

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 25Co/499/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2613203470  
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 05. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľubica Spálová  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2015:2613203470.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu: JUDr. Ľubica Spálová a členov senátu: JUDr. Anton Jaček a JUDr. Martina Valentová, v právnej veci navrhovateľky: K. N., nar. XX.X.XXXX, bytom I., U. XXX/XX, proti odporcom: 1. K. C., nar. XX.X.XXXX, bytom D. K., R. U. XXXX, 2. JUDr. X. H., PhD., nar. XX.X.XXXX, bytom D. K., H. XXXX/X, 3. I. H., nar. X.X.XXXX, bytom D., Z. X, odporcovia zastúpení advokátkou: Mgr. Viera Laczová, so sídlom Trnava, Dolné Bašty 2, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a o nahradenie prejavu vôle, na odvolanie navrhovateľky proti rozsudku Okresného súdu Senica č.k. 4C/30/2013-105 zo dňa 13.5.2014, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa v časti, ktorou súd návrh na určenie, že predmetná kúpna zmluva je neplatná, zamietol, p o t v r d z u j e .

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa v časti, ktorou zamietol návrh o nahradenie prejavenia vôle odporcov 2 a 3 a v časti o náhrade trov konania r u š í a v zrušenom rozsahu mu vec v r a c i a na ďalšie konanie.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom prvostupňový súd vyhovel návrhu navrhovateľky a jej návrh o určenie, že kúpna zmluva zo dňa 5.3.2010 týkajúca sa predaja spoluvlastníckeho podielu 73/2500 pozemku parc. č. 13589/1 kat. úz. D. K. uzavretá medzi odporkyňou 1 ako predávajúcou a odporcami 2 a 3 ako kupujúcimi a vložená do katastra nehnuteľností Správou katastra Senica dňa 12.4.2010 pod č. V-517/10 je neplatná, zamietol. Zároveň zamietol i návrh o nahradenie vyhlásenia vôle odporcov 2 a 3, že ako predávajúci uzatváranú kúpnu zmluvu s navrhovateľkou o predaji podielu 6/150 z podielu 73/2500 z celkového podielu 1/5 označených nehnuteľností. O náhrade trov konania súd rozhodol tak, že navrhovateľke uložil povinnosť zaplatiť odporcom 1, 2 a 3 náhradu trov konania a právneho zastúpenia vo výške 425,89 Eur, do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Rozhodnutie prvostupňový súd odôvodnil právne aplikáciou ust. § 40a, § 100 ods. 1 a 2, § 101, § 132 ods. 1 a 2, § 136 ods. 1 a § 140 Občianskeho zákonníka. Vychádzal pritom z preukázaných skutkových zistení, že odporkyňa 1 ako spoluvlastníčka dotknutých nehnuteľností spolu s navrhovateľkou previedla na odporcov 2 a 3 časť svojho podielu na dotknutých nehnuteľnostiach, navrhovateľka tvrdila, že pritom porušila jej zákonné predkupné právo spoluvlastníka.

Ako prvým sa súd zaoberal otázkou určenia neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa 5.3.2010, pričom zohľadnil, že odporcovia na pojednávaní 13.3.2014 vzniesli námietku premlčania. Súď skonštatoval, že predmetom premlčania môže byť aj právo dovoliť sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka, keďže ide o majetkové právo, pričom sa uplatní všeobecná trojročná premlčacia lehota, ktorá začína plynúť odo dňa, keď sa právo objektívne mohlo

vykonať po prvý raz. Následne súd skonštatoval, že predmetná kúpna zmluva bola uzavretá dňa 5.3.2010, navrhovateľka sa mohla domáhať svojho práva na vyslovenie jej neplatnosti do troch rokov odo dňa jej uzavretia, teda do 5.3.2013. Návrh na súd bol ale podaný až dňa 8.4.2013. Vzhľadom na to odporcami vznesená námietka premlčania je dôvodná, preto súd už ďalej neskúmal naliehavý právny záujem navrhovateľky, ani sa nezaoberal meritom veci a návrh navrhovateľky v časti o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zamietol. V časti o nahradenie prejavu vôle súd dospel k záveru, že návrh navrhovateľky bol podaný predčasne, nakoľko nepreukázala súdu, či má záujem odkúpiť od odporcov 2 a 3 nehnuteľnosti a preto ho i v tejto časti zamietol. Navrhovateľka totiž nepredložila súdu žiadnu výzvu voči odporcom 2 a 3 obsahujúcu jej ponuku na uzavretie kúpnej zmluvy, ani žiadny iný listinný dôkaz preukazujúci dohodu uzavretú medzi odporcami 2 a 3 a navrhovateľkou ohľadom predaja príslušného podielu danej nehnuteľnosti. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a odporcom, ktorí boli v konaní úspešní priznal náhradu trov právneho zastúpenia vo výške 425,89 Eur s poukazom na vyhl. č. 655/2004 Z.z. za označených 5 úkonov právnych služieb - 2 po 60,07 Eur, 3 po 61,87 Eur, k tomu režijný paušál vo výške 39,74 Eur (2x 7,81 Eur plus 3x 8,04 Eur) a náhrada za stratu času vo výške 80,40 Eur (3x 2 hodiny 13,40 x 6).

Proti tomuto rozsudku, podľa obsahu v celom jeho rozsahu, podala odvolanie navrhovateľka s odôvodnením, že vinou advokáta JUDr. Juraja Procházku jej bolo znemožnené, aby bol jej návrh riadne prejednaný na pojednávaní pred súdom vrátane dokazovania, keď advokát podal žalobu po lehote. Poukázala na to, že advokátovi dala všetky podklady včas, poverila ho v januári 2014 (zrejme 2013), prečo podal žalobu až 8.3.2013 a to tak, že na nej prepísal dátum, čo nevedel vysvetliť. Verila advokátovi, že vie čo a kedy má urobiť, ona nevie posúdiť, ako sa počítajú lehoty, či od dátumu podpísania zmluvy, či od podania návrhu na vklad, či od právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu. V každom prípade to vidí ako veľmi hrubú nedbalosť, ak nie úmysel ju poškodiť a zabezpečiť výhodu druhej strane. Na advokáta podala trestné oznámenie. Odvolanie podáva preto, že chce, aby súd vo veci konal a bolo pred súdom nariadené riadne dokazovanie, aby mohla obhájiť svoje právo. Záverom navrhla, aby súd pripustil odpustenie zmeškanej lehoty na podanie žaloby a aby vo veci riadne konal vrátane dokazovania.

Na výzvu prvostupňového súdu uznesením č.k. 4C/30/2013-117 zo dňa 27.6.2014, aby navrhovateľka podané odvolanie opravila a doplnila podľa pokynov v uznesení, navrhovateľka zareagovala podaním zo dňa 3.7.2014, v ktorom uviedla, že konanie súdu prvého stupňa považuje za neúplné, pretože nebolo vykonané riadne a úplné dokazovanie. V prílohe pripojila dôkazy, ktoré nemala možnosť v konaní predložiť a to listy zo dňa 31.3.2010 a 31.3.2012, ktoré adresovala odporkyni 1. Postup jej právneho zástupcu postúpila na políciu. Navrhla, aby odvolanie prejednal Krajský súd v Trnave.

Po uplynutí odvolacej lehoty navrhovateľka pripojila do spisu ďalšie podanie bez datovania, ktoré bolo Okresnému súdu Senica doručené dňa 9.10.2014, ktoré označila ako doplnenie odvolania. Časť odôvodnenia napadnutého rozsudku, v ktorom súd konštatuje, že návrh o nahradenie prejavu vôle bol podaný predčasne, označila za nejasné a svojvoľné. Je zjavné, že ak by disponovala uzavretou kúpnu zmluvou s odporcami 2 a 3 nepodávala by návrh na začatie súdneho konania, keďže jej nárok by bol uspokojený. Nazdáva sa, že nie je zákonnou podmienkou podania žaloby o nahradenie prejavu vôle rozhodnutím súdu predchádzajúca výzva odporcom na odpredaj nimi nadobudnutých podielov. Podanie žaloby je dostatočne určitým a vážnym prejavom záujmu. Ak by odporcovia s odpredajom súhlasili, mohli kedykoľvek v priebehu súdneho konania túto vôľu prejavíť a spor by sa mohol skončiť mimosúdne. Pre zrejmu nelogickosť odôvodnenia v tejto časti rozsudku v tom, že nepredložila dohodu uzavretú s odporcami 2 a 3, ako aj neuvedenie zákonných ustanovení podľa ktorých súd bol oprávnený konštatovať, že návrh bol podaný predčasne, považuje rozhodnutie súdu za svojvoľné a nerešpektujúce zákonné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Navrhla preto, aby odvolací súd prijal jej doplnenie odvolania a včas podanému odvolaniu vyhovel a rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Odporcovia odvolací návrh nepodali. K doručenému odvolaniu navrhovateľky predložili prostredníctvom svojej advokátky písomné vyjadrenie, ktorým navrhli, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v celom rozsahu potvrdil a zároveň žiadali, aby súd zaviazal navrhovateľku k náhrade trov odvolacieho konania vyčíslených v prílohe sumou 69,91 Eur. Podľa odporcov v odvolaní navrhovateľka neuvádza žiadne dôvody, pre ktoré by mal súd dospieť k záveru, že žaloba je dôvodná a v doplnení odvolania predkladá tie listinné dôkazy, ktoré mal prvostupňový súd k dispozícii v čase rozhodovania. Nárok navrhovateľky je premlčaný. V prípade, že by bol podaný v lehote, navrhovateľka neuniesla dôkazné bremeno, nepreukázala naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy a z jej odpovede

na ponuky jasne vyplýva, že nemá skutočný záujem o kúpu predmetných nehnuteľností. Takže nie je dôvodný ani jej návrh na nahradenie prejavu vôle. Odporcovia predložili prvostupňovému súdu dôkazné listiny, ktoré v odvolaní prikladá navrhovateľka, súd sa nimi zaoberal a vyhodnotil ich, pričom dospel k záveru, že návrh o nahradenie prejavu vôle je podaný predčasne. S názorom prvostupňového súdu v predmetnom rozsudku sa stotožňujú.

Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku - ďalej O.s.p.), po zistení, že odvolanie bol podané včas (§ 204 ods. 1 O.s.p.), oprávnenou osobou - účastníkom konania (§ 201 O.s.p.), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 201 a § 202 O.s.p.), po skonštatovaní, že odvolanie navrhovateľky v spojení s jeho doplnením má základné zákonom predpísané náležitosti (§ 205 ods. 1 O.s.p.) a že odvolateľka podľa obsahu použila zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 205 ods. 2 písm. c) a e) O.s.p.), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 O.s.p.), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.), keď deň vyhlásenia rozsudku bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli súdu (§ 156 ods. 3 v spojení s § 211 ods. 2 O.s.p.) a v elektronickej podobe na webovej stránke súdu v ten istý deň ako sa vyvesil na úradnej tabuli (§ 21 ods. 2 vyhl. č. 543/2005 Z.z.) a dospel k záveru, že rozsudok v časti zamietnutia návrhu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy je dôvodné potvrdiť a v časti, ktorou súd zamietol návrh o nahradenie prejavu vôle odporcov 2 a 3 a v časti o náhrade trov konania treba rozsudok zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie.

Predmetom prieskumu odvolacieho súdu vymedzeným uplatnenými odvolacími dôvodmi bolo posúdiť, či prvostupňový súd rozhodol správne, ak žalobu navrhovateľky zamietol v oboch jej častiach, a to tak o určenie, že kúpna zmluva je neplatná, ako aj v časti, ktorou súd zamietol návrh o nahradenie prejavu vôle odporcov 2 a 3.

A. Žalobu navrhovateľky v časti o určenie relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, v zmysle § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že odporkyňa 1 mala porušiť jej predkupné právo tým, že navrhovateľke prevádzaný podiel na spoločných nehnuteľnostiach riadne neponúkla pred prevodom na predaj, hoci ho previedla na odporcov 2 a 3, ktorí k nej nie sú osobami blízkymi, pričom odporkyňa 1 popierala, že by spoluvlastnícky podiel riadne neponúkla navrhovateľke, naopak tvrdila a preukazovala, že navrhovateľke umožnila riadne a včas realizovať jej predkupné právo, prvostupňový súd zamietol výlučne z toho dôvodu, že nárok navrhovateľky na určenie relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy, ktorá bola uzavretá dňa 5.3.2013 sa premlčal vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote, keďže návrh na súd bol podaný až dňa 8.4.2013, pričom odporcovia vo vzťahu k tomuto uplatnenému nároku vzniesli v konaní námietku premlčania.

Odvolateľka ani v odvolaní, ani v jeho doplnení na výzvu súdu, ani v neskôr podanom doplnení odvolania, premlčanie tohto nároku žiadnym spôsobom nespochybňuje a nenamieta, naopak, z obsahu jej podaní je zrejmé, že ho akceptuje i s poukazom na to, že v dôsledku oneskoreného podania žaloby podala trestné oznámenie na svojho advokáta. Hoci teda navrhovateľka sa formálne domáha zrušenia a vrátenia celej veci prvostupňovému súdu na ďalšie konanie, v odvolaní neuvádza žiadne okolnosti, ktoré by spochybňovali uvedené závery súdu o premlčaní prvého z uplatnených nárokov, teda žiadne dôvody, pre ktoré by tento nárok nemal byť zamietnutý.

Žiada sa iba dodať, že závery súdu prvého stupňa o tom, že premlčacia lehota v danom prípade začína bežať odo dňa uzavretia predmetnej kúpnej zmluvy, ktorou spoluvlastník previedol svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu (a nie teda odo dňa podania návrhu na vklad, či odo dňa účinku vkladu) majú oporu aj v konštantnej súdnej judikatúre českých súdov, pri v tom čase rovnakej právnej úprave v Občianskom zákonníku, napríklad v rozhodnutí NS ČR sp. zn. 32Odo 568/2002, ktorého závery obstáli i v ústavnej rovine v uznesení ÚS ČR sp. zn. IV.ÚS 361/03, v ktorom rozhodnutí súd formuloval právny záver, že právo dovolať sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva podielového spoluvlastníctva sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote (§ 101 Občianskeho zákonníka), ktorá začína bežať dňom, kedy bola uzavretá kúpna zmluva, ktorou bolo predkupné právo porušené, pričom počiatok behu premlčacej lehoty nemožno posúvať až odo dňa vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Rozhodnutie nadväzuje na závery vyjadrené už skôr R 50/1985, že premlčanie v danom prípade začína bežať dňom, kedy došlo k uzavretiu právneho úkonu a to i pri právnych úkonoch, ktoré k svojej účinnosti vyžadujú rozhodnutie príslušného orgánu,

keďže takéto rozhodnutie nie je predpokladom platnosti právneho úkonu, ale je podmienkou iba jeho účinnosti.

Keďže v danom prípade bola predmetná zmluva uzavretá dňa 5.3.2010 a návrh bol na súd podaný dňa 8.4.2013 - po uplynutí trojročnej premlčacej lehoty, bolo potom dôvodné, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v časti, ktorou súd zamietol návrh o určenie neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy z dôvodu premlčania uplatneného nároku, ako vo výroku vecne správny s použitím § 219 O.s.p. potvrdil.

B. Inak tomu bolo v časti, ktorou súd zamietol návrh navrhovateľky na nahradenie vyhlásenia vôle odporcov 2 a 3, že ako predávajúci uzatvárajú kúpnu zmluvu s navrhovateľkou o predaji označeného podielu z dotknutých nehnuteľností. Súd túto časť rozhodnutia odôvodnil iba tým, že návrh v tejto časti bol podaný predčasne, keďže navrhovateľka „nepreukázala súdu, či má záujem odkúpiť od odporcov v II., III. rade nehnuteľnosti a preto ho i v tejto časti zamietol. Navrhovateľka nepredložila súdu žiadnu výzvu voči odporcom v II., III. rade obsahujúcu jej ponuku na uzavretie kúpnej zmluvy, ani žiadny iný listinný dôkaz preukazujúci dohodu uzavretú medzi odporcami v II., III. rade s navrhovateľkou, obsahujúcu dohodu o uzavretí kúpnej zmluvy ohľadom predaja príslušného podielu v nehnuteľnosti parc. č. 13589/1".

I keď súd túto časť rozsudku súd bližšie nijako neodôvodnil a to ani právne, keď podľa obsahu rozsudku na vec neaplikoval príslušné ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka ani súvisiaci § 161 ods. 3 O.s.p., je potrebné prisvedčiť prvostupňovému súdu, že až na základe výzvy oprávneného spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené, vzniká nadobúdateľovi povinnosť ponúknuť mu vec ku kúpe za podmienok, za ktorých mu bola vec pôvodne ponúknutá - teda i za tú istú kúpnu cenu, povinnou osobou (§ 605 a § 606 Občianskeho zákonníka). Ak nadobúdateľ túto povinnosť nesplní, môže sa oprávnený domáhať na súde, aby jeho prejav vôle v tomto smere bol nahradený súdnym rozhodnutím vydaným podľa § 161 ods. 3 O.s.p. Práva vyplývajúce z § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka v spojení s § 161 ods. 3 O.s.p. môže podielový spoluvlastník uplatniť iba vtedy, keď relatívnu neplatnosť zmluvy, na ktorej základe nadobúdateľ vec získal buď neuplatnil vôbec, alebo ju síce uplatnil, ale vadne, resp. neúčinne, ako je tomu v danom prípade. V prípade účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu sa totiž oprávnený spoluvlastník nemôže už úspešne domáhať, aby mu nadobúdateľ vec ponúkol na kúpu, pretože ju tento nadobúdateľ platne a účinne nenadobudol. Predpokladom postupu podľa citovaných ustanovení teda nie je, aby sa oprávnený najprv dovolal relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu vo vzťahu k účastníkom zmluvy.

Za výzvu oprávneného spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené, aby mu nadobúdateľ ponúkol predmetnú vec na predaj v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka je ale potom potrebné považovať, ak nebolo preukázané skoršie doručenie výzvy inou formou povinnému nadobúdateľovi, i doručenie žaloby o nahradenie prejavu vôle. V danom prípade je pritom zrejmé, že odporcovia 2 a 3 odmietajú navrhovateľke predmetné nehnuteľnosti späťne predať, keďže v priebehu celého konania dosiaľ takúto vôľu neprejavili, neponúkli navrhovateľke v tomto smere mimosúdnu dohodu. Odvolací súd je preto toho názoru, že keďže za výzvu oprávneného spoluvlastníka adresovanú nadobúdateľom, aby mu vec ponúkol na predaj v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka je potrebné považovať i žalobu, ktorou sa navrhovateľ domáha nahradenia prejavu vôle nadobúdateľa, ako je tomu i v danom prípade, prvostupňový súd nesprávne uzavrel, že predmetný návrh bol podaný predčasne. V tejto súvislosti sa žiada prisvedčiť námietkam odvolateľky, že ak by mala preukázať dokonca dohodu uzavretú medzi ňou a odporcami 2 a 3 obsahujúcu kúpnu zmluvu na daný spoluvlastnícky podiel, ako podmienku úspešnosti žaloby, bolo by to nelogické, lebo v takom prípade by už žaloba bola bezpredmetnou, keďže jej nárok by bol uspokojený.

S poukazom na vyššie uvedené bolo potom nevyhnutným, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v časti, ktorou bol zamietnutý návrh na nahradenie prejavu vôle odporcov 2 a 3 s použitím § 221 ods. 1 písm. f) a h) O.s.p. zrušil a podľa ods. 2 citovaného ustanovenia vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

Pre ďalší priebeh konania odvolací súd považuje za užitočné dodať ešte nasledovné:

Vyššie uvedené závery o vzťahu k premlčaniu práva podielového spoluvlastníka dovoliť sa relatívnej neplatnosti zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva nie je možné aplikovať na premlčanie práva podielového spoluvlastníka domáhať sa na nadobúdateľovi, aby mu spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti ponúkol na kúpu. Toto právo sa rovnako premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej

lehote podľa § 101 Občianskeho zákonníka a keďže samotná kúpna zmluva má iba obligačné účinky (zaväzuje len jej strany) a jej vecné účinky, teda nadobudnutie vlastníctva nadobúdateľom nastanú až vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, v tomto prípade trojročná premlčacia doba pre uplatnenie zákonného predkupného práva podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka začne bežať až dňom nasledujúcim po dni, ku ktorému vznikli účinky vkladu do katastra nehnuteľností. Až vtedy sa stane právo osoby z predkupného práva oprávnenej domáhať sa na nadobúdateľovi, aby mu vec ponúkol na predaj nárokom. Keďže v danom prípade právne účinky vkladu nastali 12.4.2010 (č.l. 57) a návrh na súd bol podaný dňa 8.4.2013, nárok navrhovateľky o nahradenie prejavu vôle odporcov 2 a 3 v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka premlčaný nie je.

Žiada sa uviesť, že podľa už konštantnej judikatúry Najvyššieho súdu SR (napríklad rozhodnutia 3Cdo 262/2009, 4Cdo 334/2009, 5Cdo 211/2009 a ďalšie), z hľadiska obsahu účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka s uplatnením analógie legis v zmysle § 853 Občianskeho zákonníka, aplikovať všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do 8. časti druhej hlavy, druhého oddielu Občianskeho zákonníka v § 602 až § 606 Občianskeho zákonníka, ktoré na vec prvostupňový súd neaplikoval.

Žiada sa tiež dodať, že spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva má pri rešpektovaní jeho práva spoluvlastníkom na výber, či sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu, alebo či sa bude domáhať voči nadobúdateľovi, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu, alebo sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo zachované. Podľa konštantnej judikatúry pritom platí, že vymenované nároky sa navzájom vylučujú a oprávnený sa nemôže domáhať všetkých alebo dvoch z týchto nárokov súčasne (porovnaj uznesenie NS SR sp. zn. 2Cdo 28/2009). V danom prípade ale navrhovateľka správne uplatnila tzv. eventuálny petit, keďže si uplatňovala nárok na vyslovenie relatívnej neplatnosti predmetnej zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu v čom napokon nebola úspešná a iba eventuálne pre prípad, že by v tejto časti neuspela sa domáhala druhého z nárokov a to nahradenia vyhlásenia vôle nadobúdateľov. Pri eventuálnom petite pritom platí, že ak sa primárnemu petitu vyhovie, o eventuálnom sa už nerozhoduje a ak s primárny petit zamietne, o eventuálnom petite sa rozhoduje - čo je i daný prípad.

S poukazom na vyššie uvedenú argumentáciu, povinnosťou prvostupňového súdu v ďalšom konaní, konajúc už iba o nahradenie prejavu vôle odporcov 2 a 3 (v ktorej časti už nemá dôvod byť účastníčkou odporkyňa 1), bude ako predbežnú otázku vyriešiť, či v danom prípade došlo k porušeniu zákonného predkupného práva navrhovateľky pri prevode predmetného spoluvlastníckeho podielu na daných nehnuteľnostiach z odporkyne 1 na odporcov 2 a 3 danou kúpnu zmluvu zo dňa 5.3.2010, v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka a ak dospeje k záveru, že došlo k porušeniu predkupného práva, s použitím § 603 ods. 3, § 605 a § 606 rozhodnúť o druhom uplatnenom nároku o nahradení prejavu vôle. Pritom treba mať na zreteli, že obsah zmluvy o prevode nehnuteľností musí byť buď uvedený vo výroku rozsudku, prípadne musí byť vo výroku rozsudku uvedený odkaz na obsah pripojeného písomného vyhotovenia kúpnej zmluvy, ktorá sa tak stane súčasťou výroku rozsudku, pričom súd nemôže autoritatívne zasahovať do predloženého textu zmluvy i ak by bol vecne nesprávny alebo by v ňom chýbali náležitosti. V takom prípade by musel žalobu zamietnuť.

V novom rozhodnutí rozhodne prvostupňový súd i o náhrade trov tohto odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p.), pričom je nevyhnutné osobitne rozhodnúť o náhrade trov celého konania odporkyne 1, ktorá zamietnutím žaloby v časti o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a prebiehaním už len konania o nahradenie prejavu vôle odporcov 2 a 3, prestala byť účastníkom daného konania, keďže konanie voči nej v prvej časti bolo právoplatne skončené.

Senát krajského súdu toto rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je možné podať odvolanie.