

Súd: Krajský súd Žilina  
Spisová značka: 10Co/83/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5722202910  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 09. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Róbert Urban  
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2023:5722202910.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Róberta Urbana a sudcov JUDr. Martiny Mochnáčovej a JUDr. Erika Vargu, v spore žalobcu: Slovak Estate s.r.o., so sídlom Bratislava - mestská časť Staré Mesto, Tallerova 4, IČO: 50 050 907, právne zastúpeného Advokátska kancelária VASIL' & partners, s.r.o., sídlom Košice - mestská časť Juh, Žižkova 4D, proti žalovanému: L. M. G., nar. X.X.XXXX, bytom S. XXX, právne zastúpenému advokátkou JUDr. Slavomírou Kurinskou, so sídlom O., S. XX, o nahradenie prejavu vôle, na základe odvolania žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Martin č. k. 18C/27/2022-79 zo dňa 25. januára 2023, takto

### rozhodol:

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

Žalovaný **m á** voči žalobcovi **n á r o k** na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %

### o d ô v o d n e n i e :

- Okresný súd napadnutým rozsudkom „žalobu žalobcu proti žalovanému“ (v celom rozsahu) zamietol. Mal za nesporné, že pri prevode spoluvlastníckeho podielu na základe kúpnej zmluvy, ktorú uzatvoril žalovaný a predávajúci O. P., bolo porušené predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov. Rovnako bolo nesporné, že žalobca uplatnil proti žalovanému právo v zmysle § 603 ods. 3 Obč. zák. na celý prevádzaný podiel 1/12.
- Okresný súd nadväzne východiskovo konštatoval, že nebola preukázaná dohoda žalobcu s ostatnými podielovými spoluvlastníkmi o výkone predkupného práva, bolo tak „dôvodné sa vysporiadať“ s otázkou, či má žalobca nárok na celý prevádzaný podiel. Zdôraznil, že súčasťou ustálenej rozhodovacej praxe najvyšších súdnych autorít v zmysle čl. 2 ods. 2 CSP nie sú rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR, a teda ani rozhodnutie, na ktoré odkazoval žalobca.
- Okresný súd vychádzal z rozhodovacej praxe Najvyššieho súdu SR; osobitne z rozhodnutia sp. zn. 2Cdo/91/2008, v zmysle ktorého sa dotknutý spoluvlastník nemôže bez dohody s ostatnými spoluvlastníkmi domáhať uplatnenia predkupného práva nad rozsah jeho spoluvlastníckeho podielu a mlčanie, resp. pasivita ostatných spoluvlastníkov nemôže znamenať súhlas. Následne má takýto spoluvlastník, ktorým vzhľadom na konkrétnosti súdnej veci je i žalobca, právo vykúpiť kúpnu zmluvou spoluvlastnícky podiel len pomerne.
- Okresný súd uviedol, že rovnaký názor vyplýva aj z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/20/2021. Z označeného rozhodnutia je zároveň zrejmé, že v prípade uplatnenia nároku na nahradenie prejavu vôle nad rámec spoluvlastníckeho podielu žalobcu, prichádza do úvahy čiastočne zamietnutie žaloby, ak je žaloba sčasti perfektná. V tejto súvislosti však okresný súd konštatoval, že v posudzovanom prípade bolo nutné zamietnuť celú žalobu vzhľadom „na neperfektnosť petitu vo vzťahu ku všetkým pozemkom“. Vo vzťahu ku všetkým pozemkom sa totiž „vyžaduje modifikácia obsahu žalobcom naformulovanej kúpnej zmluvy“, pretože žalobca si uplatnil svoje práva z porušeného predkupného práva nad rámec jeho spoluvlastníckeho podielu.

5. Okresný súd doplnil, že žalobca sa nedomáhal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, preto nebolo relevantné vychádzať z rozhodnutí, na ktoré žalobca v danej spojitosti odkazoval. V súdnej veci teda nemožno konštatovať, že dotknutá kúpna zmluva je (od svojho počiatku) neplatný právny úkon. Okresný súd podotkol, že je neprípustné kumulatívne uplatniť oba nároky, ktoré vznikajú spoluvlastníkovi v súvislosti s porušením jeho predkupného práva. O trovách konania rozhodol tak, že v spore plne úspešný žalovaný má proti žalobcovi nárok na ich náhradu v rozsahu 100 %

6. Proti rozsudku okresného súdu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalobca, ktorý sa alternatívne domáhal jeho zmeny tak, že žalobe bude vyhovené, alebo jeho zrušenia a vrátenia veci na „nové konanie“. Nestotožňoval sa so záverom, že mu prináleží právo domáhať sa nahradenia prejavu vôle výlučne v tej časti spoluvlastníckeho podielu, ktorá zodpovedá pomerne veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu. Žalobca upozorňoval na to, že „do dnešného dňa“ si okrem neho nároky z predkupného práva neuplatnil žiaden ďalší podielový spoluvlastník.

7. Tvrdil, že ak by bol akceptovaný výklad okresného súdu, stratilo by „akékoľvek opodstatnenie a zmysel“ ustanovenie § 140 Obč. zák. Účelom inštitútu predkupného práva je - podľa odvolateľa - totiž to, „aby na príslušný list vlastníctva nevstupovala žiadna tretia osoba ako ďalší spoluvlastník“. Ak si žalobca (ako jediný bdely spoluvlastník) uplatnil svoj nárok z predkupného práva, „bolo by v rozpore nielen s judikatúrou, ale tiež aj s princípom spravodlivosti“, aby bola poskytnutá ochrana jeho právam len sčasti a zachovaná pasívnym podielovým spoluvlastníkom. V tomto smere odkazoval na judikatúru Najvyššieho súdu ČR a „mal vedomosť“, že výklad prospech „prirastania“ spoluvlastníckeho podielu ponúka aj rakúska judikatúra.

8. Nadväzne mal žalobca za to, že rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/91/ /2008 vykladá § 140 Obč. zák. nesprávne. Za podstatné považoval slovné spojenie „o výkone“, z ktorého vyplýva, že dané ustanovenie sa týka výlučne spoluvlastníkov, ktorí prejavili svoj úmysel vykonať zákonné predkupné právo. Opačný výklad okresného súdu popiera aj základné právne princípy a zásady; najmä zásadu „právo patrí bdelym“. Súčasne -podľa odvolateľa - spôsobuje, že aj nástupca prevádzajúceho spoluvlastníka (porušiteľa právnej normy) má možnosť svojím konaním zamedziť úspešnému naplneniu účelu predkupného práva; obdobne tak aj jediný zo spoluvlastníkov, ktorý by sa rozhodol svoje predkupné právo nevyužiť.

9. Žalobca uviedol, že ak by prevádzajúci spoluvlastník vykonal ponuku na odkúpenie prevádzaného podielu, predmetom ponuky by bol spoluvlastnícky podiel ako celok, a nielen jeho časť zodpovedajúca výške spoluvlastníckeho podielu konkrétneho (ďalšieho) spoluvlastníka. K riadnemu vykonaniu ponuky zo strany právneho predchodcu žalovaného však nedošlo. Žalobca zhrnul, že výklad § 140 Obč. zák. prezentovaný Najvyšším súdom SR fakticky ukracuje na právach toho, komu bola porušením právnej normy spôsobená ujma. Pre osobu prevodcu je tak vždy výhodnejšie správať sa v rozpore s právnou normou, keďže v podmienkach Slovenskej republiky je najmä pri listoch vlastníctva s väčším počtom podielových spoluvlastníkov takmer nulová šanca, že si svoje práva vyplývajúce z porušenia predkupného práva uplatní každý podielový spoluvlastník.

10. Žalovaný navrhol napadnutý rozsudok potvrdiť. Poukázal na to, že žalobca nepreukázal dohodu so zostávajúcimi spoluvlastníkmi a ani to, že títo nemajú záujem predmetný podiel vykúpiť. Za dôležitú skutočnosť označil to, že dotknutí spoluvlastníci môžu nárok z porušenia predkupného práva uplatniť v trojročnej premlčacej dobe, ktorá ešte v súdenom prípade neuplynula (uplynie až 23.1.2025). Týchto spoluvlastníkov nie je možné ukrátiť o časť spoluvlastníckeho podielu zodpovedajúcu veľkosti ich podielov, resp. získať príslušný spoluvlastnícky podiel na ich úkor. Žalovaný tak za nedôvodný označil i argument žalobcu, podľa ktorého by pri riadnej ponuke na využitie predkupného práva pôvodný spoluvlastník ponúkol všetkým zostávajúcim spoluvlastníkom celý jeho podiel, pretože zostávajúci spoluvlastníci, prípadne niektorí z nich by taktiež (ako žalobca) mohli ponuku akceptovať.

11. Žalovaný ďalej uviedol, že rozhodnutie, ktoré by vyhovel žalobcom uplatnenému nároku, by „bolo dôvodom na produkovanie ďalších sporov“. Ak žalobca tvrdil, že účelom predkupného práva je ochrana ostatných spoluvlastníkov, aby sa v rozpore s ich vôľou nedostala do spoločenstva spoluvlastníkov tretia osoba, mal zvoliť iný nástroj hmotného práva; a to dovolanie sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy.

12. Žalobca v následnej reakcii/replike zotrval na podanom odvolaní, vrátane súvisiacej argumentácie. Tvrdil, že je potrebné prehodnotiť závery prijaté Najvyšším súdom SR v rozhodnutí sp. zn. 2Cdo/91/2008, pričom poukazoval na judikatúru Najvyššieho súdu ČR. Uviedol, že ostatným spoluvlastníkom by nebránil vo výkone ich práv a nebolo by nevyhnutné produkovat ďalšie súdne spory. Podanou žalobou zároveň „solidárne uplatnil právo v prospech všetkých spoluvlastníkov spoločnej veci“, preto nesúhlasil

s argumentáciou žalovaného, že ostatným spoluvlastníkom ešte plynie premlčacia doba na uplatnenie nároku z porušenia ich predkupného práva.

13. Žalobca nesúhlasil ani s tvrdením protistrany, že mal zvoliť iný nástroj ochrany porušeného predkupného práva - dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Nemal totiž záujem zamedziť namietanému prevodu bez splnenia ponukovej povinnosti, ale mal záujem nadobudnúť vlastnícke právo k prevádzanému spoluvlastníckemu podielu. Navyše, s odkazom na rozhodnutie zverejnené v Zbierke súdnych rozhodnutí pod R 14/2021 bol toho názoru, že § 40a Obč. zák. nie je osobitným právnym predpisom v zmysle § 137 písm. d/ CSP. Takisto nepovažoval za náležité uvažovať o žalobe v zmysle § 137 písm. c/ CSP, keďže by bol povinný preukázať, z akého dôvodu nemá záujem o podielové spoluvlastníctvo s osobou žalovaného.

14. Žalovaný právo odvolacej dupliky nevyužil.

15. Krajský súd, ako súd odvolací, vec preskúmal v rozsahu a z dôvodov vymedzených v odvolaní (§ 379 a § 380 ods. 1 CSP) a bez nariadenia pojednávania (§ 385 ods. 1 a contrario v spojení s § 219 ods. 3 CSP) napadnutý rozsudok podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

16. Podstata odvolacej argumentácie žalobcu spočíva v (tvrdenej) nesprávnosti výkladu § 140 Obč. zák. ustálenou judikatúrou súdov Slovenskej republiky. Žalobca nesúhlasí s tým, že nárok podľa § 603 ods. 3 Obč. zák. možno uplatniť zo strany opomenutého spoluvlastníka len v pomere jeho spoluvlastníckeho podielu k spoluvlastníckym podielom ostatných spoluvlastníkov.

17. Pokiaľ žalobca v danej spojitosti argumentuje rozhodnutiami súdov iných štátov (prioritne rozhodnutiami súdov Českej republiky) je nutné zdôrazniť, že rozhodnutia súdu iného štátu netvoria súčasť ustálenej súdnej praxe najvyšších súdnych autorít v zmysle článku 2 ods. 2 Základných princípov CSP; na ktorú skutočnosť náležite poukázal už okresný súd. Napriek desaťročia trvajúcemu spoločnému štátu s (dnešnou) Českou republikou, zhodnosť, resp. minimálne podobnosť právnej úpravy aj po rozdelení Československa, keď česká judikatúra predstavovala a stále predstavuje nemalý zdroj inšpirácie pre judikatúru slovenských súdov, uvedené konštatovanie v plnej miere platí tiež pre rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR.

18. Problematika predkupného práva podielového spoluvlastníka je navyše jednou z tých oblastí, v ktorých sa judikatúrny prístup najvyšších súdov oboch republík výraznejšie rozchádza. Ide napríklad o akceptáciu predkupného práva slovenskou judikatúrou (R 58/2005; totožne R 57/2006) aj na bezodplatný prevod spoluvlastníckeho podielu (na darovaciu zmluvu) a tiež práve o otázku tzv. prirastania podielov pri uplatňovaní nárokov z porušenia predkupného práva. V podstate už predmetné konštatovania, keďže základom odvolacej argumentácie žalobcu boli odkazy na rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR, by postačovali na vyslovenie vecnej správnosti napadnutého rozsudku.

19. Žalobca sa v rámci súdnej veci domáha odklonu od ustálenej súdnej praxe Najvyššieho súdu SR. Hoci priamo zákon predpokladá eventualitu odklonu tým, že v § 220 ods. 3 CSP vymedzuje povinnosť jeho „dôkladného odôvodnenia“ (v článku 2 ods. 3 Základných princípov CSP zvýraznenú o podmienku „prípadných skutkových a právnych osobitostí prípadu“), z argumentácie prezentovanej žalobcom potreba takéhoto odklonu nevyplýva. Predmetné vyjadrenia žalujúcej strany sa nevyznačujú relevantnou mierou komplexnosti, ktorá by zahŕňala (uspokojivé) vyriešenie všetkých súvisiacich otázok; naopak, viaceré argumenty vykazujú rozpor so zákonnou úpravou, či vzájomnú nekonzistentnosť.

20. V zmysle § 137 ods. 1 Obč. zák. podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Už z tohto východiskového zákonného ustanovenia je zrejmé, že určujúcim pri právach odvodených od podielového spoluvlastníctva (vrátane práv spojených s porušením predkupného práva spoluvlastníka) je veľkosť podielu konkrétneho spoluvlastníka, ktorá je súčasne bezprostredne limitovaná veľkosťou podielov ostatných spoluvlastníkov.

21. Zároveň z § 140 Obč. zák. vyplýva, že uplatňovanie práv z porušenia predkupného práva je individuálnym právom každého z dotknutých spoluvlastníkov. Neobstojí tak argumentácia žalobcu (formulovaná v odvolacej replike) o akejsi forme aktívnej solidarity opomenutých spoluvlastníkov. Pokiaľ však žalobca tvrdí, že na základe tejto údajnej solidarity došlo v dôsledku uplatňovania nárokov jeho osobou k uplatneniu práv aj za ďalších spoluvlastníkov, uvedené tvrdenie je v rozpore s iným jeho východiskom o pasivite a teda neuplatnení práv ďalšími spoluvlastníkmi.

22. Žalobca navyše vychádza z premisy, že ak niekto neuplatní nárok vyplývajúci mu z porušenia jeho predkupného práva, tak nie je namieste poskytnúť mu (oprávneniam odvíjajúcim sa od veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu) súdnu ochranu. Zo žiadneho zákonného ustanovenia však nevyplýva povinnosť aktívneho konania (každého) podielového spoluvlastníka a už vôbec nie následné sankcionovanie neaktívneho spoluvlastníka stratou nároku z porušeného predkupného práva; v nadväznosti na argumentáciu odvolateľa stratou nároku na vykúpenie pomernej časti prevádzaného spoluvlastníckeho podielu.

23. Žalobca tiež opomína fakt, že podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, si nemusí nároky z takéhoto porušenia povinne uplatňovať v podobe aktívneho konania. Môže sa uspokojiť so zachovaním predkupného práva aj voči novému nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu; čo podporne vyplýva i z § 603 ods. 3 Obč. zák. Zároveň v zmysle záverov rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 7Cdo/46/2020 z 30.6.2022 nemožno dospieť záveru, že podielový spoluvlastník sa môže svojho predkupného práva vzdať konkludentne (aj v tomto smere sa judikatúra Najvyššieho súdu SR odlišuje od záverov Najvyššieho súdu ČR).

24. Plne primeranou je taktiež argumentácia žalovaného, že v skutkových okolnostiach súdneho prípadu ďalším podielovým spoluvlastníkom ešte plynie lehota na uplatňovanie ich nárokov z porušenia predkupného práva. Uvedené úzko súvisí s tým, že pri porušení predkupného práva nedošlo pôvodným (prevádzajúcim) spoluvlastníkom k ponúknutiu jeho spoluvlastníckeho podielu ostatným podielovým spoluvlastníkom.

25. Dotknutým spoluvlastníkom nie je možné vyčítať ani nedostatočnú aktivitu, lebo súčasťou obsahu spoluvlastníckeho práva (osobitne vo väzbe na predkupné právo spoluvlastníka) nie je povinnosť sledovať priebežne (v zmysle až permanentne) zmeny na príslušnom liste vlastníctva a na tieto okamžité reagovať. Na využitie oprávnení z porušenia predkupného práva slúži spoluvlastníkom súvisiaca premičacia doba, ktorá ešte ostatným spoluvlastníkom neuplynula.

26. V záujme komplexnosti odvolací súd dodáva niekoľko poznámok aj vo vzťahu k žalobcom zdôrazňovaným rozhodnutiam Najvyššieho súdu ČR. Vo veci sp. zn. 22Cdo/2358/2010 akceptujúcim konkludentný prejav spoluvlastníka dotknutého porušením predkupného práva (na rozdiel od Najvyššieho súdu SR; ako je konštatované vyššie) je podmienkou zániku predkupného práva, že dotknutý spoluvlastník vie o (zamýšľanom) prevode spoluvlastníckeho podielu tretej osobe; čo však v súdnej veci nebolo ani len tvrdené. Rovnako nebolo (skutkovo) tvrdené, čím konkrétne mali (ďalší) spoluvlastníci prejaviť údajný konkludentný súhlas. Taktiež rozhodnutie vo veci sp. zn. 33Cdo/603/2008 vychádza z vykonania ponuky ostatným spoluvlastníkom zo strany podielového spoluvlastníka, ktorý chce scudziť svoj spoluvlastnícky podiel. V posudzovanom prípade však k vykonaniu ponuky nedošlo (čo potvrdzuje i samotný odvolateľ), čiže ostatní opomenutí podieloví spoluvlastníci ani len nedostali príležitosť reálne využiť svoje právo na odkúpenie podielu.

27. Nad bezprostredný rámec odvolacieho prieskumu krajský súd dopĺňa, že rozhodnutie Najvyššieho súdu SR publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR pod R 14/2021 neobsahuje konštatovania tvrdené odvolateľom. Dovolací súd v danej veci vyslovil názor, že obsah žaloby nie je tvorený výlučne žalobným návrhom, ale aj rozhodujúcimi skutkovými tvrdeniami a že súd má skúmať celý obsah podanej žaloby, čo platí aj pre eventualitu odstraňovania prípadných väd žaloby. Zároveň je namieste dodať, že relatívna neplatnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu, pri ktorom došlo k porušeniu predkupného práva spoluvlastníkov, v (aktuálne) posudzovanom prípade nebola namietaná žiadnym z dotknutých spoluvlastníkov, preto neobstoja ani tvrdenia žalobcu o neplatnosti (od počiatku) predmetného právneho úkonu.

28. Nakoľko odvolacie námietky vymedzené žalobcom, ktorými je odvolací súd viazaný, neboli dôvodné a odvolací súd nezistil ani nedostatky v postupe okresného súdu, na ktoré prihliada z úradnej povinnosti (§ 380 ods. 2 CSP), v meritórnej časti napadnutý rozsudok potvrdil ako vecne správny.

29. Žalobca síce odvolaním napadol rozsudok okresného súdu v celom rozsahu, ale vo vzťahu k výroku o trovách prvoinštančného konania nevymedzil žiadnu konkrétnu námietku. Nadväzne, potvrdenie posudzovaného rozhodnutia v meritórnej časti, od ktorej je výrok o trovách konania priamo závislý, zakladá vecnú správnosť aj dotknutého bezprostredne podmieneného výroku o nároku na náhradu trov. Len na okraj krajský súd dopĺňa, že okresný súd náležite aplikoval zásadu plného úspechu v spore.

30. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol krajský súd podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 396 ods. 1 CSP. Odvolateľ - žalobca nebol v tomto štádiu konania (vôbec) úspešný, preto má žalovaný voči nemu nárok na náhradu trov odvolacieho konania v (plnom) rozsahu - 100%.

31. Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním v pomere hlasov 3:0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku je prípustné dovolanie z dôvodov vymedzených v § 420 a § 421 ods. 1 CSP. Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané, v lehote dvoch mesiacov od doručenia tohto rozhodnutia na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde.

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).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom a dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom. Táto povinnosť neplatí v prípadoch vymedzených v § 429 ods. 2 CSP.