

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 19Co/53/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3519202999
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 12. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Beáta Čupková
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2023:3519202999.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Beáty Čupkovej a sudkýň JUDr. Viery Škultétyovej a JUDr. Zuzany Slušnej v spore žalobcov: 1/ A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXXX/XX, D. D. - E. a 2/ F. G. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXXX/XX, D. D. - E., právne zastúpených: AK JUDr. Andrea Slezáková s.r.o., so sídlom Robotnícka 10, Banská Bystrica, IČO: 36 860 999, proti žalovaným: 1/ H. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XXXX, E. C. a 2/ F. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom J. XXXX/XX, D. D., právne zastúpeným: JUDr. Ivana Zmeková, advokát, so sídlom Zámocká 18, Bratislava, o nahradenie vyhlásenia prejavu vôle, na odvolanie žalobcov 1/ a 2/ proti rozsudku Okresného súdu Nové Mesto nad Váhom, č. k. 12C/53/2019-241 zo dňa 3. februára 2022 takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalovaným 1/ a 2/ **p r i z n á v a** náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %, ktorú sú žalobcovia 1/ a 2/ povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne.

o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie výrokom I. žalobný návrh zamietol a výrokom II. rozhodol, že žalovanému 1/ a žalovanej 2/ sa priznáva právo na náhradu účelne vynaložených trov konania v rozsahu 100 %, ktoré sú žalobca 1/ a žalobca 2/ spoločne a nerozdielne povinní zaplatiť k rukám právneho zástupcu žalovaných v lehote do troch dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti uznesenia. O výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že žalobcovia 1/ a 2/ podanou žalobou žiadali, aby súd rozhodol, že žalovaní 1/ a 2/ sú ako predávajúci 1/ a 2/ povinní uzavrieť kúpnu zmluvu tvoriacu pevnú súčasťou tohto rozsudku, ktorou žalovaní 1/ a 2/ ako predávajúci 1/ a 2/ predávajú žalobcom 1/ a 2/ ako kupujúcim 1/ a 2/ za kúpnu cenu spolu vo výške 500,- eur svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor, obec E. C., kat. územie E. C., na LV č. XXXXX ako orná pôda o výmere 1835 m² - parc. KN „B.“ K. XXXX, pričom: - žalovaný 1/ ako predávajúci 1/ predáva žalobcovi 1/ ako kupujúcemu 1/ svoj spoluvlastnícky podiel k citovanej nehnuteľnosti vo výške 1/8 k celku a žalobcovi 2/ ako kupujúcemu 2/ svoj spoluvlastnícky podiel k citovanej nehnuteľnosti vo výške 1/8-iny k celku a žalovaný 2/ ako predávajúci 2/ predáva žalobcovi 1/ ako kupujúcemu 1/ svoj spoluvlastnícky podiel k citovanej nehnuteľnosti vo výške 1/8 k celku a žalobcovi 2/ ako kupujúcemu 2/ svoj spoluvlastnícky podiel k citovanej nehnuteľnosti vo výške 1/8-iny k celku. Vecne argumentoval tým, že 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 právnenému 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 OSP), c/ sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 22. septembra 2010, sp. zn. 3Cdo/122/2009).

2. Z vykonaného dokazovania dospel k záveru, že matka žalobcov komunikovala so žalovaným 1/ o nehnuteľnosti v k. ú. E. C. zapísanej na LV č. XXXXX, teda o spornej nehnuteľnosti. Pôvodnou podielovou spoluvlastníčkou tejto nehnuteľnosti bola matka žalobcov (1/2 k celku) a tiež L. I. E. (1/2 k celku). Matka žalobcov jasne prejavila svoju vôľu predať svoj spoluvlastnícky podiel, a to za rovnakých podmienok ako L. E.. Matka žalobcov dala jasne najavo, že nemá záujem ďalej zotrvať v podielovom spoluvlastníctve a ani neprejavila záujem o nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu patriaceho L. E.. Uvedené skutočnosti vyplynuli z čestného vyhlásenia manželky L. E. - J. C. E. a jej výpovede na pojednávaní, keď svedkyňa uviedla, že pôvodní podieloví spoluvlastníci sa dohodli, že svoje podiely predávajú žalovanému 1/. Aj listom matky žalobcov z júla 2016 je preukázané, že matka žalobcov chcela svoj podiel predať. Prejavom vôle predať svoj spoluvlastnícky podiel matka žalobcov realizovala svoje vlastnícke právo k predmetnému spoluvlastníckemu podielu. Zohľadnil, že predkupné právo, ktoré mala matka žalobcov a ktoré nevyužila, pretože prejavila vôľu predať svoj spoluvlastnícky podiel, zaniklo ešte za jej života, a tak toto právo nemohlo prejsť na žalobcov a nemohlo byť ani porušené. Prejavenú vôľu matky žalobcov je nutné v súlade s ustanovením § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka rešpektovať. Druhý podielový spoluvlastník, L. E. rovnako prejavil svoju vôľu nezotrvať v podielovom spoluvlastníctve, ktorú prezentoval počas telefonátu matke žalobcov ako druhej podielovej spoluvlastníčke. Takýto telefonát bol preukázaný výpoveďou svedkyne J. E., ako aj jej čestným vyhlásením. Vôľa L. E. bola jasne vyslovená a túto je potrebné v súlade s ust. § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka rešpektovať. Titulom uvedenej dohody podielových spoluvlastníkov na základe ich zhodnej vôle nezotrvať v podielovom spoluvlastníctve a vôle predať svoj spoluvlastnícky podiel predkupné právo oboch podielových spoluvlastníkov zaniklo. V prípade L. E. došlo k naplneniu kontraktčného procesu titulom zhodne prejavenej vôle v súlade s dohodou o výkone práva týchto dvoch podielových spoluvlastníkov, a to kúpnu zmluvou, ktorou došlo k prevodu vlastníckeho práva z L. E. na žalovaných. Súd prvej inštancie považoval za dôvodné prijatie záveru, že v danej veci došlo k zániku predkupného práva oboch podielových spoluvlastníkov a právni predchodcovia strán sporu prejavili jasne vôľu nezotrvať v podielovom spoluvlastníctve. Iný záver by bol v rozpore aj so samotnou povahou inštitútu predkupného práva, ktorého účelom je, aby podľa možností konkrétneho prípadu bolo zachované vlastnícke právo doterajším (spolu)vlastníkom, resp. niektorému z nich. Občiansky zákonník vychádza zo zásady, že nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v podielovom spoluvlastníctve. Ak teda podielový spoluvlastník nemá záujem naďalej byť podielovým spoluvlastníkom, môže rozhodnúť o zániku svojej účasti s tým, že jedným zo spôsobov zániku je aj predaj svojho spoluvlastníckeho podielu tak, ako tomu bolo aj v danom prípade. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 CSP.

3. Proti tomuto rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie žalobcovia 1/ a 2/. Navrhli, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie z dôvodov uvedených v ust. § 365 ods. 1 písm. d), f), h) CSP zrušil v zmysle § 389 CSP a vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, resp. zmenil v zmysle § 388 CSP tak, že podanej žalobe v celom rozsahu vyhovie a žalobcom prizná nárok na náhradu trov konania. Zastávali názor, že zo strany žalovaných 1/ a 2/ došlo k porušeniu zákonného predkupného práva, ktoré právo im v čase uzatvorenia spornej kúpnej zmluvy A. XXXX/XXXX, ktorej vklad bol povolený dňa 14.11.2016, patrilo. V dôsledku porušenia § 140 Občianskeho zákonníka žalobcom vznikla možnosť domáhať sa nahradenia prejavu vôle nadobúdateľov spoluvlastníckeho podielu, a teda uzavrieť so žalovanými 1/ a 2/ kúpnu zmluvu. Poukázali na to, že v liste zo dňa XX.XX.XXXX adresovanom matke žalobcov je úplne iné číslo listu vlastníctva – XXXXX, preto komunikáciu medzi žalovaným 1/ a ich matkou považujú za neurčitú, nezrozumiteľnú, zmätočnú a určite nie spôsobilú privodiť zánik predkupného práva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom sporu. Za podstatné označili, že v liste zo dňa XX.XX.XXXX žalovaný 1/ neuvádza, za akú kúpnu cenu chcel pozemok odkúpiť. Vystáva preto otázka, ako sa mohli predávajúci spoločne dohodnúť na podmienkach predaja, keď ich matka nevedela ani len o výške kúpnej ceny. Nie je preto možné dedukovať, že odpoveď H. B. na list žalovaného 1/ je jednoznačný súhlas matky žalobcov s odpredajom jej spoluvlastníckeho podielu

k dotknutej nehnuteľnosti tak, ako to nesprávne tvrdí prvostupňový súd. Argumentujúc, že odpoveď ich matky nie je možné vôbec jednoznačne považovať za súhlas s predajom jej spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnosti uviedli, že ich matka nevedela o kúpnej cene. Tvrdia, že jej odpoveď sa kludne mohla týkať aj iných nehnuteľností ako tých, ktoré sú predmetom tohto súdneho sporu. Pokiaľ ide o spísané čestné vyhlásenie H. E., zastávali názor, že žalovaný 1/ mohol ovplyvňovať svedkyňu, keďže na pojednávaní, ktoré sa konalo dňa XX.XX.XXXX, vyšlo najavo, že čestné vyhlásenie sa spisovalo na žiadosť žalovaného 1/ „narýchlo“ a za prítomnosti žalovaného 1/. V odvolaní poukázali na nezrovnalosti vo výpovedi žalovaného na pojednávaní dňa XX.XX.XXXX s ostatnými listinnými dôkazmi a inými vykonanými dôkazmi, ktoré spochybňujú dôveryhodnosť osoby žalovaného. Žalovaný 1/ mal údajne počuť telefonát medzi L. E. a matkou žalobcov, keďže hovor mal byť vykonaný prostredníctvom hlasitého odposluchu, ktorú skutočnosť poprela svedkyňa E.. Keďže žalovaný 1/ ani svedkyňa E. nepočuli konkrétne, o čom sa L. E. a ich matka rozprávajú, neobstojí konštatovanie prvostupňového súdu o zániku predkupného práva. Ak žalovaný 1/ uviedol, že počas daného telefonického rozhovoru mal L. E. údajne prečítať ich matke zmluvu, ktorú L. E. uzatvoril so žalovaným 1/, túto skutočnosť takisto svedkyňa E. poprela, nakoľko uviedla, že žalovaný 1/ na stretnutie žiadnu zmluvu nepriniesol. Ak žalovaný 1/ na pojednávaní tvrdil, že ich matke mal zaslať zmluvu o budúcej zmluve ako prílohu k listu, ktorý adresoval ich matke dňa XX.XX.XXXX, v predmetnom liste žalovaný 1/ neuvádza, že ich matke nejakú zmluvu zasiela a v liste nie je uvedené, že by súčasťou listu mala byť akákoľvek príloha. V odvolaní konkretizovali časové súvislosti súvisiace s doručením listu žalovaného 1/ zo dňa XX.XX.XXXX a telefonátom, ktorý sa mal údajne uskutočniť na hlasitý odposluch, z ktorého spochybnili vedomosť ich matky o podstatných podmienkach predaja nehnuteľnosti. Zastávali názor, že žalovaný 1/ sa snažil účelovo prispôbiť svoju výpoveď tak, aby zapadala do jeho súdnej ochrany. V podanom odvolaní namietali skutočnosť, že žalovaná 2/ predávajúceho nepozná, nikdy sa nevideli, preto je otázkou, ako žalovaná 2/ rešpektovala predkupné právo, o ktoré v konaní ide. Záverom odvolania v súlade s uznesením NS SR sp. zn. 2Cdo/13/2018 zo dňa 29.11.2018 uviedli „ak je sporné, či vôbec došlo k vzdaniu sa práva, platí výklad, že k vzdaniu sa práva vôbec nedošlo. Uplatní sa tu teda stará zásada rímskeho práva, že v prípade pochybností sa vychádza z toho, že dotknutý subjekt sa svojho práva nechcel vzdať (renunciatio non praesumitur). Predpokladom platnosti dohody o vzdaní sa predkupného práva tak je, že dohoda, ktorou sa oprávnený vzdáva svojho práva, musí byť písomná.“

4. Žalovaní v písomnom vyjadrení k odvolaniu žalobcov navrhli, aby krajský súd rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a priznal žalovaným náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. Žalovaní sa vo vyjadrení stotožnili s názorom súdu prvej inštancie, že v konaní bolo preukázané, že matka žalobcov sa jasne vyslovila, že chce predať svoj spoluvlastnícky podiel, ako aj že ho chce predať za rovnakých podmienok ako druhý podielový spoluvlastník L. E., ktorý kúpnu zmluvu aj uzavrel a došlo k nadobudnutiu vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom žalovanými. Niet pochyb o tom, že v danom prípade došlo medzi pôvodnými podielovými spoluvlastníkmi k dohode o výkone ich predkupného práva v súlade so zákonom (§ 140 Občianskeho zákonníka). Jasne prejavenu vôľu zúčastnených subjektov – pôvodných podielových spoluvlastníkov, nie je možné v konaní nerešpektovať. Nakoľko v danom prípade k porušeniu predkupného práva nedošlo, považovali za dôvodné zamietnutie žaloby.

5. Žalobcovia vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaných zotrvali na podanom odvolaní, došlo k porušeniu a nerešpektovaniu riadneho procesu v zmysle ust. § 140 a § 602 Občianskeho zákonníka. V čase uzatvorenia spornej kúpnej zmluvy A. XXXX/XXXX, ktorej vklad bol povolený dňa XX.XX.XXXX, im predkupné právo patrilo. Namietali, že súd prvej inštancie neposúdil správne otázku predkupného práva (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo/46/2020 zo dňa 30.06.2022 a uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/13/2018 zo dňa 29.11.2018).

6. Žalovaní v ďalšom vyjadrení uviedli, že rozhodnutia Najvyššieho súdu SR, na ktoré žalobcovia vo svojich podaniach odkazujú, nie je možné aplikovať na daný prípad, nakoľko vychádzajú z inej skutkovej situácie. Žalovaní preto opätovne zdôraznili, že v danej veci je nutné rešpektovať dohodu podielových spoluvlastníkov v súlade s § 140 Občianskeho zákonníka o výkone ich predkupného práva. V súvislosti s rozsudkom Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/446/2002 uviedli, že je preukázané, že podieloví spoluvlastníci navzájom vedeli o zamýšľanom predaji spoluvlastníckeho podielu. Týmto titulom uvedenej dohody podielových spoluvlastníkov na základe ich zhodnej vôle nezotrvať v podielovom spoluvlastníctve a vôle predať svoj spoluvlastnícky podiel zaniklo predkupné právo oboch podielových spoluvlastníkov.

7. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 CSP, viazaný odvolacími dôvodmi podľa § 380 ods. 1 CSP, viazaný skutkovým stavom, ako ho zistil súd prvej inštancie, bez potreby zopakovať alebo doplniť dokazovanie podľa § 383 CSP, bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné ako vecne správny potvrdiť podľa § 387 ods. 1, 2 CSP.

8. Ust. § 365 ods. 1 CSP upravuje, že odvolanie možno odôvodniť len skutočnosťami v tomto zákonom ustanovení vymenovanými. V podanom odvolaní žalobcovia uplatnili odvolacie dôvody spočívajúce v tom, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 písm. d), f) a h) CSP).

9. Odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. d) CSP dopadá na všetky pochybenia v procesnom postupe súdu, ktoré nie sú subsumovateľné pod iné odvolacie dôvody, avšak vždy len za predpokladu, že tieto pochybenia mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. Zvyčajne pôjde o prípady nesprávne realizovanej manuálnej povinnosti súdu, pochybenia vo vykonanom dokazovaní (napr. vykonanie nezákonne získaného dôkazu, vypočutie svedka bez jeho poučenia o práve odoprieť výpoveď a podobne) alebo posúdenie predbežnej otázky v rozpore s existujúcim rozhodnutím príslušného orgánu.

10. Podstata odvolacieho dôvodu vyplývajúceho z ust. § 365 ods. 1 písm. f) CSP (súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam) spočíva v nesprávnom postupe súdu prvej inštancie pri hodnotení výsledkov dokazovania dôsledkom čoho je, že súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplývajú, alebo neboli účastníkmi prednesené, prípadne neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané, alebo vyplývajú z prednesov účastníkov. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov.

11. Právnym posúdením v zmysle odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. 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.

12. Po preskúmaní veci odvolací súd nezistil dôvodnosť podaného odvolania z hľadiska uplatnených odvolacích dôvodov. Súd prvej inštancie pri rozhodovaní vzal do úvahy všetky skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán sporu vyplývali, neopomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané alebo vyšli počas konania najavo, výsledok hodnotenia dôkazov zodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z § 191 CSP. Pri rozhodovaní súd prvej inštancie použil správny právny predpis, správne ho vyložil a na daný skutkový stav ho aj správne aplikoval. Odvolací súd sa preto stotožňuje so skutkovými i právnymi závermi súdu prvej inštancie a z tohto dôvodu si odvolací súd aj osvojil dôvody napadnutého rozhodnutia, v celom rozsahu na ne poukazuje v zmysle § 387 ods. 2 CSP.

13. Inštitút predkupného práva medzi spoluvlastníkmi je prostriedkom obmedzujúcim právo spoluvlastníka v jeho dispozícii s majetkom – vo voľnej možnosti previesť svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu. Predkupné právo medzi podielovými spoluvlastníkmi vyplýva priamo zo zákona a má vecnoprávnu povahu. Pôsobí voči každému spoluvlastníkovi veci i jeho právnym nástupcom a pre spoluvlastníka veci zakladá povinnosť, aby v prípade, že chce svoj spoluvlastnícky podiel scudziť, prednostne ho ponúkol na kúpu ostatným spoluvlastníkom. Ide o právny vzťah, v ktorom právu jednej strany na prednostnú ponuku na kúpu a možnosti jej využitia zodpovedá povinnosť strany druhej. Práva a tomu zodpovedajúce povinnosti, ktoré tvoria obsah tohto právneho vzťahu, sú stanovené priamo zákonom. V danej veci súd prvej inštancie správne vychádza z názoru, že v prípade porušenia povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka má oprávnený spoluvlastník právo a) dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40 Občianskeho zákonníka, b) domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka za rovnakých

podmienok, za ktorých kúpil podiel od povinnej osoby alebo c) si predkupné právo ponechať voči budúcemu nadobúdateľovi podielu.

14. Pokiaľ ide o zánik predkupného práva, najvyšší súd vo svojom uznesení zo dňa 29.11.2018 sp. zn. 2Cdo/13/2018 vyslovil, že zákonné predkupné právo podielového spoluvlastníka zanikne najmä vtedy, ak oprávnený spoluvlastník predkupné právo riadne a včas nevyužije. Predkupné právo spoluvlastníka zaniká i v prípade, že oprávnený spoluvlastník o zamýšľanom predaji spoluvlastníckeho podielu preukázateľne vie a prejaví, hoci konkludentne, súhlas s predajom inému. Za nevyužitie predkupného práva možno považovať aj vyhlásenie oprávneného spoluvlastníka o tom, že má záujem o prevádzaný podiel, no navrhuje zmenu podmienok prevodu podielu. Zákon napokon nevyučuje ani možnosť vzdať sa zákonného predkupného práva pre prípad budúceho prevodu spoluvlastníckeho podielu (viď M., M.; H., A.; D., J.; N., F.; E., N.; C., F. a kol. Občiansky zákonník I., § 1 – § 450. Komentár. Praha : C. H. Beck, 2015, 988 str.).

15. Existencia predkupného práva podielových spoluvlastníkov sama o sebe neobmedzuje dispozíciu vecou, pretože do tých čias, kým sa osoba dotknutá úkonom, pri ktorom sa nerešpektovalo predkupné právo, nedovolá neplatnosti právneho úkonu (§ 40a), treba na tento úkon hľadieť ako na platný so všetkými dôsledkami z toho vyplývajúcimi.

16. Práva a povinnosti z právneho vzťahu z predkupného práva vznikajú okamihom, keď jeden zo spoluvlastníkov (povinná osoba) chce svoj podiel scudziť a previesť ho na inú než blízku osobu.

17. 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 (§ 140 Občianskeho zákonníka).

18. Ust. § 140 Občianskeho zákonníka je svojou konštrukciou ustanovením dispozitívneho charakteru. Znamená to, že od znenia zákona sa spoluvlastníci pri výkone predkupného práva môžu odchýliť. S dohodou spoluvlastníkov o výkone predkupného práva teda ust. § 140 veta druhá Občianskeho zákonníka počítá. Najvyšší súd ČR vo svojom rozhodnutí sp. zn. 22Cdo/446/2002, na ktoré v celom konaní poukázali žalobcovia, uviedol: „predkupné právo zaniká aj v prípade, ak spoluvlastník vie o zamýšľanom predaji druhým spoluvlastníkom tretej osobe, dá však nepochybne najavo, že o vec nemá záujem a že s predajom súhlasí. Ak sa spoluvlastníci dohodnú na určitom spôsobe predaja veci tretej osobe, túto dohodu treba považovať za vzdanie sa predkupného práva pod podmienkou, že predaj bude realizovaný za podmienok v tejto dohode.“

19. V danej veci súd prvej inštancie správne vychádzal z názoru, že v prípade predkupného práva je potrebné uprednostniť dohodu podielových spoluvlastníkov. Zamietnutie žaloby odôvodnil tým, že jasne vyslovená vôľa spoluvlastníkov, ktorú v súlade s ustanovením § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka treba rešpektovať a ktorou podieloví spoluvlastníci vyjadrili zhodnú vôľu nezotrvať v podielovom spoluvlastníctve a vôľu prediť svoj spoluvlastnícky podiel, mala za následok, že došlo k zániku predkupného práva oboch podielových spoluvlastníkov.

20. Vzhľadom na odvolacie námietky žalobcov, ktorí v podanom odvolaní vychádzajú z odlišných skutkových záverov než súd prvej inštancie, odvolací súd považoval za rozhodujúce ustálenie otázky, či podieloví spoluvlastníci (matka žalobcov a L. E.) uzatvorili dohodu o výkone predkupného práva. V tejto súvislosti odvolací súd pripomína, že nesprávne hodnotenie dôkazov by bolo možné vytknúť súdu prvej inštancie v prípade, ak by zobral do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov strán nevyplývali, alebo inak nevyšli v konaní najavo, prípadne, že by si nepovšimol rozhodné skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli v konaní najavo, prípadne preto, že pri hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplývali z prednesov strán alebo vyšli najavo inak z hľadiska ich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti alebo vierohodnosti je logický rozpor.

21. V danej veci je nesporným, že žalobcovia každý v podiele 1 nadobudli vlastnícke právo k nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXXX orná pôda o výmere 1 835 m² parcela KNE č. XXXX dedením (uznesením sp. zn. 21D/87/2016) po pôvodnej podielovej spoluvlastníčke F. J. G. B., O. P., ktorá zomrela dňa XX.XX.XXXX. Pôvodným podielovým spoluvlastníkom (podiel 1/2) bol L. I. E., ktorý dňa 12.10.2016 uzatvoril so žalovanými 1/ a 2/ ako kupujúcimi kúpnu zmluvu, ktorej vklad bol

povolený dňa 14.11.2016 pod V XXXX/XXXX. Medzi stranami sporu je nepochybné, že žalovaný prejavil záujem o odkúpenie predmetnej nehnuteľnosti v celom rozsahu. Z výpovede žalovaného 1/ pred súdom prvej inštancie vyplynulo, že samostatne jednal o odpredaji podielu s L. E. a samostatne s pôvodnou podielovou spoluvlastníčkou G. B., ktorej dňa 21.06.2016 adresoval list, v ktorom ju oslovil na odkúpenie role – ornej pôdy parcely XXXX o výmere 1835 m², vedenej v liste vlastníctva XXXX (správne LV č. XXXXX-XXXX. odvolacieho súdu). Odvolací súd sa stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, že napriek v uvedenom liste nesprávne označenom liste vlastníctva, predmetom žiadnych rokovaní medzi pôvodnými podielovými spoluvlastníkmi a žalovaným neboli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX. Na list zo dňa 21.06.2016 reagovala pôvodná spoluvlastníčka - matka žalobcov listom zo dňa 03.07.2016, v ktorom výslovne uviedla, že proti ponuke nemá žiadne námietky s výhradou, že s tým súhlasí spoluvlastník (L. E. – pozn. odvolacieho súdu). Uvedenou odpoveďou právna predchodkyňa žalobcov prejavila vôľu prijať ponuku kupujúceho pod podmienkou súhlasu spoluvlastníka. Najvyšší súd SR v uznesení z 20. júna 2012 sp. zn. 7MCdo/12/2011 konštatoval, že danosť vôle je základným predpokladom každého právneho správania – tvorí podstatnú neopomenuteľnú a ničím nenahraditeľnú (výkladom neodstrániteľnú) náležitosť právneho úkonu. Podstatu právneho úkonu tvorí prejav vôle. Vôľa je nenahraditeľným elementom (prvkom) prejavu vôle.

22. Manželka L. E. J. C. E. v čestnom prehlásení zo dňa 19.10.2020 prehlásila okrem iného, že manžel s neterou telefonicky hovoril s tým, že (neter) vyjadrila súhlas s predajom svojej polovice. Neter mala žiadať o zaslanie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve v rovnakom znení ako to odsúhlasil manžel. Svedkyňa J. C. E. nielen v čestnom prehlásení, ktoré žalobcovia v odvolaní spochybňujú z dôvodu možného ovplyvňovania svedkyne, keďže žalovaný 1/ sa nachádzal v tej istej miestnosti ako svedkyňa v čase, keď táto čestné vyhlásenie spisovala, ale aj pred súdom prvej inštancie jednoznačne sama a spontánne uviedla „môžem potvrdiť, že sa dohodli“. Rovnako svedkyňa odpovedala aj na otázku právnej zástupkyne žalobcov a potvrdila, že sa dohodli na predaji. Mala vedomosť, že mal „pán“ doniesť pripravené zmluvy. Svedkyňa vypovedala o dohode pôvodných podielových spoluvlastníkov, že svoje podiely predajú žalovanému 1/.

23. Zistenie, či z určitého správania účastníkov vyplýva nepochybné vôľa určitého obsahu, je zistením skutkovým; posúdenie právnych dôsledkov tejto vôle je posúdením právnym. Z obsahu čestného prehlásenia J. E., z výpovede J. E. pred súdom prvej inštancie možno s určitosťou usudzovať, že obaja pôvodní podieloví spoluvlastníci zhodne prejavili vôľu nezotrvať v podielovom spoluvlastníctve a nehnuteľnosť predat'. Dňa 12.10.2016 v súlade s prejavenu vôľou nehnuteľnosť odpredať, L. E. uzavrel kúpnu zmluvu, ktorou previedol na žalovaných svoj podiel v 1.

24. Pôvodná spoluvlastníčka v súlade s prejavenu vôľou odpredať svoj spoluvlastnícky podiel za rovnakých podmienok ako druhý spoluvlastník (L. E.) prevod neuskutočnila. Dňa XX.XX.XXXX zomrela. Vykonaným dokazovaním bolo preukázané, že prevod sa mal uskutočniť za rovnakých podmienok ako s L. E.. Tento záver vyplýval z odpovede matky žalobcov na list žalovaného 1/, z čestného prehlásenia a výpovede svedkyne E.. Zhodne vypovedal vo svojej výpovedi aj žalovaný 1/, ktorý uviedol, že p. B. žiadala poslať rovnakú zmluvu ako uzatvoril s p. E.. Jednoznačný súhlas matky žalobcov s prevodom nehnuteľnosti za rovnakých podmienok ako druhý spoluvlastník nie je možné spochybniť námietkami žalobcov, že ich matke nemala byť zo strany žalovaného zaslaná žiadna zmluva o budúcej zmluve ani námietky spočívajúce v tom, či telefonát medzi ich matkou a p. E. bol uskutočnený cez hlasitý odposluch.

25. Nakoľko medzi pôvodnými spoluvlastníkmi došlo k dohode o tom, že každý z nich prevedie za rovnakých podmienok svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, je v tejto dohode potrebné vidieť dohodu spoluvlastníkov, že predkupné právo nebudú uplatňovať. Predkupné právo totiž zaniká v prípade, že spoluvlastník o zamýšľanom predaji druhým spoluvlastníkom tretej osobe vie, dá však nepochybne najavo, že o vec nemá záujem a že s predajom súhlasí. Bolo by nadbytočným pri prejavenej vôli vec odpredať tretej osobe mu vec ponúkať ku kúpe.

26. K námietke žalobcov 1/ a 2/ spochybňujúcej rešpektovanie predkupného práva, o ktoré v konaní ide, žalovanou 2/, odvolací súd uvádza, že zákonné predkupné právo obmedzuje podielového spoluvlastníka pri nakladaní s jeho podielom, s ktorým inak môže, a to aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov, voľne disponovať (M., M., H., A., D., J., N., M., E., F., C., M. a kol. Občiansky zákonník I. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1082, marg. č. 1.). Nakoľko žalovaná 2/ nebola pôvodná podielová spoluvlastníčka, nebola povinnou z predkupného práva.

27. S prihliadnutím k vyššie uvedeným dôvodom, nakoľko predkupné právo žalobcov ani ich právnej predchodkyne porušené nebolo, odvolací súd zamietajúci rozsudok ako vecne správny potvrdil.

28. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP.

29. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Trenčíne jednomyseľne.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).