

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobkyne **O. J.**, bývajúcej v S., zastúpenej advokátskou kanceláriou JUDr. S., s.r.o. so sídlom v Č., IČO: X., proti žalovaným **1/ I. K.**, bývajúcemu v S., **2/ JUDr. E. K.**, bývajúcej v S., **3/ E. S.**, bývajúcej v B., zastúpeným JUDr. A. M., advokátkou so sídlom v Č., o **určenie neplatnosti kúpnej zmluvy**, vedenej na Okresnom súde Čadca pod sp. zn. 8 C 49/2011, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Žiline zo 16. mája 2012 sp. zn. 7 Co 136/2012, takto

r o z h o d o l :

Rozsudok Krajského súdu v Žiline zo 16. mája 2012 sp. zn. 7 Co 136/2012 **z r u š u j e** a vec vracia tomuto súdu na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e

Žalobkyňa sa v konaní domáhala určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorú uzatvorili 21. septembra 2010 žalovaná 3/ ako predávajúca a žalovaní 1/ a 2/ ako kupujúci ohľadne prevodu spoluvlastníckeho podielu 2/12 nehnuteľností v katastrálnom území S., ktoré sú v katastri nehnuteľností vedené na liste vlastníctva č. X. ako parcela EKN č. X. – trvalé trávnaté porasty vo výmere X. m², parcela EKN č. X. – trvalé trávnaté porasty vo výmere X. m², parcela EKN č. X. – orná pôda vo výmere X. m² (ďalej len „kúpna zmluva“). Tvrdila, že na základe darovacej zmluvy uzatvorenej 15. februára 2011 bezodplatne nadobudla od F. M. (podielového spoluvlastníka uvedených nehnuteľností) jemu patriaci spoluvlastnícky podiel 4/12 (ďalej len „darovacia zmluva“) a ako jeho právna nástupníčka sa neplatnosti kúpnej zmluvy domáha podľa § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že žalovaná 3/ pred uzatvorením kúpnej zmluvy neponúkla svoj spoluvlastnícky podiel 2/12 najskôr F. M..

Žalovaní sa bránili tým, že v danom prípade išlo o prevod spoluvlastníckeho podielu medzi blízkymi osobami, preto žalovaná 3/ nebola povinná ponúknuť ostatným

spoluvlastníkom predávaný spoluvlastnícky podiel. Namietali tiež nedostatok aktívnej legitímácie žalobkyne v danej veci, pričom poukazovali na to, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a k vkladu spoluvlastníckeho práva došlo skôr, než sa žalobkyňa na základe darovacej zmluvy stala podielovou spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností.

Okresný súd Čadca rozsudkom z 9. januára 2012 č.k. 8 C 49/2011-63 určil, že kúpna zmluva je neplatná; rozhodol tiež o trovách konania. V odôvodnení uviedol, žalovaná 3/ pred uzatvorením kúpnej zmluvy neponúkla predávaný spoluvlastnícky podiel na predaj právnomu predchodcovi žalobkyne a podiel predala žalovaným 1/ a 2/, ktorí nie sú jej blízkymi osobami (§ 116 Občianskeho zákonníka). Tým porušila predkupné právo právneho predchodcu žalobkyne. Súd prvého stupňa sa nestotožnil s argumentáciou žalovaných o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie žalobkyne, lebo žalobkyňa uzatvorením darovacej zmluvy vstúpila do všetkých jeho práv a povinností týkajúcich sa spoluvlastníckeho podielu, teda aj majetkového práva domáhať sa v lehote troch rokov určenia neplatnosti kúpnej zmluvy. Rozhodnutie o trovách konania odôvodnil § 142 ods. 1 O.s.p.

Na odvolanie žalovaných 1/ až 3/ Krajský súd v Žiline rozsudkom zo 16. mája 2012 sp. zn. 7 Co 136/2012 napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobu zamietol; rozhodol tiež o trovách konania. Zamietnutie žaloby odôvodnil nedostatkom aktívnej vecnej legitímácie žalobkyne. Podľa názoru odvolacieho súdu bolo v danom prípade porušené predkupné právo F. M., preto len on sa mohol domáhať určenia neplatnosti kúpnej zmluvy. Neskoršou darovacou zmluvou toto právo neprešlo na žalobkyňu. Žalobkyňa, ako jeho právna nástupníčka, toto právo nemá, lebo ide o právo viazané výlučne na osobu toho spoluvlastníka, predkupné právo ktorého bolo porušené v čase trvania jeho spoluvlastníckeho vzťahu. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 224 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podala žalobkyňa dovolanie, prípustnosť ktorého vyvodzovala z § 238 ods. 1 O.s.p. a jeho dôvodnosť z § 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p. Namietala, že je nesprávny právny záver odvolacieho súdu, podľa ktorého sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy mohol domáhať len F. M.. Podľa názoru dovolateľky je nesprávne konštatovanie odvolacieho súdu, že žalobou bolo uplatnené osobné právo, ktoré na ňu neprešlo. Naopak, žalobou je uplatnené právo vecnej povahy, ktoré sa viaže na spoluvlastnícky podiel prevedený na ňu darovacou zmluvou. Žiadala preto napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie.

Žalovaní 1/ až 3/ vo vyjadrení k dovolaniu uviedli, že vzhľadom na časové súvislosti, za ktorých bola uzatvorená kúpna zmluva a následne darovacia zmluva, sa žalobkyňa nemôže domáhať určenia neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva jej právneho predchodcu. Navrhli preto dovolanie zamietnuť a priznať im náhradu trov dovolacieho konania.

Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „najvyšší súd“) ako súd dovolací [§ 10a ods. 1 O.s.p. (poznámka dovolacieho súdu: v ďalšom texte sa uvádza Občiansky súdny poriadok v znení pred 1. januárom 2015)] po zistení, že dovolanie podala včas účastníčka konania (§ 240 ods. 1 O.s.p.) zastúpená v súlade s § 241 ods. 1 O.s.p., proti rozhodnutiu, ktoré možno napadnúť týmto opravným prostriedkom (§ 238 ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243a ods. 1 O.s.p.) preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu a dospel k záveru, že dovolanie je dôvodné.

V zmysle § 242 ods. 1 O.s.p. je dovolací súd viazaný rozsahom dovolania a dovolacím dôvodom, vrátane jeho vecného (obsahového) vymedzenia dovolaťom. Podľa § 241 ods. 2 O.s.p. môže byť dovolanie podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci a c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd sa obligatórne (§ 242 ods. 1 O.s.p.) zaoberá procesnými vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tiež tzv. inými vadami konania, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 241 ods. 2 písm. b/ O.s.p.); dovolaťka takéto vady nenamietala a v dovolacom konaní nevyšla ich existencia najavo.

Dovolaťka zastáva názor, že rozsudok odvolacieho súdu spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

So zreteľom na obsah dovolania je predmetom dovolacieho prieskumu právny záver odvolacieho súdu o nedostatku aktívnej legitímácie žalobkyne na podanie žaloby o určenie relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z titulu porušenia predkupného práva.

Podľa § 140 Občianskeho zákonníka ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, iba že 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 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.

Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 Občianskeho zákonníka), má pri porušení jeho predkupného práva na výber, či: a/ sa bude na súde domáhať určenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu (§ 40a Občianskeho zákonníka), b/ sa bude domáhať voči nadobúdateľovi, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, c/ sa uspokojí s tým, že mu zostáva zachované predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi.

Pokiaľ pri zmluvnom predkupnom práve (§ 602 až § 606 Občianskeho zákonníka) ide o právo spojené iba s osobou oprávneného, v prípade zákonného predkupného práva podielových spoluvlastníkov (§ 140 Občianskeho zákonníka) ide o vecné právo, ktoré je späté so spoluvlastníckym podielom. Ak po právnom úkone porušujúcom predkupné právo podielového spoluvlastníka ten spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, prevedie svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, stáva sa nadobúdateľ prevedeného podielu ex lege nielen podielovým spoluvlastníkom spoločnej veci, ale zároveň aj osobou oprávnenou (a tiež povinnou) z predkupného práva viazaného na spoluvlastnícky podiel. V dôsledku prevodu spoluvlastníckeho podielu prechádzajú teda na jeho nadobúdateľa nielen oprávnenia pôvodného spoluvlastníka vyplývajúce z vlastníctva (t.j. oprávnenie vec v rozsahu spoluvlastníckeho podielu držať, disponovať s ňou, užívať ju a požívať z nej úžitky), ale aj oprávnenia pôvodného spoluvlastníka vyplývajúce z nerešpektovania jeho predkupného práva; pri tom nie je právne významné, či prevodca v čase, keď bol ešte podielovým spoluvlastníkom, svoje oprávnenia vyplývajúce z porušenia predkupného práva uplatnil alebo neuplatnil.

V danom prípade nebolo sporné, že F. M. bol ako podielový spoluvlastník nositeľom predkupného práva. Išlo o predkupné právo vecnej povahy vyplývajúce zo zákona (§ 140 Občianskeho zákonníka). Nesporné bolo aj to, že žalovaná 3/ porušila jeho predkupné právo. V dôsledku porušenia predkupného práva žalovanou 3/ vzniklo F. M. právo domáhať sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy. Žalobkyňa sa darovacou zmluvou stala jeho právnou nástupníčkou a vstúpila do jeho práv v rozsahu ňou nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu (4/12) predmetných nehnuteľností. V zmysle vyššie uvedeného prešlo na ňu aj oprávnenie domáhať sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy. Nesprávny je preto záver odvolacieho súdu o nedostatku aktívnej legitímácie žalobkyne v danej veci.

Dovolateľka teda v danom prípade opodstatnene napadla dovolaním rozsudok odvolacieho súdu, ktorý spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci (§ 241 ods. 2 písm. c/ O.s.p.). Najvyšší súd preto rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 243b ods. 1 O.s.p.).

Ak dôjde k zrušeniu napadnutého rozhodnutia, súd, ktorého rozhodnutie bolo zrušené, koná ďalej o veci. Pritom je právny názor súdu, ktorý rozhodoval o dovolaní, záväzný.

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

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

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

V Bratislave 13. augusta 2015

JUDr. Emil F r a n c i s c y , v.r.
predseda senátu

Za správnosť vyhotovenia: Klaudia Vrauková