



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

## UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

III. ÚS 451/2024-13

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Roberta Šorla a sudcov Ivana Fiačana (sudca spravodajca) a Martina Vernarského v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľky **Slovak Estate s.r.o.**, Tallerova 4, Bratislava, zastúpenej Advokátska kancelária VASIL & partners, s.r.o., Kupeckého 33, Košice, proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 3Co/95/2023 z 29. februára 2024 takto

### r o z h o d o l :

Ústavnú sťažnosť **o d m i e t a** .

### O d ô v o d n e n i e :

#### I.

#### Ústavná sťažnosť sťažovateľky a skutkový stav veci

1. Sťažovateľka sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 31. júla 2024 domáha vyslovenia porušenia základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „ústava“), resp. čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a základného práva vlastníť majetok podľa čl. 20 ods. 1 a 4 ústavy označeným rozsudkom krajského súdu, ktorým bolo potvrdené rozhodnutie Okresného súd Pezinok č. k. 9C/6/2022-91 z 3. mája 2023 (ďalej len „okresný súd“), ktorým bolo určené, že sa podiel sťažovateľky (realitnej spoločnosti) na pozemku, ktorý kúpila, vracia predávajúcej, pretože táto nespĺnila ponukovú povinnosť voči žalobcovi, ktorému svedčilo predkupné právo.

2. Sťažovateľka (realitná spoločnosť) odkúpila od [REDAKOVANÉ] jej štvrtinový podiel na pozemku. [REDAKOVANÉ] ako podielový spoluvlastník pozemku žaloval [REDAKOVANÉ] (predávajúcu) a sťažovateľku (kupujúcu) na určenie, že [REDAKOVANÉ] je podielovou spoluvlastníčkou pozemku v podiele ¼, pretože žalobca mal k pozemku predkupné právo a žalovaná si nespĺnila ponukovú povinnosť.

3. Okresný súd žalobe [REDAKOVANÉ] citovaným rozsudkom č. k. 9C/6/2022-91 vyhovel a určil, že [REDAKOVANÉ] je podielovou spoluvlastníčkou pozemku v podiele ¼.

4. Okresný súd konštatoval, že žalobca sa domáha vrátenia právneho stavu veci a opätovnej možnosti využitia predkupného práva, ktoré nebolo rešpektované. Okresný súd v odôvodnení uznal, že vo veci je prítomný *naliehavý právny záujem*. Podľa jeho názoru žalobcovo pôvodne neisté právne postavenie sa stane znovu istým. Zároveň žalobca iba požadovaným určením a rozhodnutím súdu, a nie inak, môže dosiahnuť zmenu zápisu vlastníckych práv na príslušnom liste vlastníctva. Napokon, *naliehavý právny záujem* § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) podľa okresného súdu vyplýva priamo z osobitného predpisu, ktorým je Občiansky zákonník.

5. Sťažovateľka podala proti rozsudku okresného súdu odvolanie. Argumentovala tým, že žalobca nemá záujem sám sa stať spoluvlastníkom nehnuteľnosti a zároveň bráni žalovanej – predávajúcej v prevode spoluvlastníckeho podielu na inú osobu, a preto absentuje vo veci *naliehavý právny záujem*. Rozsudok okresného súdu podľa sťažovateľky nie je v súlade s právnymi názormi vyslovenými v uznesení Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Cdo/28/2009.

6. Krajský súd v potvrdzujúcom rozsudku uviedol, že v predmetnom spore sa žalobca ako opomenutý podielový spoluvlastník rozhodol dovolať sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy. Tým došlo k obnove pôvodného spoluvlastníctva žalovanej – predávajúcej. Na odstránenie nesúladu medzi týmto objektívnym stavom a zápisom v katastri slúži práve žaloba o určenie vlastníckeho práva (zhodne uznesenie najvyššieho súdu sp. zn. 5Cdo/136/2021).

7. Vo vzťahu k argumentácii uznesením najvyššieho súdu sp. zn. 2Cdo/28/2009 krajský súd uviedol, že pri pripustení možnosti dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu nedáva rozhodnutie sp. zn. 2Cdo/28/2009 odpoveď na otázku, ako by mala osoba dotknutá porušením predkupného práva postupovať po dovolaní sa relatívnej neplatnosti tejto zmluvy.

8. Krajský súd následne uviedol, že žalovaní tak síce majú pravdu v tom, že žalobca mal aj iné možnosti, avšak bolo výlučne na žalobcovi, aký nárok z porušenia predkupného práva využije a bude uplatňovať. Odvolaciemu súdu nie je zjavné, akým spôsobom vytvára napadnutý rozsudok okresného súdu priestor pre ďalšie spory, ako tvrdia v odvolaní žalovaní. Ako totiž sami správne uvádzajú, žalovanej – predávajúcej naďalej nič nebráni opätovne previesť svoj spoluvlastnícky podiel. Pokiaľ k tomu príde pri zachovaní predkupného práva žalobcu, tvrdenie o priestore pre ďalšie spory je bez reálneho základu.

9. Sťažovateľka v ústavnej sťažnosti proti rozsudku krajského súdu namieta, že vo veci nebol prítomný *naliehavý právny záujem*, a teda krajský súd nerozhodol vecne správne, nenasledoval judikatúru najvyššieho súdu, napadnutý rozsudok je nedostatočne odôvodnený, a napokon v jeho vlastnej obdobnej veci rozhodol totožný krajský súd v rozmedzí krátkeho času opačne. Krajský súd tak podľa sťažovateľky porušil jej právo na súdnu ochranu a právo na ochranu vlastníctva tým, že nerozhodol vecne správne a neodôvodnil dostatočne svoj rozsudok.

## II.

### Predbežné prerokovanie ústavnej sťažnosti

10. Podľa čl. 127 ústavy ústavný súd rozhoduje o sťažnostiach fyzických osôb, ak namietajú porušenie svojich základných práv alebo slobôd, alebo ľudských práv a základných slobôd

vyplývajúcich z medzinárodnej zmluvy, ktorú Slovenská republika ratifikovala a ktorá bola vyhlásená spôsobom ustanoveným zákonom. Každú takúto sťažnosť ústavný súd predbežne prerokuje podľa § 56 ods. 1 zákona č. 314/2018 Z. z. o Ústavnom súde Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o ústavnom súde“).

11. Ústavný súd môže na predbežnom prerokovaní bez ústneho pojednávania uznesením odmietnuť návrh na začatie konania, ktorý je neprípustný [§ 56 ods. 2 písm. d) zákona o ústavnom súde]. Podľa § 132 ods. 2 zákona o ústavnom súde ústavná sťažnosť je neprípustná, ak sťažovateľ nevyčerpal právne prostriedky, ktoré mu priznáva zákon na ochranu jeho základných práv a slobôd.

12. Ústavný súd z vyjadrenia okresného súdu zistil, že sťažovateľka nepodala proti napadnutému rozsudku krajského súdu dovolanie.

13. Podstatou dovolacieho konania podľa § 421 CSP je tiež overenie vecnej správnosti právneho názoru odvolacieho súdu najvyšším súdom, a to vo vzťahu k doterajšej judikatúre najvyššieho súdu pre účel zjednotenia judikatúry alebo pre účel vytvorenia novej judikatúry. V dovolaní sa týmto spôsobom kombinuje ochrana subjektívneho práva účastníka konania s tvorbou a ochranou objektívneho práva (porov. bod 37 nálezu sp. zn. I. ÚS 336/2019).

14. Sťažovateľka tak v ústavnej sťažnosti, ako aj v odvolacom konaní argumentovala judikatúrou najvyššieho súdu k určovacím žalobám, resp. k určovacím žalobám vo vzťahu k nedodržanej ponukovej povinnosti v predkupnom práve.

15. Presnejšie uvedené, v ústavnej sťažnosti sťažovateľka argumentovala judikátmi najvyššieho súdu týkajúceho sa naliehavého právneho záujmu vo všeobecnosti (5Cdo/60/1998, 3Cdo/112/2004, 5Cdo/31/2011). Taktiež argumentovala rozsudkom v jej obdobnej veci sp. zn. 15Co/49/2023 rozhodovanej tiež Krajským súdom v Bratislave. V danom rozsudku sp. zn. 15Co/49/2023 z 27. marca 2024 vychádzal krajský súd z rozsudku najvyššieho súdu sp. zn. 3Cdo/122/2009 a konštatoval, že v prerokúvanej veci predkupného práva nie je prítomný na strane žalobcu naliehavý právny záujem (porov. body 5 – 7).

16. Z rozsudku krajského súdu napadnutého ústavnou sťažnosťou vyplýva, že vo veci išlo o interpretáciu judikátu najvyššieho súdu sp. zn. 2Cdo/28/2009.

17. Z uvedeného vyplýva, že celú predmetnú vec možno charakterizovať tým, že išlo o aplikáciu judikátov najvyššieho súdu a vo veci je tak jasne prítomný priestor pre formuláciu dovolacej otázky podľa § 421 CSP. Z tohto dôvodu bolo v predmetnej veci dovolanie podľa § 421 CSP právnym prostriedkom, ktorý sťažovateľke priznáva zákon na ochranu jej základných práv a slobôd (§ 132 ods. 2 zákona o ústavnom súde).

18. Sťažovateľka taktiež brojí proti nedostatočnému odôvodneniu napadnutého rozsudku, čo bolo tiež namietateľné v dovolacom konaní (porov. IV. ÚS 338/2023 a taktiež uznesenia týkajúce sa sťažovateľkiných sťažností proti rozhodnutiam krajských súdov I. ÚS 128/2022, II. ÚS 331/2022, III. ÚS 419/2022).

19. Napokon možno podporne uviesť, že sťažovateľka v ústavnej sťažnosti neuviedla, že by napadnutým rozhodnutím utrpela ekonomickú ujmu tým, že by jej bolo odopierané vrátenie kúpnej ceny. Tým je oslabený prípadný zásah do ochrany jej majetku.

20. Ústavný súd konštatuje, že sťažovateľka nevyčerpala právny prostriedok, ktorý jej priznáva zákon na ochranu jej základných práv a slobôd, a preto jej ústavnú sťažnosť odmietol podľa § 132 ods. 2 v spojení s § 56 ods. 2 písm. d) zákona o ústavnom súde ako neprípustnú.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozhodnutiu ústavného súdu nemožno podať opravný prostriedok.

**V Košiciach 5. septembra 2024**

**Robert Šorl**  
**predseda senátu**