva zo strany spoluvlastníka“, pripustil proti potvrdzujúcemu výroku svojho rozsudku dovolanie. Podľa odvolacieho súdu je v danej veci otázkou zásadného právneho významu otázka : „Ak sa podielový spoluvlastník nehnuteľností, ktorého predkupné právo bolo porušené uzavretím kúpnej zmluvy medzi iným podielovým spoluvlastníkom a treťou osobou, účinne dovolal relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy, môže svoje predkupné právo realizovať tak, že súd rozsudkom nahradí prejav vôle predávajúceho (toho, kto predkupné právo porušil), že ako predávajúci predáva predmetné nehnuteľnosti navrhovateľovi (podielovému spoluvlastníkovi, ktorého predkupné právo bolo porušené) a to za rovnakých podmienok, za akých sa uskutočnil prevod nehnuteľností kúpnu zmluvou, ktorej neplatnosti sa dovolal navrhovateľ ako podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené“.

Proti rozsudku odvolacieho súdu navrhovateľa 1/ až 6/ podali dovolanie. Uviedli, že ho napádajú v celom rozsahu a z dôvodov podľa § 241 ods. 2 písm. a/, b/ a c/ O.s.p.; dovolací dôvod podľa § 241 ods. 2 písm. a/ O.s.p. odôvodnili v spojení s ustanovením § 237 písm. f/ O.s.p. V úvode dovolania považovali za potrebné zdôrazniť, že návrhom na začatie konania sa nedomáhali vrátenia vlastníckych práv do pôvodného stavu pred uzavretím kúpnej zmluvy, ale realizácie svojho predkupného práva v zmysle ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka. Uviedli, že účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nastávajú okamihom, keď tento prejav vôle dôjde subjektom relatívne neplatného právneho úkonu. Akékoľvek právne úkony, ktoré nastali po okamihu dovolania sa relatívnej neplatnosti sú právne irelevantné a nemôžu požívať právnu ochranu. Keďže v danej veci sa navrhovateľa dovolali

relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv predtým, než odporca 2/ odstúpil od zmlúv, súd, ktorý pozná právo, nemohol priznať relevanciu právnomu úkonu neplatnému. Súd mal dať nepochybné prednosť skutočnému právnomu stavu pred stavom deklarovaným v katastri nehnuteľností. Namietali, že po účinnom dovolaní sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým odporca 1/ ako spoluvlastník previedol svoj podiel na inú (nie blízku) osobu, nebolo ani možné predkupné právo realizovať inak než domáhaním sa nahradenia (nahradením) prejavu vôle odporcu 1/. V celom tomto kontexte mal súd posudzovať aj otázku naliehavého právneho záujmu na nimi žiadanom určení, pretože návrh na začatie konania ako celok predstavuje spôsob (právnou cestu) ako dosiahnuť realizáciu predkupného práva navrhovateľov. Túto otázku však riešil len v spojitosti s časťou návrhu na začatie konania na určenie relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy porušujúcej ich predkupné právo, keď uvažoval len o stave, ktorý by tu nastal, ak by návrhu vyhovel. Otázku naliehavosti ich právneho záujmu na požadovanom určení preto posúdil nesprávne. „Za veľké nedorozumenie“ dovolatelia považovali „splietanie/miešanie“ právnej úpravy zákonného a zmluvného predkupného práva. Záver o možnosti uplatnenia predkupného práva spoluvlastníka domáhaním sa predaja spoluvlastníckeho podielu nadobúdateľa podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ako to „navrhuje“ odvolací súd, je podľa dovolateľov nesprávny. Tvrdili, že právu spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené, ustanovenému v § 140 Občianskeho zákonníka, zodpovedá povinnosť spoluvlastníka, ktorý predkupné právo porušil, previesť na obídeneho spoluvlastníka svoj spoluvlastnícky podiel. Výklad podávaný odvolacím súdom je v rozpore so zásadou, podľa ktorej „právu zodpovedá povinnosť a porušeniu práva náprava, ktorej sa oprávnený (poškodený) môže domáhať na súde“ a robí tak ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka obsolétnou právnou normou. Navrhovatelia v dovolaní namietali tiež správnosť rozhodnutia odvolacieho súdu o trovách konania. Navrhli napadnutý rozsudok odvolacieho súdu, a tiež rozsudok súdu prvého stupňa v časti, ktorou bol návrh zamietnutý, zmeniť tak, že sa vyhovie návrhu na začatie konania v celom rozsahu.

Odporcovia 1/ a 2/ sa k dovolaniu navrhovateľov nevyjadrili.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ktorý je príslušný rozhodnúť o dovolaniach proti rozhodnutiam krajských súdov, ako súdov odvolacích [§ 10a ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, zákon č. 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov (O.s.p.)], prejednal vec bez nariadenia pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) a dospel k týmto záverom :

Dovolanie navrhovateľov 1/ až 6/ proti rozsudku odvolacieho súdu je síce prípustné v celom rozsahu (proti výroku rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa, je ich dovolanie prípustné podľa ustanovenia § 238 ods. 1 O.s.p. a proti výroku rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol potvrdený rozsudok súdu prvého stupňa, je ich dovolanie prípustné v zmysle ustanovenia § 238 ods. 3 O.s.p.), je však dôvodné iba v časti napádajúcej výrok rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok súdu prvého stupňa. V tejto časti totiž spočíva rozhodnutie odvolacieho súdu na nesprávnom právnom posúdení veci.

Odvolací súd odôvodnil zmenu rozhodnutia súdu prvého stupňa a zamietnutie návrhu, ktorým sa navrhovatelia domáhali určenia neplatnosti kúpnych zmlúv a neplatnosti odstúpenia odporcu 2/ od týchto zmlúv tým, že na takomto určení navrhovatelia 1/až 6/ nemajú naliehavý právny záujem v zmysle ustanovenia § 80 písm. c/ O.s.p. Tento svoj záver oprel o zistenie, že právny stav, ktorý by sa dosiahol v prípade určenia neplatnosti kúpnych zmlúv, v čase rozhodovania súdu už existoval (odporca 1/ bol znovu podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, ktoré boli predmetom kúpnych zmlúv, resp. zápis spoluvlastníckych práv k nehnuteľnostiam, v katastri nehnuteľností svedčil znova v prospech odporcu 1/). Ani vyhovením určovacej žaloby, by sa preto na právnom postavení navrhovateľov nič nezmenilo. Poukázal tiež na ustanovenie § 34 ods. 2 Katastrálneho zákona, podľa ktorého právo k nehnuteľnosti podľa § 1 ods. 1, ktoré vzniklo rozhodnutím súdu o neplatnosti právneho úkonu, sa do katastra nezapíše, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou (odvolací súd vychádzal zo znenia účinného do 14.10.2008 - poznámka najvyššieho súdu).

Návrh na určenie neplatnosti právneho úkonu vyžaduje preukázanie naliehavého právneho záujmu. Takýto návrh sa uplatní najmä v prípade, keď určovací výrok je potrebný z hľadiska občianskoprávnej prevencie (predchádzania ďalším sporom), alebo v prípade, keď výrok o neplatnosti je potrebný v konaní pred iným orgánom právnej ochrany alebo pred orgánom, ktorému bola zverená časť právomoci inak patriacej súdom (napr. v konaní pred správou katastra nehnuteľností). Právny záujem musí byť naliehavý v tom zmysle, že navrhovateľ v danom právnom vzťahu môže navrhovaným určením dosiahnuť odstránenie spornosti a ochranu svojich práv a oprávnených záujmov. Naliehavý právny záujem sa viaže na konkrétny určovací petit (to, čoho sa navrhovateľ v konaní domáha) a súvisí s vyriešením otázky, či sa návrhom na začatie konania s daným petitom môže dosiahnuť odstránenie

spornosti práva alebo právnej neistoty. Záver súdu o (ne)existencii naliehavého právneho záujmu navrhovateľa predpokladá posúdenie, či podaný určovací návrh je vhodným (správne zvoleným a prípustným) procesným nástrojom ochrany jeho práva alebo návrhom, ktorý spornosť neodstraňuje a len zbytočne vyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať ešte iné konanie.

V posudzovanej veci malo odstúpením od zmlúv urobeným odporcom 2/ síce znova dôjsť k právnomu stavu, aký tu bol pred uzavretím kúpnych zmlúv (v katastri nehnuteľností bol opätovne zapísaný ako vlastník spoluvlastníckych podielov odporca 1/), k čomu však malo dôjsť na základe právnych úkonov platnosť ktorých je medzi účastníkmi sporná (navrhovatelia 1/ až 6/ tvrdia, že odporca 2/ neurobil prejav vôle smerujúci k odstúpeniu od kúpnych zmlúv platne). Právna skutočnosť, o ktorú sa opiera opätovný vznik vlastníctva odporcu 1/ k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach, je teda viacerými spoluvlastníkmi závažným spôsobom spochybnená. V tejto súvislosti treba zdôrazniť, že navrhovateľom 1/ až 6/ s prihliadnutím na povahu a špecifiká spoluvlastníckych právnych vzťahov nemôže byť ľahostajné, že k opätovnému vzniku spoluvlastníckych práv odporcu 1/ k nehnuteľnostiam (zápisu tohto právneho stavu do katastra nehnuteľností) došlo na základe sporných (pochybných) právnych skutočností. Za tejto situácie navrhovatelia 1/ až 6/ ako spoluvlastníci nehnuteľností majú naliehavý právny záujem na odstránení spornosti vzniknutého právneho stavu, t.j. aby bol naisto určený spoluvlastnícky vzťah odporcu 1/ k predmetným nehnuteľnostiam a tým prípadne predísť aj ďalším možným sporom. Podľa dovolacieho súdu to môžu dosiahnuť práve nimi požadovaným určením.

Pokiaľ odvolací súd poukazoval v odôvodnení rozhodnutia na ustanovenie § 34 ods. 2 Katastrálneho zákona treba uviesť, že vychádzal zo znenia účinného do 14. októbra 2008, hoci rozsudok vydal 3. júna 2009. Podľa ustanovenia § 34 ods. 2 citovaného zákona v znení účinnom v čase rozhodovania odvolacieho súdu t.j. v znení do 31. augusta 2009 platilo, že ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby), správa katastra vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

Keďže v danej veci je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka, rozsudok, ktorým súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu, je listinou,

na základe ktorej správa katastra vyznačí formou záznamu stav pred týmto právnym úkonom. Odvolací súd preto v súvislosti s nedostatkom naliehavého právneho záujmu navrhovateľov na požadovanom určení neopodstatnene poukazoval na citované zákonné ustanovenie.

Z týchto dôvodov dospel dovolací súd k záveru, že rozhodnutie odvolacieho súdu v časti meniacej rozhodnutie súdu prvého stupňa nie je správne, keďže spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Preto napadnuté rozhodnutie v tejto časti, i v časti o trovách konania, podľa § 243b ods. 2 O.s.p. zrušil a vec v rozsahu zrušenia vrátil odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

Prípustnosť dovolania navrhovateľov 1/ až 6/ proti výroku rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol potvrdený rozsudok súdu prvého stupňa v časti o návrhu na nahradenie vyhlásenia prejavu vôle odporcu 1/ uzavrieť s navrhovateľmi 1/ až 6/ kúpnu zmluvu, je založená rozhodnutím odvolacieho súdu o prípustnosti dovolania.

V ustanovení § 238 ods. 3 O.s.p. je odvolaciemu súdu zverené oprávnenie založiť výrokom jeho rozsudku prípustnosť dovolania v prípade, že toto rozhodnutie je zásadného právneho významu. V prípade dovolania pripusteného odvolacím súdom v zmysle § 238 ods. 3 O.s.p. je dovolateľ oprávnený napadnúť jeho rozhodnutie len z dôvodu, že spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.), a to práve len v konkrétne vymedzenej otázke.

Podľa odvolacieho súdu je v danej veci otázkou zásadného právneho významu otázka : „Ak sa podielový spoluvlastník nehnuteľností, ktorého predkupné právo bolo porušené uzavretím kúpnej zmluvy medzi iným podielovým spoluvlastníkom a treťou osobou, účinne dovolal relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy, môže svoje predkupné právo realizovať tak, že súd rozsudkom nahradí prejav vôle predávajúceho (toho, kto predkupné právo porušil), že ako predávajúci predáva predmetné nehnuteľnosti navrhovateľovi (podielovému spoluvlastníkovi, ktorého predkupné právo bolo porušené) a to za rovnakých podmienok, za akých sa uskutočnil prevod nehnuteľností kúpnu zmluvou, ktorej neplatnosti sa dovolal navrhovateľ ako podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené“.

Dovolací súd na tomto mieste považuje za potrebné poznamenať, že takto odvolacím súdom postavená právna otázka je sčasti nepresná, lebo práva a povinnosti z predkupného práva možno vykonať (realizovať) len vtedy, ak právny vzťah z predkupného práva sa stal aktuálnym a nerušene pretrváva. Ak už predkupné právo oprávneného spoluvlastníka bolo porušené (ako tomu bolo v danej veci), môže sa tento spoluvlastník domáhať nápravy (nie realizácie predkupného práva) a to len zákonom stanoveným spôsobom. V konaní teda išlo v podstate o riešenie otázky možného spôsobu ochrany spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené, pričom odvolací súd dospel k záveru, že oprávnený spoluvlastník pri porušení jeho predkupného práva sa nemôže s úspechom domáhať ochrany formou podania žaloby o neplatnosť zmluvy o prevode podielu a súčasne vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpnej zmluve nahradí prejav vôle povinného spoluvlastníka.

Podľa dovolacieho súdu, tento právny názor odvolacieho súdu treba považovať za správny.

Podľa § 140 OZ 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.

Podľa § 40a veta prvá OZ ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 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.

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.

Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že ak porušil niektorí z podielových spoluvlastníkov povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ku kúpe ostatným spoluvlastníkom ako prvým a skutočne vykonal prevod svojho spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu (nie na osobu blízku), vystavuje sa spolu s treťou osobou osobitnej forme postihu uvedenej v § 40a OZ. Občiansky zákonník neobsahuje ďalšiu úpravu vecného predkupného práva a ani priamo neodkazuje, že na toto právo z hľadiska obsahu, účinkov

a výkonu treba aplikovať ustanovenia o zmluvnom predkupnom práve tak, ako to bolo upravené v § 137 Občianskeho zákonníka z roku 1950. To však nebráni tomu, aby sa podľa analógie legis (§ 853 OZ) na tieto vzťahy použila všeobecná úprava o predkupnom práve zaradená do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu v § 602 až 606 OZ. To možno vyvodiť aj z § 603 ods. 2 OZ, ktorý priamo umožňuje predkupné právo dohodnúť aj ako vecné právo (porovnaj napr. P. Vojčík a kolektív, Občiansky zákonník, stručný komentár, IURA EDITION, spol. s r.o., Bratislava 2008, str. 326, J. Svoboda a kolektív, Občiansky zákonník, Komentár a súvisiace predpisy, V. doplnené, rozšírené a aktualizované vydanie, EUROUNION, Bratislava 2004, str. 221).

V prípade porušenia predkupného práva je teda nutné pripustiť možnosť oprávneného spoluvlastníka domáhať sa alternatívne práva vyplývajúceho mu z ustanovenia § 603 ods. 3 OZ. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má teda pri porušení povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka na výber tri zákonné možnosti. Môže sa domáhať buď vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu alebo sa môže voči nadobúdateľovi (tretej osobe) domáhať, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od povinnej osoby. Ak tak nadobúdateľ dobrovoľne neurobí, môže sa domáhať na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpe nahradí prejav vôle nadobúdateľa (§ 161 ods. 3 O.s.p.). Treťou možnosťou je, že si ponechá predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi. Treba zdôrazniť, že súbežné uplatnenie nároku podľa § 40a a § 603 ods. 3 OZ je z právnej povahy veci vylúčené. Iné následky porušenia predkupného práva zákon nepripúšťa a preto zo zákona nemožno vyvodiť ani iný spôsob ochrany oprávneného spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené.

V posudzovanej veci súdy nižšieho stupňa vychádzali zo zistenia (dovolateľ jeho správnosť nespochybňoval), že odporca 1/ predtým, ako sa rozhodol svoje spoluvlastnícke podiely previesť na cudziu osobu, neponúkol podiely na nehnuteľnostiach ostatným spoluvlastníkom a teda ani navrhovateľom 1/ až 6/, čím si nesplnil povinnosť vyplývajúcu mu z ustanovenia § 140 OZ. Ide teda nepochybne o prípad porušenia predkupného práva oprávnených spoluvlastníkov (navrhovateľov 1/ až 6/). Odvolací súd na tento prípad použil správne právne normy a aj ich správne interpretoval, keď dospel k záveru, že navrhovatelia 1/ až 6/ ako podieloví spoluvlastníci, ktorých predkupné právo bolo porušené, sa môžu domáhať buď od nadobúdateľa (nie od povinného spoluvlastníka), aby im vec ponúkol na predaj, alebo

mu zostane predkupné právo zachované, alebo sa môže domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu. Správny, zákonu zodpovedajúci je jeho záver, že oprávnený spoluvlastník pri porušení jeho predkupného práva sa nemôže s úspechom domáhať ochrany formou podania návrhu o určenie neplatnosti zmluvy o prevode podielu a súčasne vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpnej zmluve nahradí prejav vôle pôvodného spoluvlastníka. K dôvodom rozsudku v tomto smere odvolacím súdom uvedeným, ktoré sú výstižné a presvedčivé, dovolací súd dodáva, že z ustanovenia § 2 ods. 1 a 2 OZ (zakotvuje pre občianskoprávne vzťahy zásadu, že tieto vznikajú na základe právnych úkonov alebo z iných skutočností, s ktorými zákon vznik týchto vzťahov spája a princíp rovného postavenia subjektov v týchto vzťahoch) vyplýva, že žiadny z účastníkov občianskoprávneho vzťahu nemôže stanoviť právne postavenie iného subjektu napr. tým, že od neho vyžaduje splnenie právnej povinnosti, hoci sa nestalo aktuálnym. Prejav vôle subjektu právneho vzťahu je možno nahradiť súdnym rozhodnutím v zmysle § 161 ods. 3 O.s.p. len v tých prípadoch, keď to zákon výslovne umožňuje (§ 715 OZ), resp. kde povinnosť k právnemu konaniu subjektu je stanovená zákonným ustanovením alebo ako záväzková povinnosť je založená iným právnym úkonom (§ 50a OZ).

Práva a povinnosti z právneho vzťahu zákonného predkupného práva v zmysle § 140 OZ sa stávajú aktuálnymi (vznikajú) až okamihom, keď jeden zo spoluvlastníkov sa rozhodne svoj podiel scudziť a vykonať jeho prevod na inú než blízku osobu. Momentom účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu (vyslovením relatívnej neplatnosti) nastáva stav, ako keby právny úkon nebol urobený (obdobne ako pri absolútnej neplatnosti právneho úkonu). To znamená, že táto možnosť nápravy porušenia predkupného práva spôsobuje navrátenie vlastníckych práv do pôvodného stavu pred uzavretím relatívne neplatnej zmluvy, včítane práv a povinností vyplývajúcich z predkupného práva. Účinné dovolanie sa relatívnej neplatnosti nemá automaticky za následok vznik práv a povinností z právneho vzťahu z predkupného práva. Nemožno totiž vychádzať z predpokladu, že oferta pretrváva, ako to správne uviedol odvolací súd. Bez toho, aby sa povinný spoluvlastník z predkupného práva rozhodol znova svoj podiel scudziť, práva a povinnosti z právneho vzťahu predkupného práva nevznikajú. Chýba teda akýkoľvek zákonný podklad pre možnosť domáhať sa nápravy návrhom na nahradenie prejavu vôle povinného spoluvlastníka súdnym rozhodnutím v zmysle § 161 ods. 3 O.s.p. Dovolatelia sa preto mylne domnievajú, že v posudzovanej veci sa predkupné právo podielového spoluvlastníka 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 relatívnej neplatnosti stáva opätovne obligačno-právnym vlastníkom [k týmto záverom pozri tiež R 19/1953 a R 121/1954 k obdobnej právnej úprave predkupného práva v ustanovení § 137 Občianskeho zákonníka z roku 1950 (zákon č. 141/1950 Sb.)].

Keďže odvolací súd na daný skutkový stav v časti posudzujúcej návrh na nahradenie vyhlásenia vôle odporcu 1/ použil správny právny predpis, tento aj správne vyložil a jeho právne závery zodpovedajú hypotéze použitého právneho predpisu, rozsudok odvolacieho súdu v tejto časti je z hľadiska ostatného dovolacieho dôvodu (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.) správny.

Navrhovatelia 1/ až 6/ v dovolaní bližšie neuviedli, v čom podľa ich názoru spočívajú vady konania podľa § 237 O.s.p. a iné vady, ktoré mali podľa ich názoru nesprávne rozhodnutie vo veci (dovolacie dôvody podľa § 241 ods. 2 písm. a/ a b/ O.s.p.). Dovolací súd zo zákona povinný na tieto vady prihliadnuť aj bez návrhu alebo ich konkretizácie (§ 242 ods. 1 O.s.p.), existenciu takých väd nezistil.

Vychádzajúc z týchto dôvodov Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie navrhovateľov v časti týkajúcej sa rozhodnutia odvolacieho súdu o ich návrhu na nahradenie vyhlásenia vôle odporcu 1/ rozsudkom zamietol (§ 243b ods. 1 O.s.p.).

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

V Bratislave 30. novembra 2010

JUDr. Ladislav G ó r á s z, v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia : Bc. Patrícia Špacírová

