

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcov **1/ Ing. A. S.**, bývajúceho v Š.Š., **2/ O. S.**, bývajúcej v Š.Š., proti žalovaným **1/ M.**, v dovolacom konaní zastúpenému JUDr. L. K., advokátom so sídlom v Š.Š., **2/ Ing. T. A.**, bývajúcemu v Š.Š., **3/ Mgr. A. A.**, bývajúcej v Š.Š., obaja v dovolacom konaní zastúpení JUDr. E. J., advokátom so sídlom v N., **o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy**, vedenej na Okresnom súde Galanta pod sp.zn. 5 C 45/2007, o dovolaní žalovaných proti rozsudku Krajského súdu v Trnave z 21. októbra 2008 sp.zn. 9 Co 135/2008, takto

r o z h o d o l :

Rozsudok Krajského súdu v Trnave z 21. októbra 2008 sp.zn. 9 Co 135/2008 **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Galanta rozsudkom z 19. marca 2008 č.k. 5 C 45/2007-90 zamietol žalobu žalobcov, ktorí sa domáhali určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným 1/ a žalovanými 2/ a 3/ dňa X., ktorej predmetom je prevod vlastníckeho práva k parc. č. X. - orná pôda o výmere X. m² v K.Š. zapísaná v LV Č. z dôvodu, že bola uzavretá v rozpore s dobrými mravmi a v rozpore so Všeobecne záväzným nariadením č. X. z X. o zásadách zmluvného odplatného prevodu nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta (ďalej len VZN alebo nariadenie) vydaným žalovaným 1/ (toto nariadenie v časti I, článku 1, bod 4 upravovalo, že prednostné právo na kúpu pozemku majú, okrem iného, užívateľa pozemkov, ku ktorým mali mať zriadené užívacie právo podľa predošlých právnych predpisov, ktoré však nebolo zriadené). Vychádzal zo zistení, že žalovaný 1/ je vlastníkom nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom kúpy, že presne nezistenú časť tejto nehnuteľnosti žalobcovia užívali od roku 1978 na základe listu MsNV Š. z X., ktorým MsNV Š. oznámil žalobcovi 1/, že mu

prideľujú časť parcely Č.X. s tým, že majetkoprávne usporiadanie pozemku bude prevedené až po vypracovaní geometrického plánu (k jeho vypracovaniu nikdy nedošlo) a že na žiadosť žalovaných 2/ a 3/ žalovaný 1/, po schválení prevodu nehnuteľnosti Mestským zastupiteľstvom Š.Š. uzavrel so žalovanými 2/ a 3/ vyššie uvedenú kúpnu zmluvu, ktorej vklad bol do katastra nehnuteľností povolený rozhodnutím z X. pod číslom X. Na základe výsledkov vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žalobcovia nepreukázali naliehavý právny záujem na požadovanom určení v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. Uviedol, že naliehavý právny záujem nie je možné vyvodit' len z tvrdenia žalobcov, že boli na svojich právach dotknutí (ide o tvrdenie dôležité pre rozhodnutie v merite veci). Ak by aj súd ich žalobe vyhovel, žalobcovia nemajú žiadnu istotu, že žalovaný 1/ vykoná prevod pozemku na nich (prevodom by zase boli dotknutí na svojich právach žalovaný 2/ a 3/). Navyše, samotní žalobcovia uzavretie kúpnej zmluvy nepovažovali pre nich za rozhodujúce (žalobcovia nepožiadali ani žalovaného 1/ a ani žalovaných 2/ a 3/ o odkúpenie pozemku). K meritu veci uviedol, že žalobcovia užívali od roku 1978 časť spornej nehnuteľnosti bez právneho titulu, bezplatne (za užívanie pozemku nikdy neplatili) a neboli ani dobromyseľný v tom, že pozemok (jeho časť) nadobudli do osobného užívania (žalobcovia dobromyseľnosť, že im vec patrí, nepreukázali ani v konaní o určení vlastníctva vedenom pred Okresným súdom Galanta pod sp.zn. 5 C 18/2001, v ktorom bola ich žaloba zamietnutá). Žalovaného 1/ nikdy o kúpu pozemku (jeho časti), ktorý takto užívali, nepožiadali a ani inak neprejavili záujem o jeho nadobudnutie do vlastníctva. Žalobcovia teda nie sú užívatelia, na ktorých by sa vzťahoval článok 1, bod 4 VZN. Dospel preto k záveru, že žalovaný 1/ nepostupoval v rozpore s vyššie uvedeným nariadením, ak kúpnu zmluvu uzavrel so žalovanými 2/ a 3/ bez toho, aby najskôr ponúkol pozemok (jeho časť) ku kúpe žalobcom. Kúpnu zmluvu nepovažoval za právny úkon urobený v rozpore so zákonom, resp. priečiaci sa dobrým mravom a teda za právny úkon neplatný v zmysle § 39 OZ, z ktorého dôvodu žalobu považoval za neopodstatnene podanú. Rozhodnutie o náhrade trov konania odôvodnil s poukazom na ustanovenie § 142 ods. 1 O.s.p.

Krajský súd v Trnave rozsudkom z 21. októbra 2008 sp.zn. 9 Co 135/2008 na odvolanie žalobcov rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že určil, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalovaným 1/ a žalovanými 2/ a 3/ dňa X., ktorej predmetom je prevod vlastníckeho práva k parc. č. X. - orná pôda o výmere X. m² v K.Š. zapísanej na LV Č., ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Š.Š. katastrálny odbor pod č. X., je neplatná a rozhodol o náhrade trov konania. Na rozdiel od súdu prvého stupňa dospel k záveru, že žalobcovia

majú naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Svoj záver odôvodnil tým, že v prípade určenia neplatnosti kúpnej zmluvy sa žalobcovia síce nestanú vlastníkami nehnuteľnosti, avšak vyhovením žalobe sa stane vlastníkom nehnuteľnosti Mesto Š. a žalobcom tak zostane zachované prednostné právo kúpy. K meritu veci uviedol, že žalobcovia sa žalobou domáhali určenia neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia ich predkupného práva vyplývajúceho zo všeobecne záväzného nariadenia. Zo zistenia, že žalobcovia sa ujali držby časti spornej parcely na základe oznámenia bývalého MsNV Š. zo dňa X. a od tohto roku až do roku 2000 vec nerušene držali a užívali vyvodil, že sú držiteľmi oprávnenými (otázku dobromyseľnosti považoval za nepodstatnú). Nesúhlasil so záverom, že z dôvodu nečinnosti žalobcov, sa stala ich držba neoprávnenou. Bolo vecou žalovaného 1/, aby ako vlastníak spornej nehnuteľnosti dal vypracovať geometrický plán a aby si vysporiadal vzťahy k spornému pozemku. Ide teda o prípad, na ktorý sa vzťahuje článok 1 bod 4 VZN, ktorým žalovaný 1/ bol pri predaji predmetnej nehnuteľnosti viazaný. Bolo preto jeho povinnosťou časť nehnuteľnosti, ktorá bola v užívaní žalobcov, ponúknuť na kúpu žalobcom, a až následne, ak by títo nemali záujem o kúpu, mohol nehnuteľnosť ponúknuť na predaj tretej osobe. Keďže tak žalovaný 1/ neurobil, dospel na rozdiel od súdu prvého stupňa k záveru, že kúpna zmluva je v zmysle § 39 OZ neplatná z dôvodu nedodržania všeobecne záväzného nariadenia, ktoré „žalovanému 1/ ukladalo povinnosť prednostného práva na kúpu“. Rozsudok súd prvého stupňa preto podľa § 220 O.s.p. zmenil a žalobe vyhovel. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 224 ods. 2 O.s.p. za použitia ustanovenia § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti tomuto rozsudku krajského súdu podali včas dovolania žalovaný 1/, ako aj žalovaní 2/ a 3/. Žalovaný 1/ v dovolaní uviedol, že odvolací súd svoj od súdu prvého stupňa odlišný záver o existencii naliehavého právneho záujmu, nijak nezdôvodnil. Poukázal na to, že dňa 28. apríla 2005 s účinnosťou od 28. mája 2005 bolo novelizované Všeobecne záväzné nariadenie mesta Š. č. X., ktoré už prednostné právo kúpy neupravuje. Odvolací súd v odôvodnení rozsudku nevysvetlil, prečo by malo žalobcom zostať predkupné právo zachované, hoci sa zmenil predpis, ktorý ho pôvodne priznával. Nesúhlasil s právnym názorom odvolacieho súdu, podľa ktorého kúpna zmluva je v zmysle § 39 OZ neplatná. Vytýkal odvolaciemu súdu, že nesprávne aplikoval ustanovenie § 39 OZ, keď všeobecne záväzné nariadenie subsumoval pod pojem „zákon“. Rozpor právneho úkonu s predpisom nižšej právnej sily nemá bez ďalšieho za následok neplatnosť právneho úkonu, okrem ak sa zákon obchádza, alebo že takto urobený právny úkon sa prieči dobrým mravom. Odvolací súd

sa však nezaoberal vecou z hľadiska, či ide o prípad obchádzania zákona alebo porušenia dobrých mravov. Okrem iného poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR z 27. apríla 1999 sp.zn. 1 Cdo 7/99 (R 30/2000), podľa ktorého ak predkupné právo neexistovalo ako vecné právo, jeho porušenie nemá za následok neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 OZ. V tomto rozhodnutí vyslovený záver je podľa dovolateľa použiteľný aj pre tento prípad. Z uvedených dôvodov navrhol, rozsudok odvolacieho súdu zmeniť tak, že dovolací súd potvrdí rozsudok súdu prvého stupňa a prizná mu náhradu trov konania.

Žalovaní 2/ a 3/ v dovolaní uviedli, že rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Namietali, že odvolací súd vyložil všeobecne záväzné nariadenie účelovo a jednostranne vychádzajúc z nesprávneho záveru, že na strane žalobcov išlo o oprávnenú držbu časti pozemku, hoci v konaní bolo jednoznačne preukázané, že žalobcovia užívali spornú časť nehnuteľnosti nedobromyseľne. Odvolací súd vôbec nerozlišoval medzi oprávnenou držbou pozemku a užívaním pozemku. Podľa žalovaných žalobcovia pozemok len okupovali, v dôsledku čoho im nemohlo byť k nemu zriadené užívacie právo. Všeobecne záväzné nariadenie sa preto na nich nevzťahuje. V tejto časti považovali rozsudok odvolacieho súdu pre nedostatok dôvodov a pre ich zmätočnosť za nepreskúmateľný. Navrhli preto rozsudok odvolacieho súdu zmeniť tak, že rozhodnutie súdu prvého stupňa sa potvrdzuje a priznať im trovy odvolacieho aj dovolacieho konania.

Žalobcovia vo vyjadrení k dovolaniu uviedli, že považujú rozhodnutie odvolacieho súdu za vecne správne. Navrhli preto, aby dovolací súd dovolania žalovaných zamietol.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 10a ods.1 O.s.p.), po zistení, že dovolanie podali účastníci konania proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania preskúmal napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu v rozsahu vyplývajúcom z § 242 ods. 1 O.s.p. a dospel k záveru, že ho treba zrušiť.

Odvolací súd založil svoje rozhodnutie na právnom názore, že žalobcovia majú v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. naliehavý právny záujem na požadovanom určení, lebo vyhovením žalobe sa stane vlastníkom nehnuteľnosti žalovaný 1/ a žalobcom tak zostane zachované prednostné právo kúpy, že žalobcovia sú užívatelia pozemku, na ktorých sa vzťahuje článok 1, bod 4 VZN a že kúpna zmluva je v zmysle § 39 OZ neplatná z dôvodu, že

žalovaný 1/ nedodržel všeobecne záväzné nariadenie, ktoré mu „ukladalo povinnosť prednostného práva na kúpu“.

Dovolací súd sa s vyššie uvedenými právnymi závermi odvolacieho súdu a s argumentmi, ktoré odvolací súd použil na ich zdôvodnenie, nestotožňuje.

Podľa § 80 písm. c/ O.s.p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

V zmysle vyššie citovaného zákonného ustanovenia je z hľadiska procesného základným predpokladom úspešnosti žaloby o určenie skutočnosť, že žalobca má na požadovanom určení naliehavý právny záujem. Existenciu naliehavého právneho záujmu musí v konaní preukázať žalobca, pričom naliehavý právny záujem musí existovať (byť preukázaný) nielen v čase začatia konania, ale aj v čase, kedy bol rozsudok súdu vyhlásený (§ 154 ods. 1 O.s.p.). Nedostatok naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení je dôvodom k zamietnutiu žaloby bez toho, aby sa súd zaoberal vecou v jej merite (tento nedostatok bráni zaoberať sa vecou z hľadiska opodstatnenosti uplatneného nároku).

Vo všeobecnosti platí, že naliehavý právny záujem je daný predovšetkým tam, kde by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo kde by bez tohto určenia sa stalo právne postavenie žalobcu neistým, pričom žaloba o určenie nie je spravidla opodstatnená tam, kde je možné žalovať na splnenie povinnosti (§ 80 písm. b/ O.s.p.). Existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení môže byť daná aj vtedy, keď určenie existencie práva alebo právneho vzťahu, o ktoré v konaní ide, priaznivo (prípadne nepriaznivo) ovplyvní právne postavenie žalobcu voči žalovanému. Toto priaznivé (nepriaznivé) ovplyvnenie môže spočívať nielen v odstránení spornosti, či neistoty žalobcovho právneho postavenia voči žalovanému (samozrejme vo vzťahu k predmetu sporu), ale aj v založení možnosti uplatnenia (voči žalovanému) vlastného (zo zákona, prípadne zo záväzkového vzťahu) vynútiteľného práva k predmetu určenia.

Za určovaciu žalobu v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. považuje súdna prax aj (žalobcami v prejednávanej veci podanú) žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu. Odvolací súd preto v danej veci správne skúmal naliehavý právny záujem žalobcov na požadovanom určení

v úzkej súvislosti s prednostným právom kúpy (s jeho porušením), ktoré v čase uzavretia kúpnej zmluvy upravovalo Všeobecne záväzné nariadenie č. X. z X. v časti I, článku 1, bod 4 v prospech užívateľov pozemkov za podmienok stanovených pod písm. a/ a b/ nariadenia. Predmetom tohto článku bola nepochybne úprava predkupného práva s vymedzením osôb, ktorých sa týka a podmienok, ktoré musia oprávnené osoby z predkupného práva spĺňať. Hoci právny vzťah vyplývajúci z predkupného práva nebol upravený zákonom, má podľa dovolacieho súdu znaky zákonného predkupného práva, lebo jeho prameňom je predpis vydaný vo forme VZN obdobný zákonnej právnej úprave a v ňom stanovené pravidlá sú pre mesto Š. záväzné.

Ušlo však pozornosti odvolacieho súdu, že citované VZN bolo 28. apríla 2005 s účinnosťou od 28. mája 2005 novelizované a že nové znenie úpravu predkupného práva v prospech užívateľov pozemkov vypustilo. Odvolací súd pri skúmaní naliehavého právneho záujmu vychádzal preto z nesprávneho predpokladu, že v čase jeho rozhodovania VZN naďalej prednostné právo kúpy upravovalo. Aj z tohto dôvodu neposúdil otázku naliehavého právneho záujmu žalobcov na požadovanom určení správne. Pri právnom úkone postihnutom absolútnou neplatnosťou totiž nastáva stav, ako keby právny úkon nebol urobený. V prípade vyhovenia žalobe by síce došlo k obnoveniu právneho stavu pred porušením predkupného práva žalobcov (vlastnícke právo k nehnuteľnosti by naďalej svedčilo žalovanému 1/), ale žalobcovia by k časti pozemku, vzhľadom k zmene VZN, predkupné právo nemali. K existencii a následne k možnej realizácii ich predkupného práva totiž chýba podklad v právnej úprave platnej v čase rozhodovania odvolacieho súdu. Vyhovením žalobe by teda nedošlo k priaznivému ovplyvneniu ich právneho postavenia voči žalovanému 1/ v tom, že by mali zachované prednostné právo kúpy. Neobstojí preto argumentácia odvolacieho súdu, že žalobcovia majú v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. naliehavý právny záujem na požadovanom určení z dôvodu, že v prípade vyhovenia žalobe, im zostane zachované prednostné právo kúpy.

Podľa dovolacieho súdu by však táto argumentácia nebola dôvodná ani v prípade platnosti pôvodného znenia VZN. Ak by totiž žalobcovia nevyužili svoje právo domáhať sa, aby im žalovaný 2/ a 3/ časť pozemku, ktorú užívajú ponúkli na predaj (ako tomu bolo v posudzovanej veci), zostalo by im v zmysle § 603 ods. 3 OZ predkupné právo zachované, nie však voči žalovanému 1/, ale voči žalovaným 2/ a 3/ (keďže v prípade záväzkového vzťahu týkajúceho sa zmluvy o prevode nehnuteľnosti ide o typický súkromnoprávny vzťah, a VZN nemá zvláštnu úpravu predkupného práva, treba použiť všeobecnú úpravu

predkupného práva, ktorá je obsiahnutá v ustanovení § 602 a nasl. OZ). To znamená, že ich právne postavenie z hľadiska zachovania predkupného práva, by sa v prípade vyhovenia žalobe oproti stavu, ak by žalobe vyhovené nebolo nezmenilo, zostalo by v podstate rovnaké (zmenil by sa len subjekt, proti ktorému predkupné právo pôsobí).

Vyhovením žalobe by sa neodstránil ani stav právnej neistoty žalobcov vo vzťahu k žalovanému 1/. Žalobcovia by totiž naďalej zostali v postavení užívateľov časti pozemku a žalovaný 1/ v pozícii vlastníka pozemku. Napokon sami žalobcovia ani neistotu v ich právnom postavení, ktorú by bolo potrebné v tomto smere určovacou žalobou odstrániť, netvrdili.

Napokon, vyhovujúci rozsudok by priaznivo neovplyvnil právne postavenie žalobcov ani v tom smere, že by im založil voči žalovanému 1/ nárok na uplatnenie vlastného (zo zákona, prípadne zo záväzkového vzťahu) vynutiteľného práva k predmetu určenia. V tejto súvislosti treba dodať, že absolútna neplatnosť právneho úkonu nemá automaticky za následok vznik práv a povinností z právneho vzťahu z predkupného práva. Práva a povinnosti z tohto právneho vzťahu vznikajú (stávajú sa aktuálnymi) až okamihom, keď sa osoba povinná z predkupného práva rozhodne vec scudziť a previesť na inú osobu. Predkupné právo bez ďalšieho teda neumožňuje oprávnenej osobe z predkupného právneho vzťahu s úspechom sa domáhať voči povinnej osobe predaja veci žalobou o splnenie povinnosti. Ani v prípade platnosti pôvodného znenia VZN, by preto žalobcovia nemali voči žalovanému 1/ nárok na uplatnenie vlastného vynutiteľného práva k predmetu určenia.

Na základe vyššie uvedeného možno uzavrieť, že ak odvolací súd v danej veci dospel k záveru, že žalobcovia majú na požadovanom určení naliehavý právny záujem, ide o záver nesprávny, nemajúci oporu v ustanovení § 80 písm. c/ O.s.p. Už z tohto dôvodu je rozhodnutie odvolacieho súdu nesprávne, založené na nesprávnom právnom posúdení otázky procesnej prípustnosti určovacej žaloby.

Hoci nedostatok naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení bráni zaoberať sa vecou z hľadiska opodstatnenosti uplatneného nároku, dovolací súd považoval za potrebné stručne sa vyjadriť aj k meritu veci.

Pokiaľ odvolací súd dospel k záveru, že žalobcovia sú užívatelia pozemku, na ktorých sa vzťahuje článok 1, bod 4 písm. a/ VZN, treba prisvedčiť dovolateľom v tom, že rozsudok trpí v tejto časti nedostatkom dôvodov a že dôvody sú uvedené aj zmätočne. Odvolací súd predovšetkým nesprávne nerozlišoval medzi užívaním pozemku a držbou pozemku. Nadbytočne sa v dôvodoch zaoberal otázkou držby pozemku, hoci táto otázka nemala žiaden právny význam, lebo nesúvisela s podmienkou, za splnenia ktorej žalobcom ako užívatelom časti pozemku VZN priznávalo prednostné právo kúpy. V dôvodoch vôbec neuviedol, ako bolo treba interpretovať uvedený článok, aké predpoklady museli žalobcovia spĺňať, aby ich bolo možné považovať za užívateľov pozemku, ku ktorému mali mať zriadené užívacie právo podľa predošlých predpisov, či tieto predpoklady spĺňali, z ktorých dôkazov pritom vychádzal a akými úvahami sa riadil. Rozsudok odvolacieho súdu je v tejto časti preto nepreskúmateľný.

Dovolací súd sa nestotožnil s odvolacím súdom ani v tom, že kúpnu zmluvu uzavretú medzi žalovaným /1 a žalovanými 2/ a 3/ považoval v zmysle § 39 OZ za neplatnú z dôvodu, že žalovaný 1/ nerešpektoval prednostné právo kúpy v prospech žalobcov vyplývajúce z pravidiel stanovených vo VZN.

Podľa názoru dovolacieho súdu, ak povinná osoba z predkupného práva (v danej veci žalovaný 1/) neponúkne vec oprávnenej osobe (žalobcom) ku kúpe, hoci to bolo jej zákonnou alebo zmluvnou povinnosťou, a vec predá tretej osobe, nemá to za následok neplatnosť kúpnej zmluvy uzavretej medzi povinnou osobou (žalovaným 1/) a treťou osobou (žalovanými 2/ a 3/) len preto, že nebolo rešpektované predkupné právo (výnimku by za platného právneho stavu mohli tvoriť len prípady podľa § 140 OZ v spojení s § 40a OZ, za predpokladu, že by sa oprávnená osoba dovolala relatívnej neplatnosti). Samozrejme, že aj v prípade nerešpektovania predkupného práva, nie je možné vylúčiť neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 OZ, nie však z dôvodu porušenia predkupného práva, ale z dôvodu, že právny úkon sa prieči dobrým mravom, prípadne, že sa ním obchádza zákon, (porovnaj R 30/2000).

V posudzovanej veci odvolací súd neplatnosť kúpnej zmluvy nevyslovil z dôvodu, že kúpna zmluva sa prieči dobrým mravom a preto je podľa § 39 OZ neplatná. Týmto dôvodom neplatnosti, hoci bol žalobcami tvrdený, sa odvolací súd vôbec nezaoberal. Neplatnosťou kúpnej zmluvy sa nezaoberal ani z hľadiska, či sa jej uzavretím (ne) obchádzal zákon (žalobcovia však túto skutočnosť ani netvrdili). Kúpnu zmluvu považoval za neplatnú výlučne

z dôvodu, že žalovaný 1/ nerešpektoval prednostné právo kúpy svedčiace v zmysle VZN žalobcom. Dovolací súd, vychádzajúc z vyššie uvedeného dospel preto k záveru, že odvolací súd ani v merite veci nerozhodol vecne správne.

Z uvedeného je zrejmé, že dovolania žalovaných sú dôvodné. Najvyšší súd Slovenskej republiky preto rozsudok odvolacieho súdu podľa § 243b ods. 2 O.s.p. zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243b ods. 3 O.s.p.); právny názor dovolacieho súdu v tomto rozhodnutí vyslovený je pre odvolací súd záväzný (§ 243d ods. 1 O.s.p.).

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

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

V Bratislave 22. septembra 2010

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

Za správnosť vyhotovenia : Bc. Patrícia Špacírová

Odlišné stanovisko sudcu JUDr. Rudolfa Čirča

Podľa § 243b ods. 6 Občianskeho súdneho priadku (ďalej len „O.s.p.“) pripájam toto odlišné stanovisko k uzneseniu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 22. septembra 2010 sp.zn. 4 Cdo 56/2009.

Nesúhlasím s väčšinovým rozhodnutím senátu Najvyššieho súdu, ktorým bol zrušený rozsudok Krajského súdu v Trnave z 21. októbra 2008 sp.zn. 9 Co 135/2008 a vec mu bola vrátená na ďalšie konanie. Zrušujúce rozhodnutie je odôvodnené záverom o nedostatku naliehavého právneho záujmu žalobcov na požadovanom určení a ďalej tým, že porušenie zákonného predkupného práva nemá za následok neplatnosť kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným 1/ a žalovanými 2/ a 3/, ktorou nebolo predkupné právo žalobcov rešpektované. S týmito závermi sa nestotožňujem.

Zo zisteného skutkového stavu v predmetnej veci je zrejmé, že žalobcovia spĺňali podmienky stanovené v časti I, článku 1, bodu 4 Všeobecne záväzného nariadenia mesta Š. (žalovaného 1/) č. X. z 12. mája 2000 o zásadách zmluvného odplatného prevodu nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta, v zmysle ktorého užívateľa pozemkov, ku ktorým mali mať zriadené užívacie právo podľa predošlých právnych predpisov, ktoré však nebolo zriadené, majú prednostné právo na kúpu týchto pozemkov. Rovnako nebolo sporné, že kúpnu zmluvou z 20. novembra 2000 uzavretej medzi žalovaným 1/ a žalovanými 2/ a 3/ (ďalej len „zmluva“), predmetom ktorej bol predaj pozemku parcela č. X. - orná pôda vo výmere X. m² v kat. úz. Š.Š. nebolo rešpektované (bolo porušené) predkupné právo žalobcov k tomuto pozemku. Išlo totiž o pozemok užívaný žalobcami už od roku 1978, ku ktorému mali mať zriadené užívacie právo podľa predošlých predpisov, no napriek tomu im ho žalovaný 1/ pred uzavretím zmluvy so žalovanými 2/ a 3/ neponúkol na predaj.

Zastávam názor, že naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy je daný, pretože ak by žalobe bolo vyhovené, bola by tým vnesená právna istota do právnych vzťahov medzi účastníkmi a mohlo by sa tým predísť prípadným ďalším sporom medzi nimi. Vyhovením žalobe by bola naisto vyriešená otázka, či k porušeniu predkupného práva žalobcov došlo (žalovaní 2/ a 3/ takéto porušenie popierali) a tiež otázka, kto je vlastníkom sporného pozemku. Pokiaľ by totiž k porušeniu predkupného práva došlo a následkom tohto porušenia by bola absolútna neplatnosť právneho úkonu (zmluvy), mohlo by žalobcom

vzniknúť subjektívne právo na náhradu škody spôsobenej neplatnosťou právneho úkonu v zmysle § 42 Obč. zákonníka (spočívajúcej jednak v samotnej nemožnosti nadobudnúť vlastnícke právo k pozemku a teda realizovať k nemu vlastnícke oprávnenia, a jednak v nemožnosti nadobudnúť ho za cenu obvyklú v čase, keď k porušeniu predkupného práva došlo). Okrem toho z hľadiska možnosti nadobudnúť pozemok (aj v situácii, ak by v dôsledku zmeny všeobecne záväzného nariadenia malo predkupné právo zaniknúť) je zásadný rozdiel medzi tým, či subjektom vlastníckeho práva je žalovaný 1/ (mesto, ktoré pozemok dlhú dobu neužívalo a neužíva, a u ktorého možno predpokladať vôľu previesť k nemu vlastnícke právo), alebo či ním majú byť podľa zápisu v katastri nehnuteľností žalovaní 2/ a 3/. Určovací žaloba, ak by jej bolo vyhovené, preto zásadne môže priaznivo ovplyvniť právne postavenie žalobcov.

Ďalej som toho názoru, že porušeniu predkupného práva založeného všeobecne záväzným nariadením obce (mesta), pri ktorom je povinným subjektom z predkupného práva samotná obec (ktorá tým uložila povinnosť sama sebe), treba priznať rovnaké právne následky, aké právny poriadok spája s porušením zákona, t.j. absolútnu neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 39 Obč. zákonníka (neplatnosť pre rozpor so zákonom), pokiaľ zákon výslovne s takýmto porušením nespája tzv. relatívnu neplatnosť právneho úkonu (§ 40a Obč. zákonníka). Aj keď všeobecne záväzné nariadenie nie je zákonom, ako normatívny právny akt, ktorý je výsledkom normotvornej právomoci obce, je so zákonom porovnateľné. Preto z hľadiska účelu sledovaného ustanovením § 39 Obč. zákonníka, v situácii, keď právny úkon je v rozpore s týmto nariadením a to tým spôsobom, že porušuje ním založené subjektívne právo, treba aj s takýmto rozporom spájať následok neplatnosti právneho úkonu. Tak ako môže byť právnou skutočnosťou zakladajúcou subjektívne právo zákon, môže byť takouto právnou skutočnosťou aj všeobecne záväzné nariadenie (vychádzajúc z prezumpcie jeho ústavnosti). Predkupné právo založené všeobecne záväzným nariadením obce má teda povahu „zákonného predkupného“ práva. Pretože jeho nerešpektovanie má za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu, ktorým k jeho porušeniu došlo, neprichádza do úvahy zachovanie predkupného práva voči nadobúdateľovi vlastníckeho práva z takéhoto úkonu, resp. jeho uplatňovanie (spôsobom domáhania sa prevodu vlastníctva) voči nadobúdateľovi, lebo ten neexistuje (z neplatného právneho úkonu nemožno nadobudnúť vlastníctvo).

Pokiaľ by za správny mal byť považovaný doslovný výklad § 39 Obč. zákonníka podľa ktorého absolútnu neplatnosť právneho úkonu možno spájať len s právnym úkonom

odporujúcim zákonu a nie aj s právnym úkonom odporujúcim všeobecne záväznému nariadeniu obce, potom by bola daná neplatnosť právneho úkonu nerešpektujúceho predkupné právo založené všeobecne záväzným nariadením obce, účastníkom ktorého (právneho úkonu) bola samotná obec, z dôvodu rozporu tohto úkonu s dobrými mravmi. Som presvedčený, že spravodlivostným predstavám (v zmysle zásady „nerob druhému to, čo nechceš aby on robil tebe“) väčšiny subjektov spadajúcich do pôsobnosti všeobecne záväzného nariadenia obce, ako i všeobecným predstavám o spravodlivosti, zodpovedá požiadavka, aby subjektívne právo založené takýmto právnym aktom, týkajúce sa možnosti nadobudnutia majetku obce za stanovených podmienok, bolo dôsledne rešpektované pri zachovaní rovnakého prístupu ku každému z týchto subjektov, a aby obec dodržiavala svoje vlastné pravidlá. Rozsudok odvolacieho súdu, ktorým bolo žalobe vyhovené, preto považujem za súladný s týmito predstavami a tým aj s ekvitou (slušnosťou) a teda za spravodlivý.

V Bratislave 22. septembra 2010

JUDr. Rudolf Č i r ě, v.r.
s u d c a

Za správnosť vyhotovenia : Bc. Patrícia Špacírová