



- K. J. Č.. XXXX U. V. Y. ". V. V. Č.: XXXX/ X

- K. J. Č.. XXXX U. V. Y. ". V. V. Č.: XXXX/ X, XXXX/ X, XXXX/ X

- K. J. Č.. XXXX U. V. Y. ". V. V. Č.: XXXX, XXXX,

- K. J. Č.. XXXX U. V. Y. ". V. V. Č.: XXXX/ X, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX/ X, XXXX/ X,

- K. J. Č.. XXXX U. V. Y. ". V. V. Č.: XXX/ X, XXXX, XXXX,

XXXX/ X, XXXX, XXXX/ X, XXXX/ X, XXXX/ X, XXXX/ X, XXXX, XXXX/ X, XXXX/ X, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX/ X, XXXX/ X, XXXX/ X, XXXX/ X, XXXX, XXXX, XXXX, XXXX/ X

pre katastrálne územie Y., na základe ktorej bolo začaté vkladové konanie Správou katastra v Rožňave pod č. B.-XXXX/XXXX je neplatná .

Súd konanie v prevyšujúcej časti o uloženie povinnosti žalovanému v 1. rade uzavrieť so žalobcom kúpnu zmluvu vylúčil na samostatné konanie, v ktorom rozhodne aj o trovách tohto konania.

Svoje rozhodnutie založil na zistení, že žalobca vo svojej žalobe poukázal na to, že žalovaný v 1. rade ako predávajúci uzavrel so žalovaným v 2. rade ako kupujúcim dňa 24.08.2010 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol predaj spoluvlastníckych podielov žalovaného v 1. rade uvedených vo výrokovvej časti rozsudku, ktorá zmluva bola predložená na vklad Katastrálnemu úradu Košice, Správa katastra Rožňava dňa 21.09.2010 a je evidovaná pod číslom konania B.-XXXX/XXXX. Žalobca prostredníctvom svojho právneho zástupcu sa dovolal listom zo dňa 27.09.2009 relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými podľa § 40a OZ a to z dôvodu, že listom zo dňa 27.07.2010 žalobca oznámil žalovaným v 1. a 2. rade, že ako spoluvlastník využíva predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) v spojení s § 602 OZ k sporným nehnuteľnostiam a to na ponuku zo dňa 20.07.2010 na predaj spoluvlastníckych podielov za kúpnu cenu 0,25 Eur za 1 m<sup>2</sup> výmery pripadajúcej v prepočte na podiel žalovaného v 1. rade a to vo všetkých jej podmienkach.

V priebehu konania žalobca zároveň rozšíril žalobu o uloženie povinnosti žalovanému v 1. rade uzavrieť kúpnu zmluvu so žalobcom tak, ako bola uvedená vyššie a to z dôvodu, že žalobca prijal ponuku žalovaného v 1. rade zastúpeného žalovaným v 2. rade zo dňa 20.07.2010 na predaj spoluvlastníckych podielov k sporným nehnuteľnostiam za kúpnu cenu 0,25 Eur za 1 m<sup>2</sup> výmery pripadajúcej na podiel žalovaného v 1. rade a to vo všetkých jej podmienkach a zároveň žalobca zložil finančné prostriedky na kúpu v prospech žalovaného

v 1. rade do úradnej úschovy na Notárskom úrade notára JUDr. Jozefa Farkašovského v Rožňave, čo je v súlade s ustanovením § 568 OZ považované za uhradenie kúpnej ceny predávajúcemu s tým, že žalovanému v 1. rade podľa ust. § 605 OZ mala byť vydaná kúpna cena po uzavretí kúpnej zmluvy a povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech žalobcu. Keďže žalovaný v 1. rade neuzavrel napriek platnému prijatiu ponuky žalobcom kúpnu zmluvu, ale odpredal svoje spoluvlastnícke podiely ešte pred uplynutím lehoty dvoch mesiacov od vykonania svojej ponuky žalovanému v 2. rade, ktorý nie je spoluvlastníkom sporných nehnuteľností, porušil predkupné právo žalobcu k spoluvlastníckym podielom a preto mal žalobca právo žiadať, aby mu žalovaný v 1. rade ponúknuté spoluvlastnícke podiely predal v súlade s ponukou zo dňa 20.07.2010. Žalovaný v 1. rade svoju povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu po prijatí ponuky dobrovoľne nesplnil a dokonca ju porušil tým, že uzavrel s iným kúpnu zmluvu a preto žalobca trval na nahradení - vyhlásení vôle žalovaného v 1. rade na uzavretie kúpnej zmluvy na spoluvlastnícke podiely, ktoré ponúkol na predaj.

V prejednávanej veci žalovaný v 1. rade nepostupoval v súlade s vyššie uvedenými zákonnými ustanoveniami, nakoľko pred tým, než uzavrel so žalovaným v 2. rade kúpnu zmluvu zo dňa 24.08.2010,

nedodržel dvojmesačnú lehotu a pred uplynutím tejto dvojmesačnej lehoty, v ktorej mohol žalobca prijať ponuku, uzavrieť kúpnu zmluvu a zaplatiť kúpnu cenu, uzavrel inú kúpnu zmluvu. Zákonná dvojmesačná lehotu by uplynula dňa 20.09.2010. Žalobca navyše oznámil žalovanému v 1. rade (oznámenie bolo doručené 30.07.2010), že prijíma jeho ponuku. Napriek tomu žalovaný v 1. rade neuzavrel kúpnu zmluvu so žalobcom, ale so žalovaným v 2. rade dňa 24.08.2010, hoci žalobca zložil aj určité finančné prostriedky do notárskej úschovy, aj keď je pravdou, že konkrétnym zložiteľom nebol žalobca, ale finančné prostriedky do notárskej úschovy boli zložené v prospech žalovaného v 1. rade na konkrétny účel, t. j. kúpu spoluvlastníckych podielov, ktorá kúpna cena mala byť žalovanému v 1. rade vydaná po povolení vkladu vlastníckeho práva k prevádzaným spoluvlastníckym podielom a to k ponuke na uplatnenie predkupného práva z 20.07.2010, čo nesporne vyplýva aj z potvrdenia o zriadení notárskej úschovy. Takto zo strany žalobcu súd považoval prehlásenie o prijatí ponuky za účinné a to aj s poukazom na zloženie finančných prostriedkov do notárskej úschovy. Z toho jednoznačne vyplýva, že žalovaný v 1. rade nedal možnosť spoluvlastníkovi odkúpiť spoluvlastnícke podiely, naopak, realizoval inú kúpnu zmluvu pred uplynutím zákonnej dvojmesačnej lehoty a preto napadnutá kúpna zmluva sa stala relatívne neplatnou. Keďže sa žalobca dovoľal tejto neplatnosti, bolo potrebné jeho žalobe vyhovieť. Aj z ďalšieho konania žalovaného v 1. rade vyplýva, že nepostupoval v súlade s ustanovením § 140 OZ, nakoľko predložil novú ponuku zo dňa 09.09.2010, v ktorej zvýšil cenu z 0,25 Eur/1 m<sup>2</sup> na 0,46 Eur/1 m<sup>2</sup> a zároveň zrušil predchádzajúcu ponuku, ale pritom mal napadnutú kúpnu zmluvu už uzavretú dňa 24.08.2010. Podľa druhej ponuky pre žalobcu zo dňa 09.09.2010 by žalobcovi najskôr skončila lehotu na uplatnenie predkupného práva až dňa 09.11.2010 (resp. 2 mesiace odo dňa prevzatia), pričom ale žalovaný v 1. rade predložil kúpnu zmluvu na zápis do katastra dňa 21.09.2010. Z vyššie uvedeného teda jednoznačne vyplýva, že žalovaní v 1. a 2. rade uzavreli medzi sebou kúpnu zmluvu zo dňa 24.08.2010 bez toho, že by boli umožnili žalobcovi, ako spoluvlastníkovi žalovaného v 1. rade, riadne využiť svoje predkupné právo. Preto súd žalobu žalobcu považoval za dôvodnú a opodstatnenú a v časti určenia neplatnosti kúpnopredajnej zmluvy predmetnej žalobe vyhovel a rozhodol tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti rozsudku s tým, že v ďalšej časti žaloby t. j. uloženia povinnosti žalovanému uzavrieť so žalobcom kúpnu zmluvu resp. nahradenia prejavu vôle žalovaného na odpredaj sporných nehnuteľností, súd žalobu vylúčil na samostatné konanie s poukazom na ustanovenie § 112 ods. 2/ O. s. p. s tým, že v predmetnom konaní je potrebné vykonať ďalšie dokazovanie, v ktorom konaní súd rozhodne aj o trovách tohto konania.

Proti tomuto rozsudku včas a v zákonnej lehote podali odvolanie obaja žalovaní prostredníctvom svojho právneho zástupcu a žiadali, aby odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvého stupňa a zamietol návrh žalobcov a priznal odporcom náhradu trov konania v prípade, ak odvolací súd rozhodnutie súdu potvrdí, tak žiadal, aby bolo prípustné dovolanie.

Svoje odvolanie odôvodnil tým, že súd prvého stupňa svojím postupom v prejednávanej veci podstatným spôsobom zasiahol do základného práva odporcov na spravodlivý súdny proces tým, že v rozpore s ust. § 157 O.s.p. nielenže dostatočne neodôvodnil, ale najmä nereagoval na právne a skutkovo relevantné námietky odporcov vznesené počas konania. Ďalej poukázal na to, že v prejednávanej veci sa súd nevysporiadal s námietkami uplatnenými odporcami a uplatnil v prejednávanej veci arbitrárny postup skutočnosť, že súd prvého stupňa nedodržel v odôvodnení svojho rozhodnutia ust. § 157 ods. 2 O.s.p., spôsobuje aj nepreskúmateľnosť rozhodnutia. Ďalej zdôraznil v odvolaní, že nie je síce povinnosťou súdu reagovať v odôvodnení rozsudku na každý argument, či námietku účastníka, pokiaľ je pre rozhodnutie po právnej alebo skutkovej stránke bezvýznamný, avšak v danom prípade konštatuje súd, že nereagoval a nevysporiadal sa ani s jednou námietkou odporcov.

Ďalej v odvolaní zdôraznil, že odporcom nie je zrejmé, akým spôsobom dôkaz súd prvého stupňa vykonal a akými úvahami sa riadil pri jeho hodnotení, pretože z listinného dôkazu, ktorý bol predložený vyplýva, že boli zložené určité finančné prostriedky do notárskej úschovy, avšak ako sám súd uvádza aj v odôvodnení rozsudku, zložiteľom nebol navrhovateľ. Ďalej zdôraznil v odvolaní, že ak sa podanou žalobou v prejednávanej veci navrhovateľov okrem iného domáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, tak dôvodom má byť, že hoci listom zo dňa 27.07.2010 navrhovateľ oznámil odporcom v 1. a 2. rade, že ako spoluvlastník využíva predkupné právo, teda mal prijať ponuku na odpredaj spoluvlastníckych podielov. Napadnutá kúpna zmluva bola predložená na vklad do Katastra nehnuteľností a ku vkladu nehnuteľností došlo. Tu vytyka súd prvého stupňa, že ak rozsudkom určil, že kúpna zmluva uzavretá

medzi odporcom v 1. rade, odporcom v 2. rade je neplatná, pretože ide o nesprávne posúdenie vecí prv, ako podrobne uviedli dôvody napadnutého rozsudku zdôraznil, že súd nesprávne dôvodil, že odporca v 1. a 2. rade porušil základné ustanovenia tým, že nedodrжал dvojmesačnú lehotu a pred uplynutím tejto, v ktorej mohol navrhovateľ prijať ponuku uzavrieť kúpnu zmluvu a zaplatiť kúpnu cenu, tento záver pokladá nielen za nesprávny výklad príslušných ustanovení zákona, ale aj za taký, ktorý sa neopiera o preukázané skutočnosti. Namietal v odvolaní, že súd prvého stupňa nijakým spôsobom nevyhodnotil skutočnosť, že odporca v 1. rade predaj svojich spoluvlastníckych podielov za podmienok oznámených v ponuke nikdy nerealizoval a od predaja upustil. Považoval za preukázané, že k predaju za týchto podmienok na odporcu v 2. rade nedošlo, rovnako ako ani na iného spoluvlastníka, či tretiu osobu. Namietal, že súd prvého stupňa sa vyhol akejkolvek reakcii na argumentácie odporcov uvedenou v písomnom vyjadrení k žalobe, ako aj prezentovanú na ústnom pojednávaní, v ktorej tvrdia, že nie je povinnosťou spoluvlastníka, pokiaľ hodlá svoje spoluvlastnícke podiely scudziť a ponúkne ich v súlade s ust. § 140 OZ na kúpu ostatným spoluvlastníkom, tieto napokon aj predať.

Bolo podané vyjadrenie zo strany žalovaných, ktorým žiadali rozsudok súdu prvého stupňa potvrdiť ako vecne správny a poukázali na to, že v konaní pred prvostupňovým súdom bolo jasne preukázané, že žalovaný v 1. rade neponúkol pred predajom svojho spoluvlastníckeho podielu tento podiel ostatným spoluvlastníkom a so žalovaným v 2. rade uzavrel kúpnu zmluvu ešte predtým, ako zaslal žalobcovi ponuku na využitie predkupného práva a k vkladovému konaniu pristúpili žalovaní ešte pred uplynutím lehoty na využitie predkupného práva a preto je zmluva jednoznačne neplatná, pretože žalobca sa tejto neplatnosti riadne a včas dovolal.

Odvolací súd vec prejednal bez nariadenia pojednávania v zmysle ust. § 214 ods. 2 písm. e) O.s.p. v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 212 ods. 1 a zistil, že nie sú podmienky ani na potvrdenie ani pre zmenu rozhodnutia. Prvostupňový súd aj keď vykonal náležité dokazovanie ale vo veci predčasne rozhodol a nevykonal všetky dôkazy, ktoré by boli potrebné pre spravodlivé rozhodnutie vo veci.

Súd prvého stupňa sa vyhol akejkolvek argumentácie na argumentáciu odporcov uvedenú v písomnom vyjadrení a k žalobe, ako aj prezentovanú na ústnom pojednávaní, v ktorej tvrdia, že nie je povinnosťou spoluvlastníka, pokiaľ chce svoje spoluvlastnícke podiely scudziť a ponúkne ich v súlade s § 140 OZ na kúpu ostatným spoluvlastníkom, tieto napokon aj predať. Obsahové a formálne náležitosti ponuky na uplatnenie predkupného práva sú zakotvené v § 605 OZ, ktorý sa aplikuje aj na zákonné predkupné právo v dôsledku aplikácie analógie podľa § 853 ods. 1, pričom Občiansky zákonník a iný právny predpis neobsahuje normu, podľa ktorej má mať ponuka na uplatnenie predkupného práva stotožnená s klasickým návrhom na uzavretie zmluvy podľa ust. § 43a OZ a má vyvolávať príslušné právne účinky. Súd vo svojom rozhodnutí konštatuje, že ponuka je jednostranný právny úkon zaviazaného spoluvlastníka, adresovaný spoluvlastníkovi oprávneného a keďže ide o návrh na uzavretie zmluvy, musí spĺňať všeobecné náležitosti vyplývajúce pre právne úkony v zmysle ust. § 37 OZ a vyjadriť vôľu navrhovateľa, aby bol návrh viazaný, prípadne jeho prijatie. Avšak prehliadol skutočnosť, že pokiaľ spoluvlastník upustí od úmyslu previesť svoj spoluvlastnícky podiel, alebo za podmienky, najmä kúpna zmluva, zmenia jej oprávnenú ponuku na uplatnenie predkupného práva zrušiť a predaj nerealizovať, resp. vykonať novú ponuku a ohlásiť zmenené podmienky. Taktiež prehliadol skutočnosť, že ponuku zo dňa 20.07.2010, hoci bola navrhovateľom medzičasom prijatá, odporca v 1. rade zrušil a od predaja svojich spoluvlastníckych podielov za tam oznámených podmienok upustil. Odporca v 1. rade svoje rozhodnutie o zrušení ponuky z 20.07.2010 navrhovateľovi oznámil svojím listom doručeným mu 14.09.2010, takže navrhovateľ o tomto konaní odporcu v 1. rade mal vedomosť.

Je potrebné sa vypoariadať s okolnosťou, že keď odporca v 1. rade svoju ponuku v rámci voľnej dispozície svoje vlastníctvo zrušil a predaj za týchto podmienok nerealizoval, či sa dopustil porušenia právneho predpisu vo vzťahu k tejto ponuke, teda, či je možné uplatňovať akékoľvek predkupné práva a prijatie ponuky navrhovateľom zo dňa 31.07.2010. K porušeniu predkupného práva navrhovateľa by zrejme došlo v prípade, ak by napriek prijatiu ponuky navrhovateľom zo dňa 31.07.2010 odporca v 1. rade previedol svoje spoluvlastnícke podiely výhodnejšie pre nadobúdateľa, v danom prípade na odporcu v 2. rade. Aj k takémuto záveru by však bolo možné dospieť iba za podmienky, že navrhovateľ v zákonom stanovenej dvojmesačnej lehote zaplatil kúpnu cenu, resp. rozložil peňažné prostriedky do

notárskej úschovy. K týmto okolnostiam však v skutočnosti nedošlo. Po zrušení veci bude potrebné, aby súd prvého stupňa zväžil a relatívne odôvodnil, že ak navrhovateľ nevyužil svoje predkupné právo, teda nezložil peňažné prostriedky, neprejavil záujem spoluvlastnícke podiely kúpiť za ponúknutých podmienok, či je oprávnený sa domáhať relatívnej neplatnosti právneho úkonu ani iného prostriedku ochrany a či jeho predkupné právo vo vzťahu k odporcovi v 1. rade zaniklo.

Poukazujúc na vyššie uvedené bolo potrebné rozsudok súdu prvého stupňa zrušiť ako predčasný. Bude úlohou súdu prvého stupňa sa riadiť vysloveným právnym názorom odvolacieho súdu a vykonať dokazovanie vo veci. Až po vykonaní dokazovania, ktoré je vyššie uvedené, prípadne ktoré bude potrebné ešte vykonať, bude môcť súd prvého stupňa zákonite a spravodlivo vo veci rozhodnúť.

V novom rozhodnutí rozhodne súd prvého stupňa aj o náhrade trov prvostupňového aj odvolacieho konania.

Rozhodnutie bolo prijaté senátom pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 3 zákona č. 757/2004 Z.z. v znení účinnom od 01.05.2011).

**Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.