



**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. Rudolfa Čirča a JUDr. Ivana Machyniaka v právnej veci navrhovateľov: 1/ **Ing. JUDr. V. K., CSc.**, bývajúceho v B., 2/ **JUDr. J. K., CSc.**, bývajúcej v B.B. 3/ **Ing. V. K.**, bývajúceho v B.B. 4/ **Ing. B. K.**, bývajúcej v B.B. 5/ **Ing. J. K.**, bývajúceho v B. a 6/ **Ing. M. K.**, bývajúcej v B., zastúpených K. P., s.r.o. so sídlom v B., v mene ktorého koná Mgr. M. R., konateľ a advokát, proti odporcom: 1/ **M. R.**, bývajúcej vo Z. a 2/ **PhDr. Ing. G. B.**, bývajúcemu v C., zastúpeným JUDr. D. Š., advokátkou Advokátskej kancelárie so sídlom v B., **o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, odstúpenia od zmluvy a o nahradenie prejavu vôle**, ktorá vec bola vedená na Okresnom súde Veľký Krtíš pod sp.zn. 1 C 289/2007, o dovolaní navrhovateľov 1/ až 6/ proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 19. februára 2009 sp.zn.14 Co 286/2008, takto

**r o z h o d o l :**

Rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 19. februára 2009 sp.zn. 14 Co 286/2008 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 19. februára 2009 sp.zn. 14 Co 286/2008, 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, že je neplatná kúpna zmluva odporcov 1/ a 2/ z 18. februára 2005 v časti týkajúcej sa prevodu spoluvlastníckych podielov odporkyne 1/ na nehnuteľnostiach v katastrálnom území Š. uvedených v návrhu. Tiež navrhli, aby súd nahradil vyhlásenia vôle odporkyne 1/, že ako predávajúca uzatvára s navrhovateľmi 1/ až 6/ ako kupujúcimi zmluvu o prevode jej spoluvlastníckych podielov na predmetných nehnuteľnostiach, a aby súd určil, že odporca 2/ svojím úkonom zo 14. decembra 2007 neplatne odstúpil od kúpnej zmluvy z 18. februára 2005.

Okresný súd Veľký Krtíš (súd prvého stupňa) rozsudkom z 9. septembra 2008 č.k. 1 C 289/2007-253 vyhovel návrhu v časti domáhajúcej sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy a neplatnosti odstúpenia odporcu 2/ od kúpnej zmluvy; vo zvyšku návrh zamietol a o trovách konania rozhodol tak, že žiaden z účastníkov nemá právo na ich náhradu. Na odôvodnenie svojho rozhodnutia okrem iného uviedol, že odporkyňa 1/ prevodom svojich spoluvlastníckych podielov na odporcu 2/, ktorý nie je jej blízkou osobou, porušila predkupné právo navrhovateľov 1/ až 6/. Navrhovatelia 1/ až 6/ sa dovolali relatívnej neplatnosti právneho úkonu odporcov 1/ a 2/. Právne účinky dovolania sa neplatnosti kúpnej zmluvy nastali okamihom, keď tento prejav vôle navrhovateľov 1/ až 6/, obsiahnutý v návrhu na začatie konania, bol doručený odporcom 1/ a 2/. Kúpna zmluva z 18. februára 2005 sa tak stala neplatnou od počiatku. Právny úkon odporcu 2/ zo 14. decembra 2007, ktorým odstúpil od kúpnej zmluvy, je preto neplatný. Pokiaľ sa navrhovatelia 1/ až 6/ domáhali aj „samotnej realizácie“ predkupného práva a navrhli súdu, aby nahradil vyhlásenie vôle odporkyne 1/ uzavrieť s nimi zmluvu o prevode jej 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 odporkyňi 1/ nie je preto možná a došlo by ňou i k porušeniu jej ústavou zaručeného práva vlastníť majetok.

Krajský súd v Banskej Bystrici (odvolací súd), konajúci o odvolaniach všetkých účastníkov, rozsudkom z 19. februára 2009 sp.zn. 14 Co 286/2008 zmenil rozsudok súdu prvého stupňa vo výrokoch, ktorými bola určená neplatnosť kúpnej zmluvy a odstúpenia odporcu 2/ od kúpnej zmluvy 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 1 632,29 eur. Na odôvodnenie zmeny rozhodnutia súdu prvého stupňa uviedol, že právny úkon „platnosti môže byť pozbavený“ rozhodnutím súdu alebo tým, že „účastníci po vzájomnej dohode uznajú právny úkon za neplatný“. Podľa odvolacieho súdu rozhodnutie súdu o určení relatívnej neplatnosti právneho úkonu má konštitutívne účinky; „určuje sa, že relatívne neplatný právny úkon je platný až do vydania rozhodnutia súdu“. Aplikujúc uvedené na zistený skutkový stav dospel k záveru, že keďže po tom, ako sa navrhovatelia 1/ až 6/ dovolali neplatnosti kúpnej zmluvy, účastníci neurobili taký úkon, z ktorého by bolo možné vyvodit' ich dohodu, že uznávajú kúpnu zmluvu za neplatnú, mohla byť neplatnosť kúpnej zmluvy ustálená iba rozhodnutím súdu. Do rozhodnutia súdu o tomto odporca 2/ mohol platne odstúpiť od kúpnej zmluvy s odporkyňou 1/ a uzavrieť s ňou dohodu o vydaní nehnuteľností, na základe zápisu ktorej v katastri nehnuteľností odporkyňa 1/ sa znovu stala podielovou spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností. Z uvedeného odvolací súd vyvodil, že „za daných okolností“ už tu nebol naliehavý právny záujem navrhovateľov 1/ až 6/ v zmysle ustanovenia § 80 písm. c/ O.s.p. na určení neplatnosti kúpnej zmluvy ani na určení neplatnosti odstúpenia odporcu 2/ od nej. Potvrdenie rozhodnutia súdu prvého stupňa v časti týkajúcej sa návrhu navrhovateľov 1/ až 6/ na nahradenie vyhlásenia vôle odporkyne 1/ uzavrieť s nimi kúpnu zmluvu, odôvodnil vecnou správnosťou preskúmaného rozhodnutia v tejto časti. Stotožnil sa so záverom súdu prvého stupňa o možnosti aplikácie ustanovení o predkupnom práve v ôsmej časti Občianskeho zákonníka, konkrétne ustanovenia § 603 ods. 3 tohto zákonníka ustanovujúceho práva oprávnených spoluvlastníkov domáhať sa na nadobúdateľovi spoluvlastníckych podielov, aby im spoluvlastnícky podiel ponúkol na predaj. Navrhovatelia sa splnenia takej povinnosti ale nedomáhali, ale domáhali sa „realizácie“ svojho predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka v spojení s § 161 ods. 3 O.s.p. Vychádzajúc z uvedeného odvolací súd uzavrel, že odporkyňa 1/ je podielovou spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností a predkupné právo navrhovateľov zostáva zachované a navrhovatelia sa preto nemôžu domáhať nahradenia jej prejavu vôle rozhodnutím súdu predať im spoluvlastnícke

podieľy. Také rozhodnutie súdu „by mohlo zbaviť odporkyňu 1/ jej spoluvlastníckych práv k nehnuteľnosti.“ 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 podielovým spoluvlastníkom a treťou osobou účinne dovoľá relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy, či môže svoje predkupné právo realizovať tak, že súd rozsudkom nahradí prejav vôle predávajúceho, (toho kto predkupne 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. 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, v čom bolo potrebné vidieť aj naliehavý právny záujem na nimi žiadanom určení neplatnosti kúpnej zmluvy i odstúpenia odporcu 2/ od kúpnej zmluvy. Odvolací súd na danú vec síce použil správne právne normy (§ 40a a § 140 Občianskeho zákonníka), nesprávne ich však vyložil. Jeho rozhodnutie trpí aj inou vadou spočívajúcou v tom, že rozporuplne rieši otázku dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, resp. svoje závery o tom riadne neodôvodňuje, čo robí napadnuté rozhodnutie nepreskúmateľným. Podľa dovolateľov je nesprávny záver odvolacieho súdu, že rozhodnutie súdu o (relatívnej) neplatnosti právneho úkonu má konštitutívne účinky a až do vydania rozhodnutia súdu treba právny úkon považovať za platný. Tvrdia, že účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu nastávajú okamihom, keď tento prejav vôle dôjde subjektom relatívne neplatného právneho úkonu. Po účinnom dovolaní sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým spoluvlastník prevádza svoj podiel na inú (nie blízku) osobu, „ani nie je možné predkupné právo realizovať inak než domáhaním sa nahradenia (nahradením) prejavu vôle predávajúceho“. Podľa dovolateľov odvolací súd nevyriešil správne ani otázku naliehavosti ich právneho záujmu

na nimi požadovanom určení. Túto otázku totiž riešil len v kontexte časti návrhu na začatie konania na určenie relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy porušujúcej ich predkupné právo, keď uvažuje len o stave, ktorý by tu nastal, ak by návrhu vyhovel, opomína však, že otázku naliehavosti právneho záujmu treba riešiť „v kontexte celého návrhu na začatie konania, pretože tento ako celok predstavuje spôsob (právnú cestu) ako dosiahnuť realizáciu predkupného práva navrhovateľov“. Nesprávne právne posúdenie otázky dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy odvolacím súdom viedlo k nesprávnemu právnemu posúdeniu aj otázky platnosti odstúpenia odporcu 2/ od kúpnej zmluvy. „Za veľké nedorozumenie“ považujú dovolatelia „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. Tvrdia, 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 namietajú 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/ vo vyjadrení k dovolaniu uviedli, že podľa ich názoru navrhovatelia sa domáhajú realizácie svojho predkupného práva „nesprávnym procesným postupom“ a žiadajú, aby im súd priznal viac práv, ako im patrí v zmysle zákona. Navrhli dovolanie navrhovateľov 1/ až 6/ vo veci samej zamietnuť, pretože ním napadnutý rozsudok je vecne správny.

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 a 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 na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy z 18. februára 2005 a neplatnosti odstúpenia odporcu 2/ od nej tým, že na takých určeníach navrhovateľa 1/ až 6/ nemajú naliehavý právny záujem v zmysle ustanovenia § 80 písm. c/ O.s.p. Vychádzal pritom z toho, že právny úkon „platnosti môže byť pozbavený“ rozhodnutím súdu alebo tým, že „účastníci po vzájomnej dohode uznajú právny úkon za neplatný“. Podľa odvolacieho súdu rozhodnutie súdu o určení relatívnej neplatnosti právneho úkonu má konštitutívne účinky; „určuje sa, že relatívne neplatný právny úkon je platný až do vydania rozhodnutia súdu“. Aplikujúc uvedené na zistený skutkový stav dospel k záveru, že keďže účastníci kúpnej zmluvy po tom, ako sa navrhovateľa 1/ až 6/ dovolali relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, neurobili taký úkon, z ktorého by bolo možné vyvodiť ich dohodu, že uznávajú kúpnu zmluvu za neplatnú, mohla byť neplatnosť kúpnej zmluvy ustálená iba rozhodnutím súdu. Do rozhodnutia súdu o tomto odporca 2/ mohol platne odstúpiť od kúpnej zmluvy s odporkyňou 1/ a uzavrieť s ňou dohodu o vydaní nehnuteľností, na základe zápisu ktorej v katastri nehnuteľností odporkyňa 1/ sa znovu stala podielovou spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností. Tieto závery odvolacieho súdu dovolací súd nepovažuje za správne.

Podľa ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, 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. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

Právny úkon, ktorý má vadu majúcu za následok jeho tzv. relatívnu neplatnosť v zmysle ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, sa považuje za platný (so všetkými právnymi dôsledkami z neho vyplývajúcimi), pokiaľ ten, na ochranu ktorého je dôvod neplatnosti právneho úkonu určený (oprávnená osoba), sa neplatnosti nedovolá. Ak sa oprávnená osoba relatívnej neplatnosti právneho úkonu dovolá, je právny úkon neplatný od svojho začiatku (*ex tunc*). To platí i tam, kde na základe tohto relatívne neplatného právneho úkonu vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností vecné právo. Relatívnej neplatnosti sa treba dovolať. Pri dovolaní sa neplatnosti ide o jednostranný právny úkon, ktorý sa musí adresovať druhému účastníkovi právneho úkonu, resp. všetkým účastníkom právneho úkonu, ak ten, kto sa dovoláva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nie je účastníkom tohto právneho úkonu. Dôjdením dovolania sa neplatnosti ostatným účastníkom právneho úkonu sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnáť k absolútnej neplatnosti. Zákon pre to, aby nastali účinky tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu neustanovuje žiadnu formu dovolania sa tejto neplatnosti. Možno tak urobiť i žalobou (vzájomnou žalobou) podanou na súde alebo námietkou v rámci obrany proti uplatnenému právu (nároku) v konaní pred súdom. Otázku relatívnej neplatnosti je možné v občianskom súdnom konaní vždy riešiť ako otázku predbežnú. Bez dovolania sa relatívnej neplatnosti je právny úkon platný a súd či iný orgán právnej ochrany bez tohto jednostranného právneho úkonu nemôže z úradnej povinnosti prihliadnuť na relatívnu neplatnosť (napríklad správa katastra je zásadne povinná, ak niet dovolania sa relatívnej neplatnosti, povoliť vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti bez ohľadu na to, že právny úkon je relatívne neplatný).

Nie je preto správny záver odvolacieho súdu, že právny úkon „platnosti môže by pozbavený“ rozhodnutím súdu alebo tým, že „účastníci po vzájomnej dohode uznajú právny úkon za neplatný“ a že rozhodnutie súdu o určení relatívnej neplatnosti právneho úkonu má konštitutívne účinky v zmysle ktorých „určuje sa, že relatívne neplatný právny úkon je platný až do vydania rozhodnutia súdu“ a na základe uvedeného nesprávne ustálil, že keďže po dovolaní sa neplatnosti kúpnej zmluvy navrhovateľmi 1/ až 6/ účastníci neurobili taký úkon, z ktorého by bolo možné vyvodiť ich dohodu, že uznávajú kúpnu zmluvu za neplatnú, mohla byť neplatnosť kúpnej zmluvy ustálená iba rozhodnutím súdu a do rozhodnutia súdu o tomto odporca 2/ mohol platne odstúpiť od kúpnej zmluvy s odporkyňou 1/ a uzavrieť s ňou

dohodu o vydaní nehnuteľností, na základe zápisu ktorej v katastri nehnuteľností odporkyňa 1/ sa znovu stala podielovou spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností.

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.

Odvolačný súd vyvodil nedostatok naliehavosti právneho záujmu navrhovateľov 1/ až 6/ na nimi navrhovanom určení z toho, že odporkyňa 1/ sa na základe odstúpenia odporcu 2/ od kúpnej zmluvy a následnej dohody s odporkyňou 1/ o vydaní predmetných nehnuteľností, ktoré právne úkony až do rozhodnutia súdu o relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy mohli odporcovia 1/ a 2/ platne urobiť, sa znovu stala podielovou spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností. Tento záver odvolacieho súdu o absencii naliehavého právneho záujmu navrhovateľov 1/ až 6/ na nimi navrhovanom určení neplatnosti kúpnej zmluvy a odstúpenia odporcu 2/ od nej nie je správny, a to práve z dôvodu nesprávnosti čiastkových záverov, z ktorých súd vychádzal pri jej ustálení. Odporkyňa 1/ je síce v katastri nehnuteľností opätovne vedená ako vlastníčka spoluvlastníckych podielov na predmetných nehnuteľnostiach, k tomu však došlo na základe úkonov, o platnosti ktorých sú tu pochybnosti (odporca 2/ odstúpil od kúpnej zmluvy, neplatnosti ktorého sa navrhovateľa 1/ až 6/ už dovolali). S prihliadnutím na špecifiká daných právnych vzťahov môžu navrhovateľa 1/ až 6/ nimi navrhovaným určením neplatnosti zmluvy odporcov 1/ a 2/ z 18. februára 2005 dosiahnuť odstránenie spornosti a ochranu svojich práv a oprávnených záujmov;

navrhovateľom 1/ až 6/ nemôže byť ľahostajné, že k opätovnému zápisu spoluvlastníckych práv odporkyne 1/ do katastra nehnuteľností došlo na základe sporných skutočností a nie na základe právoplatného rozsudku súdu o určení neplatnosti kúpnej zmluvy.

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 odporkyne 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 podielovým spoluvlastníkom a treťou osobou účinne dovoľá relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy, či môže svoje predkupné právo realizovať tak, že súd rozsudkom nahradí prejav vôle predávajúceho (toho kto predkupne 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 tretou 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 tak, ako to bolo upravené v § 137 Občianskeho zákonníka z roku 1950. To však nebráni tomu, aby sa podľa analógie

legis (§ 853) na tieto vzťahy použila všeobecná úprava o predkupnom práve zaradená do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu v § 602 až 606. To možno vyvodit' aj z § 603 ods. 2, 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 vyvodit' ani iný spôsob ochrany oprávneného spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené.

V posudzovanej veci súdy nižšieho stupňa vychádzali zo zistenia (dovolateľ jeho správnosť nepochybňoval), že odporkyňa 1/ predtým, ako sa rozhodla svoje spoluvlastnícke podiely previesť na cudziu osobu, neponúkla podiely na nehnuteľnostiach ostatným spoluvlastníkom a teda ani navrhovateľom 1/ až 6/, čím si nesplnila povinnosť vyplývajúcu jej 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. 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 opäťovne 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 odporkyne 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 je 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 odporkyne 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 31. augusta 2010**

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

Za správnosť vyhotovenia :

Bc. Patrícia Špacírová