



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 predsedníčky senátu JUDr. Daniely Sučanskej a členov senátu JUDr. Emila Franciscyho a JUDr. Eleny Siebenstichovej, v právnej veci žalobcov **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., **6/ Ing. M. K.**, bývajúcej v B., všetkých zastúpených K., s.r.o. so sídlom v B., IČO: X., proti žalovaným **1/ Z. H.**, bývajúcej vo Z., **2/ PhDr. G. B.**, bývajúcemu v C., oboch zastúpených JUDr. D. Š., advokátkou so sídlom v B., **o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a iné**, vedenej na Okresnom súde Veľký Krtíš pod sp. zn. 1 C 284/2007, na dovolanie žalobcov 1/ až 6/ proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 19. novembra 2008 sp. zn. 15 Co 223/2008, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky

1. z a m i e t a dovolanie v časti, ktorá smeruje proti výrokom rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 19. novembra 2008 sp. zn. 15 Co 223/2008 vo veci samej,

2. o d m i e t a dovolanie vo zvyšnej časti.

Žalobcovia 1/ až 6/ sú povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne žalovaným 1/ a 2/ v lehote 3 dní trovy dovolacieho konania 99,48 € do rúk JUDr. D. Š., advokátky so sídlom v B. (pracovisko B.).

O d ô v o d n e n i e

Okresný súd Veľký Krtíš rozsudkom z 31. júla 2008 č. k. 1 C 284/2007-234 určil, že **1/** je neplatná kúpna zmluva uzavretá 4. septembra 2006 medzi žalovanou **1/** ako predávajúcou a žalovaným **2/** ako kupujúcim, ktorej vklad bol povolený Správou katastra vo Veľkom Krtíši pod sp. zn. V. v časti o prevode spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam zapísaným v katastrálnom území Š. na listoch vlastníctva č. X., X., X., X. a X., ktoré sú vo výroku presne špecifikované, **2/** je neplatný právny úkon žalovaného **2/** zo 17. decembra 2007, ktorým odstúpil od kúpnej zmluvy uzavretej 4. septembra 2006, **3/** vo zvyšku žalobu zamietol. Žiadnemu z účastníkom nepriznal právo náhradu trov konania. Rozhodnutie odôvodnil tým, že žalovaná **1/** ako predávajúca a žalovaný **2/** ako kupujúci uzavreli 4. septembra 2006 predmetnú kúpnu zmluvu, avšak pri jej uzatváraní porušili zákonné predkupné právo v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, ktoré žalobcom **1/ až 6/** prislúcha ako podielovým spoluvlastníkom vo výroku rozsudku presne uvedených nehnuteľností. Žalobcovia **1/ až 6/** ako oprávnení z porušenia predkupného práva sa dovolali relatívnej neplatnosti časti predmetnej kúpnej zmluvy týkajúcej sa prevodu spoluvlastníckych podielov žalovanej **1/** na žalovaného **2/**, keď bola žaloba, ktorá je predmetom tohto konania, doručená žalovaným (čo nastalo 5. decembra 2007), od ktorého okamihu sa kúpna zmluva stala od počiatku neplatnou. Z dôvodu, že kúpna zmluva je neplatná od počiatku, považoval následný právny úkon žalovaného **2/** zo 17. decembra 2007, ktorým odstúpil od kúpnej zmluvy, za neplatný, pričom poukázal aj na to, že neboli splnené ani hmotnoprávne podmienky na strane žalovaného **2/** pre platné odstúpenie od zmluvy tak, ako sú uvedené v § 49 Občianskeho zákonníka. Pokiaľ sa žalobcovia domáhali, aby súd nahradil vyhlásenie vôle žalovanej **1/** uzavrieť s nimi ako kupujúcimi kúpnu zmluvu o prevode spoluvlastníckych podielov za rovnakých podmienok, ako boli uvedené v kúpnej zmluve zo 4. septembra 2006, ktorú uzavrela so žalovaným **2/**, považoval v tejto časti žalobu za nedôvodnú, nakoľko realizácia predkupného práva voči pôvodnému spoluvlastníkovi žalovanej **1/** nie je možná, nakoľko by došlo k porušeniu jej ústavného práva vlastníť majetok (čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky). Žalovaná **1/** sa opätovne stala spoluvlastníčkou sporných spoluvlastníckych podielov a predkupné právo žalobcov zostalo zachované. Výrok o náhrade trov konania odôvodnil § 142 ods. 2 O.s.p.

Na základe odvolania žalobcov **1/ až 6/** a žalovaných **1/ a 2/** Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudkom z 19. novembra 2008 sp. zn. 15 Co 223/2008 napadnutý rozsudok súdu

prvého stupňa zmenil vo výroku, ktorým určil, že je neplatná časť kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými 1/ a 2/ dňa 4. septembra 2006, ktorej vklad bolo povolený Správou katastra vo Veľkom Krtíši pod sp. zn. V. a vo výroku, ktorým určil, že je neplatné odstúpenie žalovaného 2/ zo 17. decembra 2007 od kúpnej zmluvy uzavretej so žalovanou 1/ dňa 4. septembra 2006, tak, že žalobu v týchto častiach zamietol. Výrok napadnutého rozsudku súdu prvého stupňa v časti, ktorým vo zvyšku žalobu zamietol, potvrdil. Žalobcov 1/ až 6/ zaviazal zaplatiť žalovaným 1/ a 2/ náhradu trov prvostupňového a odvolacieho konania v sume 34 072,40 Sk. Na rozdiel od súdu prvého stupňa dospel k záveru, že žalobcovia nepreukázali naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy ani na určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. Vychádzal zo skutočnosti, že došlo k obnoveniu právneho stavu pred porušením predkupného práva žalobcov kúpnu zmluvou uzavretou medzi žalovanými 1/ a 2/ dňa 4. septembra 2006 a žalovaná 1/ je v príslušnom katastri nehnuteľností v súčasnosti zapísaná ako spoluvlastníčka podielov sporných nehnuteľností. V čase rozhodovania súdov (§ 154 ods. 1 O.s.p.) je právny stav taký, aký by nastal, ak by žalobe o určení neplatnosti kúpnej zmluvy v časti, v ktorej sa žalobcovia dovolali relatívnej neplatnosti, bolo vyhovené. Podľa názoru odvolacieho súdu nie je rozhodujúce, či tento právny stav by nastal v dôsledku rozhodnutia súdu o neplatnosti kúpnej zmluvy alebo v dôsledku odstúpenia od kúpnej zmluvy. Poukázal na § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, 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. Preto bol toho názoru, že v súčasnosti nie je žiaden dôvod na to, aby titul nadobudnutia spoluvlastníctva žalovanou 1/ v dôsledku odstúpenia od kúpnej zmluvy zaznamenaný v katastri nehnuteľností bol nahradený iným titulom – rozsudkom o určení neplatnosti kúpnej zmluvy, čím by sa na právnom postavení žalobcov nič nezmenilo. Preto z dôvodu, že žalobcovia nemajú naliehavý právny záujem na určení neplatnosti časti kúpnej zmluvy zo 4. septembra 2006 a ani na určení neplatnosti odstúpenia žalovaného 2 od kúpnej zmluvy zo 17. decembra 2007 v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. (aj s prihliadnutím na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 50/2000 a sp. zn. 3 Cdo 112/2004), rozsudok súdu prvého stupňa vo vyhovujúcej časti zmenil a žalobu zamietol. Pokiaľ ide o žalobu v časti, ktorou sa žalobcovia domáhajú nahradenia prejavu vôle žalovanej 1/ uzavrieť s nimi kúpnu zmluvu o prevode spoluvlastníckych podielov sporných nehnuteľností za podmienok uvedených v kúpnej zmluve, ktorú zavrela so žalovaným 2/ dňa 4. septembra

2006, v tejto časti považoval rozsudok súdu prvého stupňa za vecne správny. Odvolací súd sa stotožnil s názorom prvostupňového súdu, že žalovanej 1/, ktorá síce porušila ponukovú povinnosť v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, avšak protiprávny stav bol napravený, nemožno takúto povinnosť - predat' svoje spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach - uložiť, lebo takáto povinnosť žalovanej 1/ nevyplýva zo žiadneho právneho predpisu, ani zo zmluvy ani z porušenia práva. Výrok o náhrade trov konania odôvodnil § 224 ods. 1, 2 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p. Zároveň vyhovel návrhu žalobcov a samostatným výrokom vyslovil, že proti rozsudku (jeho potvrdzujúcemu výroku) je prípustné dovolanie (§ 238 ods. 3 O.s.p.). Z odôvodnenia jeho rozhodnutia vyplýva, že za otázku právne zásadného významu považoval otázku „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 uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podali žalobcovia 1/ až 6/ dovolanie s odôvodnením, že ich opravný prostriedok je prípustný podľa § 238 ods. 1, 3 O.s.p. a opodstatnený z dovolacích dôvodov podľa § 241 ods. 2 písm. a/ až c/ O.s.p. Pokiaľ ide o odvolacím súdom pripustenú dovoláciu otázku uviedli, že v tejto časti je rozhodnutie odvolacieho súdu nepreskúmateľné, keďže odvolací súd neuviedol svoj právny názor na jej riešenie, čím jeho rozhodnutie nie je v súlade so zásadou preskúmateľnosti, presvedčivosti a zrozumiteľnosti a je tak postihnuté inou vadou konania, ktorá má za následok nesprávnosť rozhodnutia v tejto časti. Žalobcovia namietali, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, nakoľko odvolací súd nesprávne posúdil otázku naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti kúpnej zmluvy a určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, keď uviedol, že vyhovením žalobe v týchto častiach by sa obnovilo vlastnícke právo žalovanej 1/ a takýto stav pritom už existuje. Podľa nich je právny záujem na požadovaných určeníach daný, pretože ide o jediný spôsob (právnu cestu) ako dosiahnuť realizáciu ich predkupného práva. Ďalej uviedli, že sa účinne dovolali relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, čím sa kúpna zmluva zrušila od počiatku. Akékoľvek právne

úkony žalovaných, ktoré nastali po okamihu účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, považovali za právne irelevantné. Preto odstúpenie žalovaného 2/ od kúpnej zmluvy zo 17. decembra 2007 nemôže požívať právnu ochranu a tento úkon je neplatný. Boli toho názoru, že skutočný právny stav má logicky aj právne prednosť pred stavom deklarovaným v katastri nehnuteľností, a preto riešenie otázky (ne)platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy s poukazom na stav v katastri nehnuteľností a § 154 O.s.p. tak, ako to urobil odvolací súd, nie je správne. Mali za to, že po účinnom dovolaní sa neplatnosti kúpnej zmluvy nie je možné ich predkupné právo realizovať inak, než domáhaním sa nahradenia prejavu vôle žalovanej 1/, ktorá porušila povinnosť vyplývajúcu pre ňu z § 140 Občianskeho zákonníka (§ 161 ods. 3 O.s.p. v spojení s § 80 písm. b/ O.s.p.) uzavrieť s nimi kúpnu zmluvu za rovnakých podmienok, za akých sa uskutočnil prevod nehnuteľností kúpnu zmluvou, ktorej neplatnosti sa ako podieloví spoluvlastníci, ktorých predkupné právo bolo porušené, dovolali. Podľa ich názoru z § 140 Občianskeho zákonníka vyplýva prevádzajúcemu spoluvlastníkovi (spoluvlastníkovi, ktorý prejaví vôľu previesť svoj spoluvlastnícky podiel) povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel na kúpu spoluvlastníkom, ako i povinnosť previesť svoj spoluvlastnícky podiel spoluvlastníkovi, ktorý prejaví vôľu spoluvlastnícky podiel prevádzajúceho spoluvlastníka nadobudnúť. Dodali, že právu, ktoré je v § 140 Občianskeho zákonníka formulované tak, že „ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo“, zodpovedá na strane prevádzajúceho povinnosť previesť na spoluvlastníka spoluvlastnícky podiel, a ak toto právo spoluvlastník uplatní, aj nahradením vôle prevádzajúceho spoluvlastníka rozhodnutím súdu. Žalobcovia uviedli výhrady aj proti správnosti rozhodnutia odvolacieho súdu o náhrade trov konania. Zo všetkých uvedených dôvodov žiadali napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

Žalovaní 1/ a 2/ vo vyjadrení k dovolaniu uviedli, že rozhodnutie odvolacieho súdu je vecne správne.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd dovolací (§ 10a ods. 1 O.s.p.), po zistení, že dovolanie podali včas účastníci konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) zastúpení advokátom (§ 241 ods. 1 O.s.p.), proti rozhodnutiu, v prípade ktorého prípustnosť dovolania vyplýva z § 238 ods. 1, 3 O.s.p., preskúmal napadnutý rozsudok bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) a dospel k záveru, že dovolanie žalobcov nie je dôvodné.

V zmysle § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je viazaný nielen rozsahom dovolania, ale i v dovolaní uplatnenými dôvodmi. Obligatórne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) sa zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tiež tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Dovolacie dôvody neposudzuje dovolací súd iba podľa toho, ako ich dovolateľ označil, ale podľa obsahu tohto opravného prostriedku.

Vzhľadom na zákonnú povinnosť dovolacieho súdu (§ 242 ods. 1 druhá veta O.s.p.) skúmať vždy, či napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu nebolo vydané v konaní postihnutom niektorou z procesných väd uvedených v § 237 O.s.p., zaoberal sa dovolací súd otázkou, či v danej veci nejde o prípad nedostatku právomoci súdu, nedostatku spôsobilosti účastníka byť účastníkom konania, nedostatku riadneho zastúpenia procesne nespôsobilého účastníka, o prekážku veci právoplatne rozhodnutej alebo už prv začatého konania, prípad nedostatku návrhu na začatie konania tam, kde konanie sa mohlo začať len na takýto návrh, prípad odňatia možnosti účastníka pred súdom konať, alebo prípad rozhodovania vylúčeným sudcom či súdom nesprávne obsadeným). Procesné vady konania v zmysle § 237 O.s.p., napriek tomu, že bola v dovolaní namietaná existencia vady podľa písm. f/ tohto ustanovenia, avšak bez bližšej konkretizácie, v čom má táto vada spočívať, v dovolacom konaní nevyšli najavo.

1. Pokiaľ ide o výrok rozsudku odvolacieho súdu, ktorým bol zmenený rozsudok prvostupňového súdu a zamietnutá žaloba o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a neplatnosti odstúpenie od kúpnej zmluvy, dovolací súd v zmysle § 242 ods. 1 O.s.p. skúmal aj, či v konaní o týchto žalobcami uplatnených nárokoch nedošlo k tzv. inej procesnej vade konania majúcej za následok nesprávne rozhodnutie veci; žalobcovia v dovolaní existenciu procesnej vady konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p. namietali a jej existenciu nezistil ani dovolací súd.

Žalobcovia namietali nesprávne právne posúdenie veci odvolacím súdom v otázke naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti kúpnej zmluvy a určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy (§ 80 písm. c/ O.s.p.), keď trvali na tom, že naliehavý právny záujem na požadovanom určení preukázali tým, že len určením neplatnosti týchto právnych

úkonov môžu dosiahnuť realizáciu ich predkupného práva, aby im žalovaná 1/ predala spoluvlastnícke podiely nehnuteľností, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy uzavretej so žalovaným 2/ dňa 4. septembra 2006, a to za rovnakých podmienok v tejto zmluve uvedených.

Odvolaací súd v prejednávanej veci dospel k záveru, že žalobcovia nemôžu mať naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy a určení neplatnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, nakoľko v čase rozhodovania súdov došlo k obnoveniu právneho stavu pred porušením predkupného práva žalobcov kúpnu zmluvou uzavretou medzi žalovanými 1/ a 2/ dňa 4. septembra 2006 a žalovaná 1/ je v príslušnom katastri nehnuteľností v súčasnosti zapísaná ako spoluvlastníčka podielov sporných nehnuteľností, keď s poukazom na § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov nepovažoval za rozhodujúce, či tento právny stav nastal v dôsledku rozhodnutia súdu o neplatnosti kúpnej zmluvy alebo v dôsledku odstúpenia od kúpnej zmluvy.

V zmysle § 80 O.s.p. návrhom na začatie konania (žalobou) možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä a/ o osobnom stave (o rozvode, o neplatnosti manželstva, o určení, či tu manželstvo je alebo nie je, o určení rodičovstva, o osvojení, o spôsobilosti na právne úkony, o vyhlásení za mŕtveho), b/ o splnení povinnosti, ktorá vyplýva zo zákona, z právneho vzťahu alebo z porušenia práva, c/ o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Určovací žaloba (§ 80 písm. c/ O.s.p.) má predovšetkým preventívny charakter - jej účelom je spravidla poskytnúť ochranu právam žalobcu skôr, než dôjde k porušeniu právneho vzťahu alebo práva [určovací žaloba preto vo všeobecnosti nie je opodstatnená tam, kde už právny vzťah alebo právo boli porušené a kde je namieste žaloba o splnenie povinnosti (§ 80 písm. b/ O.s.p.)]. V prípade možnosti žalovať priamo splnenie povinnosti treba preto vždy považovať za neprípustnú určovaciu žalobu, ktorá neslúži potrebám praktického života, spornosť nerieši (neodstraňuje) a len vedie k nárastu počtu súdnych sporov. Uvedená zásada, že žalobca sa nemôže žalobou úspešne domáhať určenia právneho vzťahu alebo práva tam, kde sa môže domáhať splnenia povinnosti podľa § 80 písm. b/ O.s.p., však neplatí vtedy, ak žalobca (napriek možnosti domáhať sa priamo splnenia povinnosti) preukáže, že má naliehavý právny záujem na určení určitého práva alebo právneho vzťahu; v takomto prípade

treba jeho určovací žalobu považovať za procesne prípustnú. Právny záujem, ktorý je podmienkou prípustnosti takejto žaloby, musí byť naliehavý v tom zmysle, že žalobca v danom právnom vzťahu môže navrhovaným určením dosiahnuť odstránenie spornosti a ochranu svojich práv a oprávnených záujmov (ide najmä o prípady, v ktorých sa určením, či tu právny vzťah alebo právo je či nie je, vytvorí pevný základ pre právne vzťahy účastníkom sporu a predíde sa žalobe na plnenie). Nejde tu o samotnú určovaciu žalobu, ale o to, čoho (akého určenia) sa žalobca domáha a z akých právnych pomerov vychádza. Naliehavý právny záujem sa teda viaže na konkrétny určovací petit (to, čoho sa žalobca v konaní domáha) a súvisí s vyriešením otázky, či sa žalobou s daným určovacím petitom môže dosiahnuť odstránenie spornosti žalobcovho práva alebo neistoty v jeho právnom vzťahu; záver súdu o (ne)existencii naliehavého právneho záujmu žalobcu predpokladá teda posúdenie, či podaná určovacia žaloba je procesne prípustným nástrojom ochrany jeho práva a či snáď spornosť neodstraňuje a len zbytočne vyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné konanie. Naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení treba skúmať predovšetkým so zreteľom na cieľ sledovaný podaním žaloby a konečný zmysel navrhovaného rozhodnutia. Ak žalobca neosvedčí svoj naliehavý právny záujem na ním požadovanom určení, ide o samostatný a prvoradý dôvod pre zamietnutie žaloby. Pokiaľ teda súd dospeje k záveru, že tá-ktorá určovacia žaloba nie je z dôvodu nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení spôsobilým alebo prípustným prostriedkom ochrany práva, zamietne žalobu bez toho, aby sa zaoberal meritom veci.

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. Aj naliehavý právny záujem žalobcov na určení neplatnosti právneho úkonu bolo potrebné skúmať so zreteľom na individuálne okolnosti prípadu, predovšetkým ale so zreteľom na cieľ sledovaný podaním určovacej žaloby a konečný zmysel žalobcami navrhovaného rozhodnutia.

V danej veci otázka osvedčenia naliehavého právneho záujmu žalobcov úzko súvisí s problematikou predkupného práva, lebo žalobcovia 1/ až 6/ v súvislosti s preukazovaním naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení argumentovali tým, že ich cieľom nie je navrátenie do predošlého stavu, ale dosiahnutie realizácie ich predkupného práva tým, že súd rozsudkom nahradí prejav vôle žalovanej 1/ ako predávajúcej predať nehnuteľnosti žalobcom ako kupujúcim (ktorých predkupné právo bolo kúpnu zmluvou zavretou medzi

žalovanými 1/ a 2/ dňa 4. septembra 2006 porušené) za rovnakých podmienok, za akých sa uskutočnil prevod nehnuteľností kúpnu zmluvou zo 4. septembra 2006, ktorej čiastočnej relatívnej neplatnosti sa ako podieloví spoluvlastníci dovolali.

Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 Občianskeho zákonníka), má pri porušení povinností zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, na výber, či: a/ sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka); jeho žaloba musí v takomto prípade smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní, b/ sa bude domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnomu nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka; ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa; žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa (§ 161 ods. 3 O.s.p.), c/ sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí.

V prejednávanej veci nebolo z hľadiska skutkového sporné, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy medzi žalovanou 1/ a žalovaným 2/ došlo k porušeniu predkupného práva žalobcov v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka. Žalobcovia z možností, ktoré má v takom prípade spoluvlastník, predkupné právo ktorého bolo porušené, nezvolili žalobu domáhať sa žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa, aby im nadobudnuté spoluvlastnícke podiely ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka (vid' vyššie b/), a neuspokojili sa s tým, že im zostalo zachované predkupné právo voči žalovanému 2/ (vid' vyššie c/).

Z obsahu spisu vyplýva, že pokiaľ už bolo predkupné právo žalobcov porušené, zodpovedá ich zámeru právny stav, v rámci ktorého sa žalobou domáhajú vyslovenia čiastočnej relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielov zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka). Na uplatnenie tohto práva, ktoré žalobcovia zvolili,

nadobúdateľ (žalovaný 2/) reagoval (po doručení žaloby) odstúpením od kúpnej zmluvy zo 4. septembra 2006. Žalobcovia zastávajú názor, že aj tento právny úkon je neplatný.

Naliehavý právny záujem na požadovanom určení musí existovať v čase rozhodovania súdu (§ 154 ods. 1 O.s.p.). V čase rozhodovania súdu prvého stupňa ako i odvolacieho súdu bola žalovaná 1/ vedená v katastri nehnuteľností na listoch vlastníctva č. X., X., X., X. a X. ako spoluvlastníčka nehnuteľností, spoluvlastnícke podiely ku ktorým previedla kúpnu zmluvou zo 4. septembra 2006 na žalovaného 2/. K obnoveniu právneho stavu pred porušením predkupného práva žalobcov uvedenou kúpnu zmluvou došlo na základe odstúpenia žalovaného 2/ od tejto zmluvy zo 17. decembra 2007. Odstúpením od zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľností totiž zaniká právny titul, na základe ktorého účastník kúpnej zmluvy nadobudol vlastnícke právo a obnovuje sa pôvodný stav; žalovaná 1/ je teda naďalej (ani nikdy neprestala byť) spoluvlastníčkou spoluvlastníckych podielov nehnuteľností prevádzaných kúpnu zmluvou zo 4. septembra 2006. Za daného stavu dovolací súd považuje za správny právny záver odvolacieho súdu, že žalobcovia nemôžu mať v tomto konkrétnom prípade naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými 1/ a 2/ dňa 4. septembra 2006 ako i určení neplatnosti odstúpenia žalovaného 2/ od tejto kúpnej zmluvy zo 17. decembra 2007. Daná určovacia žaloba nie je prípustným prostriedkom ochrany ich vlastníckeho práva, keďže podľa ich vyjadrení v priebehu konania ako i v dovolaní, nie je ich cieľom (nesledujú) navrátenie do predošlého stavu, t.j. aby žalovaná 1/, ktorá porušila ich predkupné právo, bola naďalej spoluvlastníčkou nehnuteľností, ktorých spoluvlastnícke podiely na ňu pripadajúce previedla kúpnu zmluvu zo 4. septembra 2006 na žalovaného 2/, ale konečným zmyslom navrhovaného rozhodnutia, ktorým bude vyslovená neplatnosť kúpnej zmluvy a neplatnosť odstúpenia žalovaného 2/ od kúpnej zmluvy, je dosiahnuť taký právny stav, aby sa oni stali spoluvlastníkmi spoluvlastníckych podielov žalovanej 1/ k nehnuteľnostiam, ktoré na základe zmluvy zo 4. septembra 2006 (určenie neplatnosti ktorej sa domáhajú) previedla na žalovaného 2/. Tým, že sa obnovil právny stav, ktorý existoval vo vlastníckych vzťahoch medzi žalobcami a žalovanou 1/, aký bol pred uzavretím kúpnej zmluvy medzi žalovanou 1/ a žalovaným 2/ dňa 4. septembra 2006, (pôvodné) právne postavenie spoluvlastníkov zostalo nezmenené a vzájomné predkupné právo im zostalo zachované.

Zo všetkých týchto vyššie uvedených dôvodov ako aj s poukazom na dôvody, ktoré uviedol odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia, s ktorými sa odvolací súd stotožňuje,

dospel dovolací súd k záveru, že dovolaním žalobcov napadnutý zmeňujúci výrok rozsudku odvolacieho súdu nespočíva na nesprávnom právom posúdení otázky nalievavého právneho záujmu na požadovaných určeníach neplatnosti kúpnej zmluvy a neplatnosti odstúpenia od zmluvy.

2. Žalobcovia podali dovolanie aj proti výroku rozsudku odvolacieho súdu, ktorým potvrdil rozsudok súdu prvého stupňa o zamietnutí žaloby v časti, ktorou sa domáhali, aby súd nahradil vyhlásenie vôle žalovanej 1/ uzavrieť s nimi ako kupujúcimi kúpnu zmluvu o prevode spoluvlastníckych podielov za rovnakých podmienok, ako boli uvedené v kúpnej zmluve zo 4. septembra 2006, ktorú uzavrela so žalovaným 2/. Proti tomuto potvrdzujúcemu výroku rozsudku odvolací súd vyslovil prípustnosť dovolania podľa § 238 ods. 3 O.s.p. a za otázku právne zásadného významu považoval otázku: „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“.

Pokiaľ odvolací súd vysloví prípustnosť dovolania podľa § 238 ods. 3 O.s.p., je dovolateľ oprávnený napadnúť rozhodnutie odvolacieho súdu len z dôvodu, že spočíva na nesprávnom právom posúdení veci, a to práve len v tej konkrétne vymedzenej otázke, pre ktorú bolo dovolanie pripustené. Vzhľadom na to sa dovolací súd v predmetnom dovolacom konaní nemohol zaoberať skutkovými otázkami (na ich riešenie nie je v takom prípade oprávnený a ani vybavený procesnými prostriedkami – vid' § 243a ods. 2 veta druhá O.s.p.), ale ani tými právnymi otázkami, so zreteľom na ktoré nebola odvolacím súdom vyslovená prípustnosť dovolania.

Tým, že odvolací súd pripustil proti svojmu rozsudku dovolanie [za účelom posúdenia správnosti riešenia otázky, „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 rovnaných podmienok, za akých sa uskutočnil prevod nehnuteľností kúpnu zmluvou, ktorej neplatnosti sa dovolal navrhovateľ ako podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené“], vytvoril žalobcom procesnú možnosť domôcť sa v dovolacom konaní preverenia správnosti riešenia výlučne tejto právnej otázky.

Odvolačí súd uvedenú otázku vyriešil tak, že v prípade porušenia predkupného práva jedným z podielových spoluvlastníkov a účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti druhým (viacerými) spoluvlastníkmi, nemôže druhý (ostatní) spoluvlastníci svoje predkupné právo realizovať tak, že súd rozsudkom nahradí prejav vôle toho, ktorý predkupné právo porušil, že ako predávajúci predáva nehnuteľnosti druhému (viacerým) spoluvlastníkom, ktorých predkupné právo bolo porušené.

Žalobcovia v dovolaní v prvom rade namietali existenciu procesnej vady konania v zmysle § 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p. a odôvodnili ju tým, že odôvodnenie rozhodnutia odvolacieho súdu je v časti pripustenia dovolacej otázky neprekúmateľné z dôvodu, že odvolací súd neuvádza svoj názor k otázke relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z tohto hľadiska, či sa žalobcovia relatívnej neplatnosti časti kúpnej zmluvy dovolali, kedy sa jej dovolali a aké účinky má dovolanie sa relatívnej neplatnosti zmluvy. Námietku žalobcov, týkajúcu sa nedostatočnej odôvodnenosti odvolacím súdom pripustenej dovolacej otázky v písomnom vyhotovení rozhodnutia odvolacieho súdu a jeho rozporu s § 157 ods. 2 O.s.p., považuje dovolací súd za nedôvodnú.

Najvyšší súd Slovenskej republiky po preskúmaní veci dospel k záveru, že z kontextu odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu vyplýva, ako odvolací súd posúdil otázku, ktorú považoval za zásadného právneho významu a pre ktorú pripustil dovolanie. Z odôvodnenia jeho rozhodnutia jednoznačne vyplýva, ako odvolací súd pripustenú dovolaciu otázku riešil a k akým záverom dospel (viď uvedené vyššie); odôvodnenie dovolaním v tejto časti napadnutého rozsudku odvolacieho súdu spĺňa parametre zákonného odôvodnenia v zmysle § 157 ods. 2 O.s.p., a preto v tejto časti nemožno považovať jeho rozhodnutie za nepreskúmateľné.

Žalobcovia sa ďalej v dovolaní domáhali preskúmania správnosti právneho posúdenia veci v tejto odvolacím súdom pripustenej dovolacej otázke. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej súd na skutkové zistenia aplikuje právne normy a následne vyvodzuje právne závery. O nesprávnu aplikáciu právnych noriem ide vtedy, ak súd buď nepoužil správnu právnu normu alebo ak síce použil správnu právnu normu ale jej obsah nesprávne vyložil, alebo ak zo správnych skutkových zistení vyvodil nesprávne právne závery. Zo spisu nevyplýva, že by odvolací súd na zistený skutkový stav neaplikoval správne normy, alebo že by správne aplikované normy nesprávne interpretoval.

V zmysle § 140 veta prvá Občianskeho zákonníka ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). V uvedenom ustanovení je upravené zákonné predkupné právo, ktoré má vecnoprávny charakter. Ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na niekoho iného (cudzí osoby, spoluvlastníka alebo spoluvlastníkov), musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom. Z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka aplikovať (uplatnením analógie legis - § 853 Občianskeho zákonníka) všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu Občianskeho zákonníka (§ 602 až § 606 Občianskeho zákonníka).

Ako bolo už uvedené v bode 1. zákon v prípade v porušenia predkupného práva spoluvlastníka ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z riešení uvedených v písm. a/ až c/ zvolí, pričom jednotlivé nároky sa vzájomne vylučujú a oprávnený sa nemôže zároveň domáhať všetkých alebo dvoch z týchto nárokov. Porušenie predkupného práva však v žiadnom prípade neumožňuje oprávnenému domáhať sa na tom, kto predkupné právo porušil predaja veci, a to ani žalobou podľa § 161 ods. 3 O.s.p. Podstata predkupného práva spočíva totiž v tom, že vlastník veci, pokiaľ sa rozhodne vec predať, je povinný ju prednostne ponúknuť na predaj tomu, kto je z predkupného práva oprávnený. Ponuku ku kúpe robí teda vlastník veci (povinný z predkupného práva) a záleží na oprávnenom, či ponuku prijme. Vlastník nemá povinnosť vec predať a túto povinnosť nemá ani v prípade, ak poruší predkupné právo a oprávnený sa účinne dovoľá relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode; táto povinnosť vec predať nie vynútiteľná. Preto právny názor dovolateľov, podľa ktorého právu zodpovedajúcemu § 140 Občianskeho zákonníka zodpovedá na strane prevádzajúceho spoluvlastníka povinnosť previesť na spoluvlastníka

spoluvlastnícky podiel, ak toto právo spoluvlastník uplatní, aj nahradením vôle prevádzajúceho spoluvlastníka, nie je správny a prieči sa podstate a účelu ako práva vlastníckeho tak i práva predkupného.

Z uvedeného vyplýva, že v rámci, ktorý bol vymedzený nastolením otázky zásadného právneho významu, sa žalobcom v dovolacom konaní nepodarilo spochybníť správnosť právneho posúdenia veci odvolacím súdom. Dovolací súd vzhľadom na uvedené dospel k záveru, že v dovolaní je neopodstatnene uplatnený dovolací dôvod v zmysle § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.

3. Z uvedeného vyplýva, že dovolací dôvod podľa § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. nie je daný a keďže neboli zistené ani ďalšie dôvody uvedené v § 241 ods. 2 O.s.p., ktoré by mali za následok nesprávnosť dovolaním napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu vo veci samej, Najvyšší súd Slovenskej republiky dovolanie žalobcov 1/ až 6/ podľa § 243b ods. 1 O.s.p. zamietol.

4. Pokiaľ žalobcovia vo zvyšnej časti dovolania napadli výrok rozsudku odvolacieho súdu o trovách konania, touto časťou dovolania napadnuté rozhodnutie má povahu uznesenia (viď § 167 ods. 1 O.s.p.); prípustnosť dovolania proti nemu vylučuje ustanovenie § 239 ods. 3 O.s.p. Dovolanie v uvedenej časti bolo preto potrebné odmietnuť podľa § 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 218 ods. 1 písm. c/ O.s.p. ako smerujúce proti rozhodnutiu, proti ktorému dovolanie nie je prípustné. Vzhľadom na odmietnutie dovolania z procesných dôvodov, nezaoberal sa vecnou správnosťou záverov, na ktorých odvolací súd založil svoje rozhodnutie.

V dovolacom konaní úspešným žalovaným 1/, 2/ vzniklo právo na náhradu trov konania proti žalobcom 1/ až 6/, ktorí úspech nemali (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.). Žalovaní podali návrh na rozhodnutie o priznaní náhrady trov dovolacieho konania (§ 243b ods. 5 O.s.p. v spojení s § 151 ods. 1 O.s.p.) a trovy tohto konania vyčíslili. Dovolací súd im priznal náhradu spočívajúcu v odmene advokátky (ktorá ich zastupovala aj pred súdmi nižších stupňov) za 1 úkon právnej služby poskytnutej vypracovaním vyjadrenia z 3. marca 2009 [§ 14 ods. 1 písm. c/ vyhlášky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení do 31. mája 2010 (ďalej len „vyhláška“)]. Základnú sadzbu tarifnej odmeny za tento úkon právnej služby

určil podľa § 11 ods. 1 v spojení s § 13 ods. 2 vyhlášky vo výške 85,58 €, čo s náhradou výdavkov za miestne telekomunikačné výdavky a miestne prepravné vo výške jednej stotiny výpočtového základu [§ 1 ods. 3 a § 16 ods. 3 vyhlášky (t.j. 6,95 € za každého zastupovaného)] predstavuje spolu 99,48 €.

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

V Bratislave 22. septembra 2010

JUDr. Daniela S u č a n s k á, v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: Klaudia Vrauková