

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	8Cdo/208/2019
Identifikačné číslo spisu:	3617204442
Dátum vydania rozhodnutia:	28.09.2021
Meno a priezvisko:	JUDr. Jozef Kolcun
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2021:3617204442.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Jozefa Kolcuna, PhD. a členiek senátu JUDr. Jany Bajánkovej a JUDr. Jany Haluškovej, v spore žalobcov 1/ W.. Š. G., 2/ W.. B. G., oboch bývajúcich vo E. T., T. Y. XX, proti žalovaným 1/ I. Č., bývajúcemu v I. E., prechodne v G., I. XXX, zastúpenému Advokátskou kanceláriou JUDr. Slávik a partneri, s.r.o., so sídlom v Topoľčanoch, nám. M.R. Štefánika 3, IČO: 36 861 375, v mene ktorej konajú JUDr. Miroslav Slávik a Mgr. Miroslav Slávik, konatelia a advokáti, 2/ G. C., bývajúcemu v I. E. XXX, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, vedenom na Okresnom súde Partizánske pod sp. zn. 6C/79/2017, o dovolaní žalovaného 1/ proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne z 26. marca 2019 sp. zn. 6Co/206/2018, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a.

Žalobcom 1/, 2/ p r i z n á v a nárok na náhradu trov dovolacieho konania voči žalovanému 1/ v plnom rozsahu.

Odôvodnenie

1. Žalobcovia 1/, 2/ sa žalobou doručenou na Okresný súd Partizánske (ďalej len „súd prvej inštancie“) 27. novembra 2017 domáhali určenia neplatnosti kúpnej zmluvy E. XXXX/XXXX z 1. októbra 2015 - 183/15, ktorú uzavreli žalovaný 1/ a žalovaný 2/. Podanie žaloby odôvodnili tým, že spolu so žalovaným 1/ sú spoluvlastníkmi pozemkov parc. č. XXX/X, XXX/X, XXX zapísaných na LV č. XXXX pre katastrálne územie I. E.. Žalovaný 2/ v dedičskom konaní získal podiel 1/20 po zomrelom O. C.. Napriek upozorneniu žalobcov 1/, 2/ predal žalovaný 2/ tento podiel žalovanému 1/ v rozpore s § 140 Občianskeho zákonníka, čím boli žalobcovia 1/, 2/ vylúčení z uplatnenia zákonného predkupného práva.

2. Súd prvej inštancie rozsudkom z 5. septembra 2018 č. k. 6C/79/2017-73 určil, že kúpna zmluva E. XXXX/XXXX z 1. októbra 2015 - 183/15 medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/, ktorej vklad bol povolený Správou katastra Partizánske, je neplatná (výrok I.) a rozhodol, že žalobcovia 1/, 2/ spoločne a nerozdielne majú proti žalovaným 1/, 2/ spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % (výrok II.). V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že v danej veci nebola sporná skutočnosť, že prevodom podielu 1/20 k dotknutým pozemkom zo strany žalovaného 2/ na žalovaného 1/ došlo k

porušení predkupného práva žalobcov 1/, 2/. Sporné však bolo rozdielne právne posúdenie nárokov z porušenia predkupného práva. Súd prvej inštancie v prvom rade uviedol, že možnosť žalobcov 1/, 2/ domáhať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu vyplýva priamo zo zákona (§ 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka), t. j. podaná určovací žaloba [§ 137 písm. c/ zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“)] je procesne prípustná. Po vecnom posúdení sporu dospel k záveru, že žaloba bola podaná dôvodne. Dôvodil, že v prípade porušenia predkupného práva má ten, koho predkupné právo bolo porušené, možnosť domáhať sa, aby mu nadobúdateľ vec ponúkol na predaj, môže si ponechať svoje predkupné právo zachované alebo sa môže domáhať (relatívnej) neplatnosti právneho úkonu, ktorým bolo predkupné právo porušené (§ 40a a § 140 Občianskeho zákonníka). V posudzovanej veci si žalobcovia 1/, 2/ zvolili poslednú možnosť. Vo vzťahu k otázke, či sa žalobcovia 1/, 2/ môžu domáhať určenia relatívnej neplatnosti celého právneho úkonu alebo len jeho časti podľa pomeru ich spoluvlastníckych podielov (k spoluvlastníckym podielom ostatných spoluvlastníkov) sa priklonil k záveru, že relatívna neplatnosť sa týka celého právneho úkonu a nielen jeho časti. Výslovil právny názor, že princípy platiace pre iný spôsob realizácie predkupného práva (kúpu prevádzaného podielu oprávneným spoluvlastníkom) nie je možné vzťahovať aj na uplatnenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu v dôsledku porušenia predkupného práva. Zdôraznil, že zmyslom určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu v prípade porušenia predkupného práva je navrátenie do predošlého právneho stavu, t. j. stavu pred prevodom. V tejto súvislosti citoval z rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) z 12. mája 2009 sp. zn. 2Cdo/91/2008. Toto by však nebolo možné dosiahnuť vtedy, ak by sa mohli spoluvlastníci, ktorých predkupné právo bolo porušené, domáhať určenia neplatnosti len časti právneho úkonu. V dôsledku porušenia predkupného práva by tak v danom spore došlo k nedôvodnej výhode v prospech žalovaného 1/ spočívajúcej v tom, že žalovaný 1/ (ako jeden z podielových spoluvlastníkov) by mal možnosť v prípade predaja spoluvlastníckeho podielu v budúcnosti vykúpiť väčšiu časť spoluvlastníckeho podielu ako v prípade, ak by bol neplatný celý právny úkon. Žalovaný 1/ by tak namiesto predkupného práva zodpovedajúceho podielu 173/2640 mal predkupné právo zodpovedajúce podielom 173/2640 (pôvodný podiel) + 287/9120 (novonadobudnutý podiel pri porušení predkupného práva), čo by nezodpovedalo účelu relatívnej neplatnosti, ktorým je navrátenie do pôvodného stavu. Na margo rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 2Cdo/91/2008 uviedol, že toto sa týka iného riešenia porušenia predkupného práva, a to predaja podľa spoluvlastníckych podielov dotknutých spoluvlastníkov. Podstatou riešenia obsiahnutého v citovanom rozhodnutí najvyššieho súdu je iný právny stav - spoluvlastníci, ktorých predkupné právo bolo porušené, sa môžu rozhodnúť, že nebudú trvať na navrátení do pôvodného stavu, ale sa uspokojia so zvýšením svojho spoluvlastníckeho podielu jeho kúpou. Zmyslom tohto spôsobu uplatnenia predkupného práva nie je zachovanie (navrátenie) doterajších pomerov, ale v prípade, ak si predkupné právo uplatnia všetci spoluvlastníci okrem prevodcu, tak zabránenie účasti tretej osoby vo vlastníckom vzťahu a v prípade, ak si ho uplatnia len niektorí, „kompenzácia“ zmeneného postavenia pôvodných spoluvlastníkov tým, že môžu zväčšiť svoj spoluvlastnícky podiel. Z tohto dôvodu nie je možné princípy aplikované v citovanom rozhodnutí (pomerné uplatnenie predkupného práva) uplatniť na určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP.

3. Krajský súd v Trenčíne (ďalej len „odvolací súd“) na odvolanie žalovaných 1/, 2/ rozsudkom z 26. marca 2019 sp. zn. 6Co/206/2018 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil (výrok I.) a žalobcom 1/, 2/ nepriznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania (výrok II.). Po preskúmaní veci sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že zákonné predkupné právo k prevádzanému spoluvlastníckemu podielu má svoj základ v § 140 Občianskeho zákonníka, pričom z hľadiska obsahu účinkov a výkonu treba aj na toto predkupné právo, s uplatnením analógie legis podľa § 853 Občianskeho zákonníka, aplikovať všeobecnú úpravu o predkupnom práve upravenú v druhej hlave 8. časti Občianskeho zákonníka, konkrétne § 602 ods. 1, § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Uviedol, že v § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka je pri porušení predkupného práva upravené primárne pravidlo, podľa ktorého je oprávnenému daná možnosť domáhať sa od nadobúdateľa buď ponúknutia veci na kúpu alebo toho, aby mu zostalo predkupné právo zachované. Sekundárnym oprávnením z porušenia predkupného práva je právo oprávneného na reparáciu protiprávneho stavu do právneho stavu, aký tu bol pred jeho porušením, t. j. navrátením do pôvodného stavu, k čomu slúži inštitút dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka. Skonštatoval, že správnosť záveru súdu prvej inštancie o

neplatnosti celého právneho úkonu (kúpnej zmluvy) je podporená aj ustálenou rozhodovacou praxou všeobecných súdov Slovenskej republiky, podľa ktorej dôjdením dovolania sa neplatnosti právneho úkonu ostatným účastníkom právneho úkonu sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnávať k absolútnej neplatnosti (na tomto mieste poukázal na rozhodnutia najvyššieho súdu z 20. októbra 2010 sp. zn. 4Cdo/136/2009 a z 31. augusta 2010 sp. zn. 5Cdo/211/2009). Dôvodil, že dotknutou kúpnu zmluvou došlo k porušeniu predkupného práva žalobcov 1/, 2/ v rozsahu, ako bol definovaný predmet prevodu (1/20 z celku vlastnícky patriaca žalovanému 2/ bola prevedená na žalovaného 1/), t. j. súd prvej inštancie správne určil za neplatnú celú kúpnu zmluvu, nakoľko je potrebné vychádzať z rozsahu jej predmetu a nie z pomeru podielu žalobcov 1/, 2/ na nehnuteľnosti. Zhodne so súdom prvej inštancie uviedol, že v danej veci nie je možné aplikovať rozhodnutie najvyššieho súdu z 12. mája 2009 sp. zn. 2Cdo/91/2008, keďže toto vychádza z odlišných skutkových okolností. Predmetom konania v citovanom rozhodnutí najvyššieho súdu bolo oprávnenie spoluvlastníka v zmysle § 140 v spojení s § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, pričom predmetom tohto sporu je nárok vyplývajúci z § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka. Dodal, že podľa konštantnej judikatúry sa vymenované nároky navzájom vylučujú (poukázal na uznesenie najvyššieho súdu z 26. mája 2010 sp. zn. 2Cdo/28/2009), čo znamená, že právne závery najvyššieho súdu vyjadrené v uvedenom rozhodnutí sa nemôžu týkať súdnej (odlišnej) veci. Vzhľadom na uvedené rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil ako vecne správny podľa § 387 ods. 1, 2 CSP. O nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 396 ods. 1, § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP.

4. Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu v rozsahu výroku I. podal žalovaný 1/ (ďalej aj ako „dovolateľ“) dovolanie, prípustnosť ktorého vyvodzoval z § 421 ods. 1 písm. a/ a b/ CSP. Argumentoval, že pri porušení predkupného práva viacerých spoluvlastníkov, ktoré majú podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ide o relatívnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka, ale táto sa v celom rozsahu (pri celom právnom úkone) prejaví iba vtedy, ak je dotknutým spoluvlastníkom iba jediný spoluvlastník, ktorý sa riadne a včas relatívnej neplatnosti dovolá. Ak sú dotknutí dvaja a viacerí spoluvlastníci, relatívna neplatnosť sa prejaví len v takom rozsahu, ktorý zodpovedá počtu dotknutých spoluvlastníkov, ktorí sa riadne a včas relatívnej neplatnosti dovolajú, a výške ich podielov k podielom zvyšných nekonajúcich spoluvlastníkov. V tejto súvislosti v dovolaní nastolil otázku, či „pri existencii viacerých dotknutých spoluvlastníkov aktivita iba jedného z nich postačuje na to, aby bol celý právny úkon vyhlásený za neplatný alebo či kroky takéhoto spoluvlastníka sú účinné iba v rozsahu, ktorý zodpovedá pomeru jeho podielu podielom ostatných dotknutých spoluvlastníkov (§ 137 v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka).“ Tento problém podľa dovolateľa priamo súvisí aj s odpoveďou na otázku, či „takýto právny úkon v prípade uplatnenia relatívnej neplatnosti iba jedným z dotknutých spoluvlastníkov je úkonom deliteľným alebo nie.“ Nesúhlasil s názorom odvolacieho súdu, že rozhodnutie najvyššieho súdu z 12. mája 2009 sp. zn. 2Cdo/91/2008 sa týka iného riešenia porušenia predkupného práva, a preto ho nie je možné v posudzovanej veci použiť. Vo vzťahu k prípustnosti dovolania záverom skonštatoval, že v zmysle § 421 ods. 1 písm. a/ CSP je v danej veci ustálenou rozhodovacou praxou odvolacieho súdu vyššie uvedené rozhodnutie z 12. mája 2009 sp. zn. 2Cdo/91/2008, ktoré obsahuje odpoveď na právnu otázku položenú v podanom dovolaní. Ak by však dovolací súd dospel k záveru, že odvolací súd sa od tohto rozhodnutia neodklonil, uplatnil aj dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP. Rozsudok odvolacieho súdu navrhol zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie.

5. Žalobcovia 1/, 2/ vo vyjadrení k dovolaniu uviedli, že nesúhlasia s tvrdeniami, ktoré dovolateľ uvádza ako dôvody dovolania a plne sa stotožnili s rozhodnutím súdu prvej inštancie, ktoré odvolací súd potvrdil.

6. Žalovaný 2/ sa k dovolaniu nevyjadril.

7. Najvyšší súd ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podal v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) žalovaný 1/ zastúpený v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorého neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP), dospel k záveru, že dovolanie je potrebné zamietnuť.

8. Podľa § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, ak to zákon pripúšťa. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v § 420 a § 421 CSP.

9. Podľa § 421 ods. 1 CSP je dovolanie 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 odvolacieho súdu, b/ ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

10. Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

11. V posudzovanom prípade dovolateľ uplatnil dovolací dôvod podľa § 421 ods. 1 písm. a/ a b/ CSP.

12. Na to, aby dovolací súd mohol pristúpiť k meritórnemu dovolaciemu prieskumu rozhodnutia odvolacieho súdu z hľadiska namietaného nesprávneho právneho posúdenia veci, musia byť (najskôr) splnené predpoklady prípustnosti dovolania zodpovedajúce niektorému zo spôsobov riešenia tej právnej otázky, od vyriešenia ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu a tiež podmienky dovolacieho konania, medzi ktoré okrem iného patrí riadne odôvodnenie dovolania prípustnými dovolacími dôvodmi a spôsobom vymedzeným v § 431 až § 435 CSP.

13. Aby určitá otázka mohla byť relevantná z hľadiska § 421 ods. 1 CSP, musí mať zreteľné charakteristické znaky. Predovšetkým musí ísť o otázku právnu (teda v žiadnom prípade nie o skutkovú otázku). Zo zákonodarcom zvolenej formulácie tohto ustanovenia vyplýva, že otázkou riešenou dovolacím súdom sa tu rozumie tak otázka hmotnoprávna (ktorá sa odvíja od interpretácie napríklad Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Zákonníka práce, Zákona o rodine), ako aj procesnoprávna (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení). Musí ísť o právnu otázku, ktorú odvolací súd riešil a na jej vyriešení založil rozhodnutie napadnuté dovolaním. Právna otázka, na vyriešení ktorej nespočívalo rozhodnutie odvolacieho súdu (vyriešenie ktorej neviedlo k záverom vyjadreným v rozhodnutí odvolacieho súdu), i keby bola prípadne v priebehu konania súdmi posudzovaná, nemôže byť považovaná za významnú z hľadiska tohto ustanovenia. Otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 CSP musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní (a to jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom).

14. Dovolateľ za podstatnú právnu otázku považuje to, či pri existencii viacerých dotknutých spoluvlastníkov aktivita iba jedného z nich postačuje na to, aby bol celý právny úkon vyhlásený za neplatný alebo či kroky takéhoto spoluvlastníka sú účinné iba v rozsahu, ktorý zodpovedá pomeru jeho podielu k podielom ostatných dotknutých spoluvlastníkov (§ 137 v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka). Dovolateľ argumentoval, že odvolací súd túto otázku vyriešil právne nesprávne, pričom sa mal odkloniť od rozhodnutia najvyššieho súdu z 12. mája 2009 sp. zn. 2Cdo/91/2008 (§ 421 ods. 1 písm. a/ CSP). O tom, či je daná prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 CSP (a to z hľadiska všetkých troch procesných situácií upravených v uvedenom ustanovení pod písmenom a/ až c/) rozhoduje dovolací súd. Spornou otázkou podliehajúcou prieskumu dovolacieho súdu v citovanom rozhodnutí najvyššieho súdu bolo to, či v prípade porušenia predkupného práva, keď nebol daný žiadny priestor na dohodu ostatných spoluvlastníkov o výkone predkupného práva, sa môže jeden z nich domáhať prevodu celého podielu - predmetu prevodu, pokiaľ ostatní spoluvlastníci (v danom prípade jeden) zostávajú pasívni v obrane svojich práv, t. j. dovolací súd tu neriešil takú právnu otázku, akú dovolateľ vymedzil v podanom dovolaní. Dovolací súd preto posudzoval prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP majúci za to, že predmetná právna otázka v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená (§ 421 ods. 1 písm. b/ CSP). Vzhľadom na kvalifikované vymedzenie právnej

otázky tak, ako to predpokladá § 421 ods. 1 v spojení s § 432 ods. 2 CSP je podané dovolanie prípustné. Následne dovolací súd skúmal, či je aj dôvodné, avšak dospel k záveru, že tomu tak nie je.

15. Pred posúdením dovolacej otázky, či relatívna neplatnosť právneho úkonu o prevode spoluvlastníckeho podielu z dôvodu nedodržania predkupného práva, je úplná alebo môže byť aj len čiastočná, je nevyhnutné zhrnúť niekoľko základných premís týkajúcich sa predkupného práva.

16. Predkupné právo je dlhodobo uplatňovaným inštitútom v slovenskom právnom poriadku. Jeho predmetom je právny vzťah medzi oprávneným subjektom, ktorý má predkupné právo, a povinným subjektom, ktorý má predkupnú povinnosť - povinnosť ponúknuť prevod svojho vlastníctva oprávnenému subjektu. V právnej úprave rozoznávame predkupné právo zákonné (ex lege) a zmluvné (dobrovoľné alebo povinné). Zákonné predkupné právo je upravené vo viacerých právnych predpisoch - v Občianskom zákonníku ako všeobecnom právnom predpise a v rade ďalších špeciálnych zákonoch, napr. v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov či zákone č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov. K elementárnym typom zákonného predkupného práva patrí predkupné právo spoluvlastníkov. Jeho podstata je obsahom § 140 Občianskeho zákonníka, ktorého znenie od roku 1992 (na rozdiel od Českej republiky) neprešlo žiadnou legislatívnou zmenou. Sporné aplikačné problémy spojené s predkupným právom spoluvlastníkov sú prenechané súdnej judikatúre.

17. Účel a zmysel predkupného práva spoluvlastníkov je výstižne zhrnutý v právnej doktríne (Kober, J. Spoluvlastnícké predkupní právo v rovině právní normy a v rovině právnědogmatické jako gordický uzel zdědí civilistiky? In: Právník, 2014, č. 4, s. 848 až 943). Za najdôležitejšiu funkciu predkupného práva je považovaná právna istota ostatných spoluvlastníkov alebo inak znemožnenie vstupu spoluvlastníkom nepohodlnej tretej osoby do spoluvlastníctva. Predkupné právo spoluvlastníkov tiež posilňuje ich postavenie vo vzťahu k spoločne vlastnenej veci. Okrem toho predstavuje prevenciu právnych sporov, pretože zjednocuje vlastníctvo k veci a znižuje počet spoluvlastníkov. Inštitút predkupného práva spoluvlastníkov však neslúži len ako prevencia právnych sporov, ale aj ako prevencia mimoprávných tenzií. Navyše, zjednocovaním vlastníctva (zmenšovaním počtu spoluvlastníkov) sa zvyšuje samotná atraktivita spoluvlastníctva. Nakoniec, predkupné právo spoluvlastníkov vyvažuje niektoré kľúčové nevýhody spoluvlastníctva. Právna rovnováha zabezpečovaná týmto inštitútom na jednej strane rešpektuje právo každého spoluvlastníka previesť svoj podiel a na strane druhej rešpektuje oprávnený záujem ostatných spoluvlastníkov.

18. Základné princípy predkupného práva spoluvlastníkov spočívajú najmä v tom, že predkupné právo a/ vyplýva priamo zo zákona, b/ má vecnú povahu, t. j. vzťahuje sa k veci, s ktorou prechádza na nadobúdateľa, c/ je časovo neobmedzené, d/ vzniká až vtedy, keď povinná osoba reálne chce vec predat' alebo darovať, e/ netýka sa prevodov na blízke osoby, f/ nemá žiadny vplyv na užívanie veci, t. j. vlastník môže neobmedzene realizovať všetky oprávnenia, ktoré mu ako vlastníkovi prináležia (napr. zaťaženie nehnuteľnosti záložným právom, vecným bremenom).

19. Napriek tomu, že slovenská právna úprava predkupného práva spoluvlastníkov je dlhodobo nemenná (§ 140 Občianskeho zákonníka), nesporne má mimoriadne stručný, rámcový charakter. Postupnou judikatórnou činnosťou súdov sa ustálilo, že ustanovenia o zmluvnom predkupnom práve (§ 602 až § 606 Občianskeho zákonníka) sa primerane vzťahujú aj na predkupné právo spoluvlastníkov. Týka sa to aj porušenia predkupného práva spoluvlastníkov, ktoré ako súčasť podielového spoluvlastníctva prirodzene vedie k množstvu právnych sporov („communio est mater rixarum“). K porušeniu povinnosti z predkupného práva spoluvlastníkov najčastejšie dochádza v týchto prípadoch: a/ ponuka voči oprávneným spoluvlastníkom nebola vôbec urobená (teda vlastníci nemohli uplatniť svoje predkupné právo), b/ ponuka bola síce urobená, ale za podstatne vyššiu cenu, než za ktorú bol spoluvlastnícky podiel nakoniec predaný, c/ podiel bol prevedený na nového nadobúdateľa za podmienok výhodnejších oproti ponuke (napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo/1996/2005), d/ podiel bol prevedený skôr, než uplynula dohodnutá alebo doba na predaj uvedená v zákone (napr. rozhodnutie Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. I. ÚS 156/2006), e/ ak ponuka doručená

oprávnenému podielovému spoluvlastníkovi neobsahovala údaje o splatnosti kúpnych cien a predávajúci uzavrel kúpne zmluvy, ktoré obsahovali individuálnu splatnosť kúpnych cien. V tomto kontexte sa vyprofilovali nasledujúce právne prostriedky, ktorými sa oprávnený spoluvlastník môže domáhať nápravy porušenia predkupného práva spoluvlastníkov: a/ možnosť domáhať sa vyslovenia neplatnosti právneho úkonu medzi spoluvlastníkom (zviazanou osobou) a nadobúdateľom (tretou osobou) z dôvodu tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu (§ 40a Občianskeho zákonníka), b/ možnosť domáhať sa mimosúdne od tretej osoby (nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu), aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkla na kúpu, a to za rovnakých podmienok, za ktorých kúpil spoluvlastnícky podiel od povinnej osoby (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka); a ak tak tretia osoba (nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu) neurobí dobrovoľne, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým by bol nahradený pri kúpnej zmluve prejav vôle nadobúdateľa (§ 229 CSP), c/ naďalej si ponechať predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť odteraz voči novému nadobúdateľovi podielu (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Výber právneho prostriedku oprávneného vlastníka smerujúceho k náprave dôsledkov porušenia jeho predkupného práva je plne v jeho autonómii.

20. Aj napriek tomu, že oprávnený spoluvlastník má možnosť výberu z uvedených právnych možností, ich kumulácia je vylúčená (rozhodnutie najvyššieho súdu sp. zn. 2Cdo/91/2008). V prípade rôznych súdnych žalôb musí súd vždy uprednostniť riešenie neplatnosti právneho úkonu, s ktorým *expressis verbis* počíta aj samotný zákonodarca v § 40a Občianskeho zákonníka. Ostatné spôsoby nápravy odvodené od porušenia zmluvného predkupného práva predstavujú len komplementárny (individuálny) spôsob ochrany oprávneného vlastníka. Dokonca v prípade žaloby o nahradenie prejavu vôle nadobúdateľa pri prevode spoluvlastníckeho podielu za porušenie predkupného práva, je možné aj odstúpenie od zmluvy, keďže jej platnosť a právne účinky zostávajú zachované [bližšie uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej len „ústavný súd“) sp. zn. I. ÚS 131/2018]. Základný rozdiel medzi uvedenými spôsobmi spočíva v rozsahu poskytnutej ochrany oprávnenému vlastníkovi. Kým v prípade úspešnosti žaloby o relatívnu neplatnosť právneho úkonu sa na tento právny úkon hľadí, akoby k nemu nedošlo, t. j. dochádza k navráteniu veci do pôvodného stavu („*restitutio in integrum*“), ostatné prostriedky nápravy poskytujú právnu ochranu len tej konkrétnej osobe, ktorá sa jej dovoľáva, teda sa nevzťahuje aj na ostatných „nečinných“ oprávnených spoluvlastníkov. Slovanami ústavného súdu: „Momentom účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu (vyslovením relatívnej neplatnosti) nastáva stav, ako keby právny úkon nebol urobený. Znamená to, že táto možnosť nápravy porušenia predkupného práva spôsobu navrátenia vlastníckych práv do pôvodného stavu pred uzavretím relatívne neplatnej zmluvy, včítane práv a povinností vyplývajúcich z predkupného práva.“ (IV. ÚS 324/2011). Podobne tak uvádzajú aj rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 4Cdo/48/2009, 5Cdo/211/2009, 1Cdo/216/2009. Dovolaním sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, čo aj len jedným z oprávnených spoluvlastníkov, sa tento právny úkon stáva neplatným od počiatku. Z tohto dôvodu sa už ani nemožno s úspechom dovoľávať žaloby o nahradenie prejavu vôle od nadobúdateľa, ak o nej súčasne prebieha iný civilný spor. Nedeliteľnosť relatívnej neplatnosti právneho úkonu (zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu) je potrebné odvodiť od samotného zmyslu a účelu predkupného práva spoluvlastníka (uvedeného vyššie) a spôsobu jeho realizácie. Ak je viac oprávnených spoluvlastníkov z predkupného práva, zákonodarca predpokladá dohodu spoluvlastníkov o jeho výkone, hoci podrobnosti bližšie nešpecifikuje. Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť, že predkupné právo využije len niektorý z nich alebo i viacerí. Len ak sa oprávnení spoluvlastníci nedohodnú na výkone predkupného práva, vzniká im právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov (§ 140 Občianskeho zákonníka).

21. Z uvedeného je zrejmé, že realizácia predkupného práva oprávnenými vlastníkmi má (v ideálnom prípade) minimálne tieto fázy:

- fáza ponuky povinného spoluvlastníka na odkúpenie podielu oprávneným spoluvlastníkom (formu zákonodarca nepredpisuje, avšak ak ide o nehnuteľnosť, ponuka musí mať písomnú formu), ponuka musí byť učinená všetkým spoluvlastníkom,
- dohodovacia fáza medzi oprávnenými spoluvlastníkmi, v priebehu ktorej oprávnení vlastníci vyjadria svoj záujem, resp. nezáujem o uplatnenie predkupného práva a vzdajú sa svojho predkupného práva (primerane aj uznesenie najvyššieho súdu sp. zn. 2Cdo/13/2018). Ak prejavia záujem o predkupné právo viacerí, avšak nevedia sa na jeho výkone dohodnúť, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti

svojich podielov,

- akceptácia ponuky oprávneného spoluvlastníka/oprávnených spoluvlastníkov zo strany povinného spoluvlastníka (prijatie ponuky a následne vyplatenie ceny podielu oprávnenou osobou/oprávnenými osobami), prípadne jej neakceptácia.

Ak teda súd vysloví právny úkon za relatívne neplatný, otvára sa realizácia predkupného práva od prvej fázy, t. j. ponuky až po jej akceptáciu či neakceptáciu. Tohto konania sa môžu zúčastniť všetci oprávnení spoluvlastníci bez ohľadu na to, či podali žalobu o neplatnosť právneho úkonu na príslušnom súde. Aj tí oprávnení spoluvlastníci, ktorí dali jednoznačne najavo svoj nezáujem o predkupné právo, sa môžu dohodnúť na výkone predkupného práva v prospech toho oprávneného spoluvlastníka, ktorý o jeho využitie záujem má.

22. Zákonodarca stabilnou právnou úpravou predkupného práva spoluvlastníkov dal najavo záujem uchovať tento inštitút v slovenskom práve, pretože ho považuje za vhodný a výhodný pre ochranu oprávnených spoluvlastníkov, tak ako je tomu v rade iných zahraničných právnych úpravách (napr. Švajčiarsko, Nórsko, Španielsko, Portugalsko). Napriek tomu, že dodnes platné znenie § 140 Občianskeho zákonníka bolo aj spoločným československým právnym predpisom, aktuálna česká právna úprava v podstate zrušila tento inštitút, pričom sa dlhodobo odlišovala aj judikatúra českých súdov od judikatúry slovenských súdov (bližšie aj uznesenie ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 186/2012). Z tohto dôvodu už neprichádza do úvahy ani nazeranie na aplikačné problémy inštitúty predkupného práva výlučne prizmou českej súdnej judikatúry.

23. S poukazom na uvedené má dovolací súd za to, že iba úplná relatívna neplatnosť právneho úkonu môže naplniť účel a zmysel predkupného práva a plne zaručiť ochranu oprávnených spoluvlastníkov pri prevode spoluvlastníckeho podielu. Odvolací súd tak správne uzavrel, že dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy žalobcami 1/, 2/ má za následok neplatnosť celej kúpnej zmluvy, nakoľko je potrebné vychádzať z rozsahu jej predmetu a nie z pomeru podielu žalobcov 1/, 2/ na dotknutej nehnuteľnosti. Dovolanie tak neopodstatnene smeruje proti takému rozsudku odvolacieho súdu, ktorý nespočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 2 CSP).

24. Čo sa týka druhej právnej otázky nastolenej dovolateľom v dovolaní, či právny úkon v prípade uplatnenia relatívnej neplatnosti iba jedným z dotknutých spoluvlastníkov je úkonom deliteľným alebo nie, dovolací súd uvádza, že túto otázku odvolací súd (ani súd prvej inštancie) vôbec neriešil. Dovolateľ tak v tejto časti nevymedzil právnú otázku, na ktorej riešení odvolací súd založil svoje rozhodnutie. Dovolací súd preto uzatvára, že takto formulovaná právna otázka nepredstavuje vymedzenie podstatnej právnej otázky tak, ako to predpokladá § 421 ods. 1 v spojení s § 431 až § 435 CSP.

25. Z uvedených dôvodov dospel dovolací súd k záveru, že podané dovolanie je síce prípustné, ale nie je dôvodné, a preto ho ako celok zamietol (§ 448 CSP).

26. Žalobcovia 1/, 2/ boli v dovolacom konaní v plnom rozsahu úspešní (§ 255 ods. 1 CSP) a vznikol im nárok na náhradu trov konania. O nároku na náhradu trov konania rozhodol dovolací súd podľa § 453 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia dovolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

27. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok