

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 8Co/69/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4622202388
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 11. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Kostolanská
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2023:4622202388.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lenky Kostolanskej a členov senátu JUDr. Vladimíra Novotného a JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD., v právnej veci žalobcu: Slovak Estate s.r.o., Tallerova 4, Bratislava, IČO: 50 050 907, právne zastúpený: Advokátska kancelária VASIL & partners, s.r.o., Žižkova 4D, Košice, IČO: 47 240 482, proti žalovanému: A. B., C. XXX, B., D.: XX XXX XXX, právne zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. Slávik a partneri, s.r.o., Nám. M. R. Štefánika 3, Topoľčany, IČO: 36 861 375, o nahradenie prejavu vôle, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. TO-2C/42/2022-187 zo dňa 13.06.2023 v spojení s opravným uznesením č. k. TO-2C/42/2022-235 zo dňa 06.09.2023, takto

rozhodol:

I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v spojení s opravným uznesením p o t v r d z u j e .

II. Žalovanému p r i z n á v a proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%, o výške ktorého nároku rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom v spojení s opravným uznesením súd prvej inštancie žalobu zamietol a žalovanému priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o konkrétnej sume tejto náhrady rozhodne tunajší súd samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

2. V odôvodnení súd prvej inštancie uviedol, že žalobou, doručenou tunajšiemu súdu dňa 15.11.2022, sa žalobca domáhal voči žalovanému nahradenia prejavu vôle, s uzavretím kúpnej zmluvy k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 1/10 k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území B., obec B., okres E. zapísanej ako parcela registra „C“ č. XXX o výmere X.XXX m² - orná pôda, evidovaná na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom E., katastrálny odbor (ďalej aj ako „predmetná nehnuteľnosť“) za kúpnu cenu vo výške 1.049,40 eura.

3. Vykonaným dokazovaním súd prvej inštancie zistil skutkový stav, v rámci ktorého ustálil, že nespornou skutočnosťou medzi stranami bolo to, že na aktuálnom LV č. XXXX pre k. ú. B. je zapísaná predmetná nehnuteľnosť, a to parcela reg. „C“ č. XXX registra o výmere X.XXX m² - orná pôda, pričom žalobca je zapísaný ako podielový spoluvlastník tejto parcely v podiele 1/50, na základe kúpnej zmluvy, vklad ktorej bol povolený Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor, pod číslom F. XXXX/XXXX-XXX/XXXX. Rovnako je ako podielový spoluvlastník danej parcely na uvedenom LV zapísaný žalovaný, so spoluvlastníckym podielom 1/10, pričom ako titul nadobudnutia je zapísaná kúpna zmluva F. XXXX/XXXX-XXX/XXXX. Nespornou skutočnosťou tak bolo, že spoluvlastnícke právo žalovaného bolo pod vyššie uvedeným vkladovým číslom zapísané na základe kúpnej zmluvy,

ktorú uzavrel žalovaný ako kupujúci s predávajúcou A. G. dňa 14.10.2021 (č. I. 8). Ďalšou nespornou skutočnosťou bolo, že žalobca nadobudol svoj spoluvlastnícky podiel 1/50 k predmetnej parcele na základe kúpnej zmluvy uzavretej so správkynou konkurznej podstaty JUDr. H. I. dňa 16.07.2018, a to v rámci konkurzného konania, ktoré bolo vedené na majetok úpadkyne J. C., K. C., nar. XX.XX.XXXX, ako to vyplýva aj z pripojeného spisu Okresného úradu E., katastrálny odbor č. F. XXXX/XXXX. Z výpisu z LV č. XXXX pre k. ú. B. vyplývalo, že žalobca a žalovaný nie sú jedinými dvomi podielovými spoluvlastníkmi predmetnej parcely, aktuálne je k tejto parcele vedených 18 spoluvlastníkov, pričom aj v čase nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu ako zo strany žalovaného na základe kúpnej zmluvy s A. G., tak aj v čase nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu žalobcu vo vyššie špecifikovanom konkurznom konaní, bola táto nehnuteľnosť vo vlastníctve viacerých spoluvlastníkov (nielen sporových strán). Z protokolu o delimitácii (č. I. 51) zo dňa 02.05.1991 podpísaným medzi Okresným národným výborom Topoľčany ako odovzdávajúcim a A. B. (žalovaným), ako preberajúcim, odovzdal Okresný národný výbor v E. - rozpočtová organizácia v likvidácii, žalovanému v zmysle zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, majetok uvedený v prílohe tohto protokolu. Prílohami tohto protokolu sú okrem iného súpis usporiadaného nehnuteľného majetku, zoznam neusporiadaného nehnuteľného majetku, ako aj rozostavané stavby. Okrem iného bola v protokole, v časti neusporiadaného nehnuteľného majetku uvedená aj rozostavaná 12 triedna základná škola B., na parcele č. XXXX/XX v k. ú. B. o výmere XX XXX m². Z pozemnoknižnej vložky č. XXX bolo zistené, že v nej bola predmetná nehnuteľnosť vedená pôvodne ako parcela č. XXXX/X - roľa v k. ú. B., o výmere XX árov a XX m², ktorej podielovými spoluvlastníkmi boli F. L., M. L., F. L., N. L., B. L. a to každý v podiele 1/5 (č. I. 59), a to na základe uznesenia o odovzdaní pozostalosti súdu zo dňa 17.06.1941 č. O. XXX/XXXX/XX (č. I. 134rub).

4. Zo žalovaným predložených kúpnych zmlúv na č. I. 54-58 vyplývalo, že dňa 09.02.1990:

- uzavrel O. L., nar. XX.XX.XXXX ako predávajúci a Čsl. štát zastúpený Stavoinvestou Bratislava ako kupujúci, kúpnu zmluvu k (okrem iných) aj parc. č. XXXX/X vo vložke č. 400, nadobudnutej na základe dedičského rozhodnutia č. O. XXXX/XX-XX zo dňa 15.12.1977 v podiele 1/10. V zmluve sa zároveň uvádzalo, že táto zmluva sa uzatvára pre majetko-právne usporiadanie staveniska stavby - 12 triednej J. E. - B.,

- uzavrel M. L., ako predávajúci s Čsl. štátom zastúpený Stavoinvestou Bratislava ako kupujúcim kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod (okrem iných) aj podiel na parcele č. XXXX/X v k. ú. B. o veľkosti 2/10 a to rovnako za účelom výstavby a usporiadanie staveniska 12 triednej J. E. - B.,

- uzavrel B. L., nar. XX.XX.XXXX ako predávajúci a Čsl. Štát zastúpený a Stavoinvestou Bratislava, ako kupujúcim kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol (okrem iných) aj podiel na parcele č. XXXX/X v k. ú. B. v podiele 2/10, a to za rovnakým účelom, ako dve vyššie špecifikované zmluvy,

- uzavrela P. C., K. L., nar. XX.XX.XXXX ako predávajúca a Čsl. štát zastúpeným Stavoinvestou Bratislava ako kupujúcim, kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol (okrem iného) aj spoluvlastnícky podiel na parcele č. XXXX/X v k. ú. B. o veľkosti 1/5 za účelom právneho usporiadania staveniska stavby - 12 triednej J. E. - B..

Kúpnu zmluvou zo dňa 12.12.1991 uzavretou medzi predávajúcim L. L., nar. XX.XX.XXXX a Obecným úradom B. ako kupujúcim, bol prevedený (okrem iného) aj spoluvlastnícky podiel na parcele č. XXXX/X v podiele 1/5 za účelom majetko-právneho usporiadania staveniska stavby 12 triednej J. B. (č. I. 58).

5. Ďalej súd prvej inštancie vykonaným dokazovaním zistil, že z listu vlastníctva č. XXXX vyhotoveného za účelom stotožnenia nehnuteľností ku dňu 15.10.2015 vyplývalo, že k uvedenému dátumu boli ako podieloví spoluvlastníci predmetnej parcely vedení F. L. (po M.) v podiele 1/5, N. L. (po Jozefovi) v podiele 1/5, B. L. (po Jozefovi) v podiele 1/5, A. G., K. L., rozhodnutie ROEP C 46/2015 zo dňa 31.03.2010 v podiele 1/10. Z osvedčenia o dedičstve vydaným notárkou M. L. B. G. G. F. E. sp. zn. 2D 461/96, Dnot 75/96 dňa 17.04.1997, právoplatným dňa 02.05.1997 vyplývalo, že v dedičskej veci po poručiťelovi M. L., nar. XX.XX.XXXX, zomrelom XX.XX.XXXX, bol prededený aj spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/5 k parcele č. XXXX/X zapísanej vo vložke č. XXX ako roľa o výmere X XXX m², ktorý nadobudla dedička L. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XXX. Z uznesenia o dedičstve Okresného súdu v Prievidzi sp. zn. D 1627/99, Dnot 3/00 zo dňa 27.02.2002, právoplatného dňa 29.03.2002 tiež vyplývalo, že predmetom dedenia po poručiťelke L. Q., K. L., nar. XX.XX.XXXX, zomrelej XX.XX.XXXX, bol spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/5 na parcele č. XXX- A. R. A. F. XXXX m² v k. ú. B. zapísaný na LV č. XXXX, ktorého dedičkou sa stala aj J. C. v podiele 1/50. Zo spisu Štátneho notárstva Topoľčany sp. zn. D 120/73 vedenom po poručiťelovi N. L., zomrelom XX.XX.XXXX, vyplývalo, že predmetom dedenia bola aj parcela č. XXXX/X v podiele 1/5 vo vložke č. XXX, ktorej dedičkou sa stala P. C., nar. XX.XX.XXXX. Zo spisu Štátneho notárstva Topoľčany sp. zn. D 1010/77 vedenom po poručiťelovi F. L. súd prvej inštancie zistil,

že predmetom dedenia bola aj nehnuteľnosť zapísaná vo vložke č. XXX ako parcela XXXX/X v k. ú. B. v podiele 1/5. Dedičmi tejto parcely sa stali O. L., nar. XX.XX.XXXX a A. G., K. L., nar. XX.XX.XXXX v rovnakom pomere. Z pripojeného vkladového spisu A. S. E., katastrálny odbor č. F. XXXX/XXXX bolo zistené, že vlastnícke právo žalobcu bolo povolené rozhodnutím pod č. F. XXXX/XXXX zo dňa 13.12.2018 a to na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi M. H. I. (správkyňou konkurznej podstaty úpadkyne J. C.) ako predávajúcou a žalobcom ako kupujúcim dňa 16.07.2018.

6. Vzhľadom na takto vykonané dokazovanie, súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 137 ods. 1, § 140, § 603 ods. 3, § 605 Občianskeho zákonníka, ako aj podľa § 93 ods. 3 zák. č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a mal za preukázané, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy medzi žalovaným (ako kupujúcim) a A. G. (ako predávajúcou) zo dňa 14.10.2021, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu k predmetnej parcele X/XX, bol žalobca podielovým spoluvlastníkom tejto parcely v podiele 1/50. Nakoľko nadobúdacím titulom v prípade spoluvlastníckeho podielu žalovaného bola kúpna zmluva uzavretá so správkyňou konkurznej podstaty, v rámci speňažovania majetku úpadcu, považoval súd prvej inštancie vlastnícke právo žalobcu k spoluvlastníckemu podielu 1/50 k predmetnej nehnuteľnosti za nesporné a to vzhľadom na znenie § 93 ods. 3 zák. č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii. Následne súd prvej inštancie poukázal na výklad ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka a tiež rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo 91/2008 zo dňa 12.05.2009, v ktorom súd konštatoval, že za nesprávny je potrebné považovať názor, že v prípade, ak si spoluvlastník svoj nárok z porušenia predkupného práva neuplatnil, tak ďalší dotknutý spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, sa môže domáhať uplatnenia svojho predkupného práva aj nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu t.j. celého podielu zodpovedajúceho predmetu prevodu ako dôsledok "prirastania podielu". Podľa uvedeného rozsudku Najvyššieho súdu SR správny je názor, podľa ktorého môže tento ďalší spoluvlastník uplatňovať nárok len na pomernú časť podielu podľa veľkosti svojho vlastného spoluvlastníckeho podielu. Tento spoluvlastník sa v prípade porušenia predkupného práva nemôže bez dohody s ostatnými spoluvlastníkmi o výkone predkupného práva domáhať prevodu celého podielu, pokiaľ ostatní spoluvlastníci zostávajú pasívni v obrane svojich práv. Mlčanie a pasivita ostatných spoluvlastníkov nemôže v žiadnom prípade znamenať ich súhlas, preto má spoluvlastník, ktorý sa domáha svojho nároku z predkupného práva, právo len na pomernú časť podielu nadobúdateľa (t. j. žalovaného). Z toho vyplýva, že aktívny spoluvlastník má právo vykúpiť kúpnu zmluvou prevedený spoluvlastnícky podiel len pomerne, teda len v časti zodpovedajúcej jeho (už vlastnenému) podielu. Ak sa žalobca domáha prikázania väčšieho podielu, museli by s tým vysloviť súhlas aj ďalší podieloví spoluvlastníci. V prípade uplatňovania modifikovaného nároku (t. j. nepomerne podľa veľkosti podielov) je takýto spoluvlastník povinný preukázať dosiahnutie dohody o výkone predkupného práva s ostatnými spoluvlastníkmi, tak ako to požaduje ustanovenie § 140 druhá veta Občianskeho zákonníka. Toto ustanovenie predpokladá koordinovaný postup spoluvlastníkov, ktorý musí byť premietnutý do dohody o výkone predkupného práva. Ak takejto dohody medzi dotknutými spoluvlastníkmi niet, nároky z porušenia predkupného práva sú determinované veľkosťou spoluvlastníckeho podielu, t. j. každý spoluvlastník pri porušení predkupného práva môže uplatňovať svoje nároky iba v rozsahu veľkosti svojho podielu. Inak by neprípustným spôsobom zasiahol do práv, resp. právom chránených záujmov ostatných spoluvlastníkov (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Uvedený záver o pomernom uplatňovaní nárokov má svoj racionálny základ, nakoľko sa tým predchádza kolíznym situáciám, kedy napríklad vzhľadom na slobodnú voľbu nárokov z porušenia predkupného práva by mohlo dôjsť ku kolíznej situácii, že každý zo spoluvlastníkov si uplatní iný nárok - v takom prípade sa jednotlivé nároky vzájomne vylučujú, pretože sa nemožno zároveň domáhať relatívnej neplatnosti celej zmluvy a prevodu spoluvlastníckeho podielu; obdobne právne nemožné by bolo, ak by si každý spoluvlastník uplatňoval prevod celého podielu od nadobúdateľa; a rovnako v prípade, ak by došlo k relatívnej neplatnosti celej zmluvy alebo uplatneniu prevodu celého podielu, nebolo by rešpektované právo ďalšieho spoluvlastníka, ktorý sa rozhodol, že si predkupné právo necháva zachované voči ďalšiemu nadobúdateľovi. Ani prípadná pasivita ostatných obidených spoluvlastníkov preto neopravňuje žalobcu domáhať sa vykúpenia podielu vo väčšom resp. inom podiele, než je podiel, ktorého je on sám vlastníkom.

7. Podanej žalobe tak podľa názoru súdu prvej inštancie nebolo možné vyhovieť, nakoľko žalobca sa podanou žalobou domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaného s uzavretím kúpnej zmluvy k spoluvlastníckemu podielu 1/10, ktorý je teda väčší, ako už žalobcom vlastnený spoluvlastnícky podiel 1/50. Zároveň platilo, že ak sa žalobca domáhal nápravy porušenia svojho predkupného práva formou nahradenia prejavu vôle žalovaného, súd pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle nemôže nič na

podstatných náležitostiach navrhovaného právneho úkonu meniť, dopĺňať či upresňovať. O žalobe požadujúcej uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu určitého uvedeného obsahu môže súd rozhodnúť len tak, že návrhu úplne vyhovie, pokiaľ je nárok dôvodný a uplatnený v správnej výške, alebo ho zamietne. Samotným obsahom zmluvy je daná určitosť prejavu vôle, ktorého nahradenia sa žalobca domáha, pričom navrhovaná kúpna zmluva vytvára jednoliaty celok, ktorý súd podľa vlastného uváženia meniť nemôže (rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 12Co/74/202 zo dňa 04.03.2022).

8. Z vykonaného dokazovania bolo nesporné, že žalobca je, a aj v čase ním tvrdeného porušenia predkupného práva bol, podielovým spoluvlastníkom predmetnej parcely v podiele 1/50. Podanou žalobou sa však žalobca domáhal, aby súd nahradil prejav vôle žalovaného uzavrieť s ním kúpnu zmluvu k spoluvlastníckemu podielu 1/10, teda k väčšiemu podielu, než je spoluvlastnícky podiel samotného žalobcu, resp. podiel, ktorý svedčal žalobcovi v čase porušenia jeho predkupného práva, t. j. dňa 14.10.2021, kedy bola uzavretá kúpna zmluva medzi žalovaným a A. G..

9. Vo vzťahu k druhej argumentačnej línii procesnej obrany žalovaného, týkajúcej sa tvrdenia, že už v čase uzavretia kúpnej zmluvy s A. G., t. j. dňa 14.10.2021, bol vlastníkom nadobúdaného spoluvlastníckeho podielu 1/10, a to vzhľadom na kúpne zmluvy zo dňa 09.02.1990 a dňa 12.12.1992 špecifikované v bode 4.5. odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie v spojení s ustanovením § 2 ods. 5 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, keď žalovaný tvrdil, že nadobudnutím účinnosti uvedeného zákona prešiel do jeho vlastníctva predmetný spoluvlastnícky podiel, súd prvej inštancie uviedol, že táto otázka by si vyžadovala ďalšie dokazovanie, a to aj s poukazom na znenie § 2 ods. 5 v spojení s § 3 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. v znení platnom do 24.06.1992, podľa ktorých sa vlastníctvom obcí nestávajú: účelové objekty občianskej vybavenosti pre potreby školstva, zdravotníctva a sociálnej starostlivosti budované v rámci komplexnej bytovej výstavby a účelovej investičnej výstavby s výnimkou objektov budovaných v akcii „Z“. Nakoľko však súd prvej inštancie žalobu zamietol z dôvodu, ktorý bol podrobne uvedený v bodoch 8. až 12. odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie, tak vzhľadom na zásadu hospodárnosti a účelnosti konania, nepovažoval za potrebné vykonávať ďalšie dokazovanie aj k tejto časti procesnej obrany žalovaného, keďže by to nič nemenilo na závere súdu o potrebe zamietnutia žaloby.

10. O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a žalovanému, ktorý bol v spore úspešný, priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 % s tým, že o konkrétnej sume tohto nároku bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

11. Proti tomuto rozsudku v celom rozsahu podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca, nakoľko bol toho názoru, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam v zmysle ust. § 365 ods. 1 písm. f) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len ako „CSP“), súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle ust. § 365 ods. 1 písm. b) CSP a zároveň rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci v zmysle ust. § 365 ods. 1 písm. h) CSP.

12. V odôvodnení odvolania uviedol, že sa nestotožňuje s právnym posúdením veci prvostupňovým súdom, ktorý mu priznáva právo domáhať sa nahradenia prejavu vôle výlučne k tej časti spoluvlastníckeho podielu, ktorá zodpovedá pomerne veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalobcu. V prvom rade bolo potrebné vziať do úvahy tézu, že v danej právnej veci (porušenie predkupného práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. B., evidovaným na LV č. XXXX) si do dnešného dňa okrem žalobcu svoje predkupné právo neuplatnil žiaden z podielových spoluvlastníkov. Jediný spoluvlastník, ktorý v tejto veci uplatňuje svoje práva je tak žalobca. V tejto právnej veci bolo potrebné vyjadriť právne posúdenie, či žalobcovi v takomto prípade patrí právo domáhať sa nahradenia prejavu k celému spoluvlastníckemu podielu, alebo len k jeho časti, zodpovedajúcej výške spoluvlastníckeho podielu žalobcu. Súd prvej inštancie svoj právny názor oprel o závery rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Cdo/91/2008, s čím žalobca nesúhlasil a poukázal na nesprávnosť týchto záverov. Tieto závery považoval za v priamom rozpore s účelom samotnej právnej normy – ust. § 140 Občianskeho zákonníka. Účelom a zmyslom samotného inštitútu predkupného práva je totiž to, aby na príslušný list vlastníctva nevstupovala žiadna tretia osoba ako ďalší nový spoluvlastník podielov, na ktoré majú primárne nárok ostatní podieloví spoluvlastníci. Poukázal v tomto prípade na výklad inštitútu predkupného práva v rozhodovacej praxi Najvyšších súdnych autorít v Českej republike

a to rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR zo dňa 27.11.2019, sp. zn.: 28 Cdo 2783/2019, rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 31.08.2009, sp. zn.: 33Cdo 603/2008, rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 29.02.2012, sp. zn.: 22Cdo/2358/2010, ako aj poukázal na rozhodnutie Oberstergerichtshof (Najvyšší súdny a kasačný dvor), právna veta evidovaná pod č. RS0020257. Bol preto toho názoru, že ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka je potrebné vykladať iným spôsobom. Pre správny gramatický a logický výklad právnej normy bolo potrebné zamerať sa na slovné spojenie „o výkone“ obsiahnuté v druhej vete ust. § 140 Občianskeho zákonníka. Logickým výkladom predmetnej vety podľa jeho názoru nebolo možné dospieť k inému záveru, než k tomu, že sa nejedná o spoluvlastníkov, ktorí sa rozhodli svoje predkupné právo nevykonať, ale výlučne len o právne vzťahy zostávajúcich spoluvlastníkov, ktorí prejavili svoj úmysel vykonať zákonné predkupné právo. V prejednávanej veci, bol tak žalobca jediným spoluvlastníkom, ktorý sa rozhodol vykonať svoje predkupné právo vyplývajúce mu z ust. § 140 Občianskeho zákonníka, vzhľadom k čomu nebolo logicky potrebné, aby žalobca s kýmkoľvek uzatváral dohodu o výkone predkupného práva. Ohľadom výkladu právnych predpisov poukázal na nález Ústavného súdu SR z 23. mája 2013, č. k. IV. ÚS 71/2013-36. V situácii, kedy k porušeniu predkupného práva – porušeniu povinnosti spoluvlastníka ponúknuť spoluvlastnícky podiel k veci ostatným spoluvlastníkom – už došlo, a opomenutý podielový spoluvlastník sa domáha nápravy tohto porušeného práva bolo podľa názoru žalobcu nesporné, že prevodca a nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu nemajú záujem dobrovoľne splniť túto povinnosť, a z tohto postoja logicky vyplýva ich vôľa zmariť taktiež prípadnú dohodu spoluvlastníkov o predkupnom práve. Rovnako tak v prípade, ak je podielových spoluvlastníkov vecí viacero, má takúto možnosť zmarenia účelu danej právnej normy ktorýkoľvek, hoc aj jediný, zo spoluvlastníkov. Pri väčšom okruhu podielových spoluvlastníkov je možné takéto (konkludentné) rozhodnutie spoluvlastníka neuplatniť si predkupné právo označiť ako právo veta, nakoľko aj jeden zo všetkých spoluvlastníkov je oprávnený následnej dohode zamedziť. Ak by totiž zo strany prevádzajúceho spoluvlastníka došlo k riadnemu vykonaniu ponuky na odkúpenie prevádzaného podielu, predmetom tejto ponuky je spoluvlastnícky podiel ako celok, a nie len jeho časť zodpovedajúca výške spoluvlastníckeho podielu konkrétneho spoluvlastníka, voči ktorému ponuka smeruje. K riadnemu vykonaniu ponuky zo strany žalovaného nedošlo, teda žalovaný flagrantly spôsobom porušil platnú a účinnú legislatívu SR. Je všeobecne akceptovateľnou skutočnosťou, že v prípade ak sa adresát právnej normy nespráva v súlade s touto normou, do úvahy musí prichádzať sankcia, ktorá bude mať jednak reparačný, no zároveň aj preventívny charakter. V prípade porušenia predkupného práva by za reparačný charakter sankcie označil to, že ten v koho neprospech bola právna norma porušená bude mať možnosť nápravy svojich porušených práv do takej miery, ako by k porušeniu zákonného ustanovenia nedošlo. Za preventívny charakter by bolo naopak možné označiť prevenciu v prospech porušiteľa právnej normy (respektíve skrz takzvanú generálnu prevenciu aj ďalších adresátov právnej normy) takým spôsobom, aby sa v budúcnosti správali vždy v súlade s danou normou, a nie v rozpore s ňou.

13. Vzhľadom k všetkým uvedeným skutočnostiam navrhol, aby odvolací súd zmenil napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie tak, že súd nahrádza prejav vôle žalovaného v znení: „Žalovaný predáva žalobcovi a žalobca kupuje spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/10 k celku k nehnuteľnosti (výmera pripadajúca na spoluvlastnícky podiel žalobcu predstavuje 174,9 m²) nachádzajúcej sa v k. ú. B., obec B., okres E., a to: - pozemok, parcela reg. "C" č. XXX o výmere XXXX m², druh pozemku: Orná pôda, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/10 k celku, evidovaný na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom Topoľčany, katastrálny odbor, za kúpnu cenu vo výške 1.049,40 EUR (slovom: tisícštyridsaťdeväť eur a štyridsať eurocentov), ktorú sa žalobca zaväzuje uhradiť žalovanému do troch (3) dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.“ Alternatívne navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na nové konanie.

14. K odvolaniu žalobcu sa písomne vyjadril žalovaný, ktorý považoval napadnutý rozsudok za vecne, aj procesne správny a navrhol ho potvrdiť. Poukázal na argumentáciu, ktorú uviedol vo vyjadrení zo dňa 09.02.2023 a doplnil zo dňa 13.04.2023 a na rozdiel od súdu prvej inštancie bol toho názoru, že vykonané dokazovanie je dostatočné na prihladnutie aj na túto argumentáciu. Pokiaľ išlo o výnimku, obsiahnutú v § 3 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb., z dôkazov bolo zrejmé, že ešte nešlo o účelové objekty občianskej vybavenosti pre potreby školstva, zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, pretože stavba bola rozostavanou stavbou. Následne argumentáciu súdu prvej inštancie, pokiaľ sa vypořádaval s náležitosťami predkupného práva a následkov jeho porušenia, považoval za správnu, úplnú a v súlade so zmyslom zákona a ústavnými princípmi ochrany vlastníckeho práva. K judikatúre, uvádzanej žalobcom, uviedol, že závery, vyslovené v rozsudku NS SR sp. zn. 2Cdo/91/2008 nie sú ojedinelé, sú

všeobecne akceptovateľné a všeobecné súdy sa ich zásadami riadia pri svojom rozhodovaní. Nebolo podmienkou, aby išlo o rozhodnutie Veľkého senátu alebo, aby takéto rozhodnutie bolo publikované v Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk. Na druhej strane do ustálenej rozhodovacej praxe nemožno zahrnúť rozhodovanie súdnych autorít iných štátov. Považoval tiež za logický záver, že súd nemôže pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle nič na podstatných náležitostiach navrhovaného právneho úkonu meniť.

15. Žalobca podal aj ďalšie písomné vyjadrenie, v ktorom k vyjadreniu žalovaného odkázal na skutočnosť, že žalobca svoj spoluvlastnícky podiel nadobudol na základe ponukového konania v konkurze na majetok úpadcu A. G.. Opätovne tvrdil, že jediný výklad, ktorý možno považovať za súladný s účelom a zmyslom právnej normy, ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, je ten, ktorý je obsiahnutý v ním predložených rozhodnutiach NS ČR, sp. zn.: 28 Cdo 2783/2019 a sp. zn.: 22Cdo/2358/2010, respektíve rozsudku Kasačného dvora Rakúska. Logickým výkladom vety, obsiahnutej v § 140 Občianskeho zákonníka, podľa žalobcu bolo teda to, že dohodu o výkone predkupného práva medzi sebou uzatvárajú tí spoluvlastníci, ktorí sa predkupné právo rozhodli vykonať. Nebolo preto možné dospieť k inému záveru, než k tomu, že sa nejedná o spoluvlastníkov, ktorí sa rozhodli svoje predkupné právo nevykonať, ale výlučne len o právne vzťahy zostávajúcich spoluvlastníkov, ktorí prejavili svoj úmysel vykonať zákonné predkupné právo. V tejto veci bolo nesporné, že jediným spoluvlastníkom, ktorý sa rozhodol svoje predkupné právo vykonať, bol žalobca, a teda z jeho strany nebolo potrebné deklarovať dohodu. Ohľadom českej judikatúry uviedol, že tak v podmienkach Českej republiky, ako aj Slovenskej republiky nevníma akékoľvek odlišnosti, ktoré by mali za vplyv nemožnosť akceptácie záverov súdov ČR. Práve naopak, domnieval sa, že práve závery rozhodovacej činnosti súdov Českej republiky berú za svoj základ nie len formalistický prístup k inštitútu predkupného práva, ale zároveň nazerajú na jeho zmysel – teda účel samotnej právnej normy, ktorým je nepochybne tak, ako uviedol, ochrana stanoveného okruhu spoluvlastníkov spoločnej veci. Bol preto názoru, že v súčasnosti je potrebné prehodnotiť závery rozhodnutia NS SR sp. zn. 2Cdo/91/2008, takým spôsobom, že žalobcovi bude priznané právo domáhať sa nahradenia prejavu vôle k celému spoluvlastníckemu podielu, ktorý bol predmetom prevodu. Akýkoľvek výklad ustanovenia opačným spôsobom bude preto len naďalej zvyhodňovať porušiteľov práva a penalizovať tých, ktorí sa správajú v súlade s právom a majú záujem na uplatnení svojich práv, ktoré im z porušenia týchto práv vyplývajú.

16. Žalovaný ďalšie písomné vyjadrenie nepodal.

17. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací (§ 34 CSP), posudzujúc odvolanie žalobcu, po zistení, že v danom prípade boli splnené podmienky na podanie odvolania podľa § 361 ods. 1 CSP a po zistení, že odvolanie spĺňa náležitosti podľa § 363 CSP, viazaný rozsahom odvolania a odvolacími dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 CSP), rovnako tak viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), prejednal odvolanie žalobcu bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP), pretože nepovažoval za potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie a nevyžadoval si to dôležitý verejný záujem, s následným verejným vyhlásením rozhodnutia (§ 219 ods. 3 CSP), keď dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné a napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v spojení s opravným uznesením je potrebné podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdiť ako vecne správny.

18. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Podľa § 387 ods. 3 CSP, odvolací súd sa v odôvodnení musí zaoberať aj podstatnými vyjadreniami strán prednesenými v konaní na súde prvej inštancie, ak sa s nimi nevysporiadal v odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie. Odvolací súd sa musí v odôvodnení vysporiadať s podstatnými tvrdeniami uvedenými v odvolaní.

19. Predmetom konania je žaloba, ktorou sa žalobca domáhal voči žalovanému nahradenia prejavu vôle, s uzavretím kúpnej zmluvy k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 1/10 k nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v katastrálnom území B., obec B., okres Topoľčany zapísanej ako parcela registra „C“ č. XXX o výmere

X.XXX m2 - orná pôda, evidovaná na LV č. XXXX vedenom Okresným úradom E., katastrálny odbor (ďalej aj ako „predmetná nehnuteľnosť“) za kúpnu cenu vo výške 1.049,40 eura. Súd prvej inštancie žalobnému nároku žalobcu nevyhovel, preto podal žalobca odvolanie, v rámci ktorého nesúhlasil s právnym posúdením veci prvostupňovým súdom, ktorý mu priznal právo domáhať sa nahradenia prejavu vôle výlučne k tej časti spoluvlastníckeho podielu, ktorá zodpovedá pomerne veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalobcu. Poukázal pritom na výklad inštitútu predkupného práva v rozhodovacej praxi Najvyšších súdnych autorít v Českej republike a to rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR zo dňa 27.11.2019, sp. zn.: 28 Cdo 2783/2019, rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 31.08.2009, sp. zn.: 33Cdo 603/2008, rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo dňa 29.02.2012, sp. zn.: 22Cdo/2358/2010, ako aj poukázal na rozhodnutie Oberstergerichtshof (Najvyšší súdny a kasačný dvor), právna veta evidovaná pod č. RS0020257. Ohľadom výkladu právnych predpisov poukázal na nález Ústavného súdu SR z 23. mája 2013, č. k. IV. ÚS 71/2013-36.

20. Vychádzajúc pritom z konštantnej judikatúry Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (napr. 3Cdo 122/2009, 6Cdo 542/2015, 1Cdo 216/2009, 3Cdo 224/2019, 7Cdo 258/2021), odvolací súd mal za to, že spoluvlastníci ako oprávnení z predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka pri porušení povinnosti zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, môžu sa domáhať 1) žalobou vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (podľa § 40a Občianskeho zákonníka); v tom prípade ich žaloba musí smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené ich predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní, 2) voči nadobúdateľovi, t. j. tretej osobe ako singulárnemu právnemu 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 nárok domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa, 3) uspokojí sa 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 si zvolí. V prejednávanej veci nebolo tak z hľadiska skutkového stavu sporné, že žalobca podal žalobu voči žalovanému o nahradenie prejavu vôle nadobúdateľa, teda žalobu prípustnú. Sporom bol však rozsah, v rámci ktorého žalobca žiadal nahradiť prejav vôle nadobúdateľa, nakoľko bola preukázaná existencia viacerých podielových spoluvlastníkov v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy. Aj táto otázka však v rámci rozhodovacej praxe Najvyššieho súdu SR bola už riešená a to v rozhodnutí sp. zn. 2 Cdo 91/2008, na ktoré správne poukázal súd prvej inštancie. Okrem toho odvolací súd dodáva, že uvedené bolo potvrdené aj v uznesení Najvyššieho súdu SR pod sp. zn. 8Cdo/124/2018, ktorý okrem iného uviedol, že pod pojem ustálenú rozhodovacia prax nemožno zahrnúť rozhodnutia Najvyššieho súdu a krajských súdov Českej republiky.

21. Odvolací súd tak po prejednaní veci dospel k záveru, že súd prvej inštancie vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, správne zistil skutkový stav, vec správne posúdil po právnej stránke, preto napadnutý rozsudok v spojení s opravným uznesením ako vecne správny potvrdil (§ 387 ods. 1 CSP). Odvolací súd sa plne stotožňuje s dôvodmi súdu prvej inštancie uvedenými v napadnutom rozsudku, na tieto poukazuje ako na správne a preto ich nebude duplicitne opakovať (§ 387 ods. 2 CSP). Rozhodnutie súdu prvej inštancie považuje za správne, skutkovo a právne zdôvodnené s tým, že následne sa odvolací súd obmedzil už len na doplnenie dôvodov podporujúcich vecnú správnosť napadnutého rozhodnutia, zameriavajúc sa pritom na podstatnú odvolaciu argumentáciu žalobcu.

22. Ohľadom poukazovania žalobcu na českú judikatúru odvolací súd dáva do pozornosti rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8Cdo/208/2019 z 28. septembra 2021, v rámci ktorého dovolací súd uviedol (bod 22) „napriek tomu, že dodnes platné znenie § 140 Občianskeho zákonníka bolo aj spoločným československým právnym predpisom, aktuálna česká právna úprava v podstate zrušila tento inštitút, pričom sa dlhodobo odlišovala aj judikatúra českých súdov od judikatúry slovenských súdov (bližšie aj uznesenie ústavného súdu sp. zn. II. ÚS 186/2012). Z tohto dôvodu už neprichádza do úvahy ani nazeranie na aplikačné problémy inštitútu predkupného práva výlučne prizmou českej súdnej judikatúry.“

23. V tomto ohľade odvolací súd poukazuje aj na rozsudok Krajského súdu v Nitre, sp. zn. 12Co/74/2022, ktorý v bode 17. uviedol: „Pokiaľ žalobca odkazoval na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo/2358/2010, odvolací súd poznamenáva, že podľa tohto rozhodnutia v prípade, ak niektorý zo spoluvlastníkov dá najavo, že právo z porušenia predkupného práva uplatniť nechce, prirastie predkupné

právo ostatným spoluvlastníkom, pričom nie je potrebné uzavrieť výslovnú dohodu; postačí, keď spoluvlastník dá zreteľne (aj konkludentne) najavo, že predkupné právo uplatniť nechce. Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 33Cdo 603/2008 sa zas týka situácie, keď podielový spoluvlastník ponúkol ostatným spoluvlastníkom svoj podiel na predaj, pričom len niektorí zo spoluvlastníkov uplatnili svoje predkupné právo. V takomto prípade súd vyslovil, že potenciálny nárok tých spoluvlastníkov, ktorí podiel vykúpiť nechcú, prirastie tým spoluvlastníkom, ktorí ponuku k výkupu prijali. Uvedené rozhodnutia však nereflektujú na situáciu, aká nastala v predmetnom spore, keď okrem žalobcu vôbec nedošlo k prejavu vôle o uplatnení si nároku z porušenia predkupného práva ďalším spoluvlastníkom.“ Uvedený záver je možné subsumovať aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 28Cdo/2783/2019, ktoré riešilo otázku vhodnosti poskytnutia podielu na náhradnom pozemku, a to za účinnosti zákona č. 460/2016 Sb.

24. Odvolací súd sa preto stotožňuje s právnym posúdením veci súdom prvej inštancie, ktoré považuje za súladné s rozhodovacou činnosťou Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ako aj súhlasí s názorom vyjadreným v rozsudku Krajského súdu v Nitre sp. zn. 12Co/74/2022, týkajúcom sa nemožnosti čiastočného vyhovenia žalobe o nahradenie prejavu vôle tak, ako uvedené odôvodnil súd prvej inštancie, preto uvedené dôvody nebude opakovať. Čo sa týkalo žalobcom uvádzaných úvah ohľadom výkladu ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, uvedené aj podľa názoru odvolacieho súdu nie je súladné s vyššie uvádzanou judikatúrou Najvyššieho súdu SR, a preto takýmto záverom nemožno poskytnúť oporu. Každý spoluvlastník má právo rozhodnúť sa, či sa bude domáhať nárokov z porušeného predkupného práva a v akom rozsahu, a kým výslovne neprejaví svoju vôľu, zostáva mu toto právo zachované a nemôže byť skonzumované aktívnejším spoluvlastníkom.

25. Záverom odvolací súd k ďalším odvolacím dôvodom dodáva, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami sporu. Ústavný súd vo svojich rozhodnutiach uvedené konštantne pripomína a odvolací súd sa s týmto v plnej miere stotožňuje, preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované právo strany sporu na spravodlivé súdne konanie (napr. IV. ÚS 115/03, II. ÚS 44/03, III. ÚS 209/04, I. ÚS 117/05, IV. ÚS 112/05).

26. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v spojení s opravným uznesením podľa § 387 ods. 1, 2 a 3 CSP ako vecne správne potvrdil.

27. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol v zmysle § 396 ods. 1 CSP v súvislosti s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP tak, že v odvolacom konaní plne úspešnému žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % voči neúspešnému žalobcovi. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia o odvolaní v zmysle § 262 ods. 2 samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

28. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Nitre pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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 toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).