

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 17Co/62/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8413202486  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 07. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Világiová  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2015:8413202486.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Gabriely Világiovej a členiek senátu JUDr. Marianny Muránskej a JUDr. Zlady Simkovej v právnej veci žalobcu RIKAP, s.r.o., so sídlom Košice, Popradská 90, IČO: 36213403, právne zastúpeného JUDr. Ľubicou Višňovskou, advokátkou Advokátskej kancelárie so sídlom Košice, Štúrova 20, proti žalovaným: 1/ Trend - Tatry, a.s., so sídlom Kežmarok, Slavkovská 9, IČO: 36473774, právne zastúpenému Mgr. Milošom Čičmancom, advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom Poprad, Rastislavova 3468/36 a 2/ Slovenskému pozemkovému fondu, so sídlom Bratislava, Búdkova 36, IČO: 17335345, v konaní o nahradenie vôle na uzatvorenie kúpnej zmluvy, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Kežmarok č.k. 3C/88/2013-50 zo dňa 05.12.2013 takto jednohlasne

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok v časti zamietnutia návrhu vo vzťahu k žalovanému v 2. rade.

Vo zvyšku z r u š u j e rozsudok súdu 1. stupňa a vec vracia na ďalšie konanie.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa I. návrh zamietol. II. Žalobcovi uložil povinnosť uhradiť trovy konania v prospech žalovaného v 1. rade na účet právneho zástupcu Mgr. Miloša Čičmanca, so sídlom Rastislavova 3468/36, Poprad, sumu 1.415,77 Eur, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Svoje rozhodnutie právne odôvodnil súd prvého stupňa ust. § 40a, § 140, § 603 ods. 1, 2, 3 Občianskeho zákonníka.

Zamietnutie žaloby vo vzťahu k žalovanému v 2. rade súd prvého stupňa odôvodnil tým, že žalovaný v 2. rade nie je v konaní pasívne legitimovaný. Pokiaľ ide o žalobu ako takú, poukázal na to, že dôvodom jej zamietnutia je skutočnosť, že žalobca sa dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu, čo je zrejme aj z konania 8C/108/2010, a preto nemôže v tomto konaní byť úspešný so žalobou, v rámci ktorej žiada, aby súd nahradil vôľu nadobúdateľa, teda RIKAP, s.r.o., Košice na uzatvorenie kúpnej zmluvy medzi žalobcom a nadobúdateľom RIKAP, s.r.o., Košice. V tomto štádiu konania a v tomto čase nahrádzať vôľu spoločnosti RIKAP ako predávajúceho nie je možné, keďže žalovaný v 1. rade nie je už nositeľom vlastníckych práv vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom tohto konania.

V tejto súvislosti poukázal súd prvého stupňa na žalobu sp.zn. 8C/108/2010, kde sa žalobca dožaduje neplatnosti kúpno-predajnej zmluvy.

Pokiaľ ide o vznesenú námietku premlčania žalovaného v 1. rade vo vzťahu k oneskorenému uplatneniu práv, súd prvého stupňa súhlasil s tým do tej miery, že ak by išlo len o konanie 3C/88/2013, nárok by bol premlčaný, avšak na tento prípad je potrebné vzhliadnuť aj s poukazom na konanie 8C/108/2010, kde

beží iný prípad týkajúci sa tej istej veci, kde sa žalobca dožaduje relatívnej neplatnosti právneho úkonu a je zrejmé, že v tomto konaní tento nárok nebol premlčaný.

Súd prvého stupňa navyiac poukázal na to, že v danom prípade na vydanie takéhoto rozsudku v zmysle ust. § 80c O.s.p., nebol daný naliehavý právny záujem.

Výrok o trovách konania odôvodnil súd prvého stupňa ust. § 142 ods. 1 O.s.p. a podľa výsledku v konaní priznal právo na náhradu trov úspešnému žalovanému v 1. rade. Žalovaný v 2. rade trovy konania nežiadal. Trovy konania žalovaného v 1. rade pozostávajú z úkonov podľa vyhl. č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb pri hodnote jedného úkonu 344,57 Eur s DPH. Zároveň boli priznané za každý úkon 4 režijné paušály po 7,81 Eur + DPH. Porada s klientom nebola priznaná, keďže nebola špecifikovaná kedy k nej došlo a neexistuje žiaden hodnoverný dôkaz, z ktorého by bolo zrejmé, že sa uskutočnila. Náhrada bola priznaná za prípravu a za prevzatie zastúpenia a za účasť na pojednávaní dňa 20.08., 17.10. a 05.12.2013. Trovy konania boli priznané v celkovej výške 1.415,77 Eur, vrátane DPH s tým, že trovy je potrebné poukázať na účet právneho zástupcu žalovaného v 1. rade, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Proti tomuto rozsudku včas podal odvolanie žalobca. Namietal vady podľa ust. § 221 ods. 1 písm. b/ a f/ O.s.p. Podľa zákonnej úpravy môže si žalobca zvoliť, či bude uplatňovať vyslovenie neplatnosti právneho úkonu, čo pôvodne žalobca aj urobil žalobou na Okresnom súde Kežmarok, konanie je vedené pod sp.zn. 8C/108/2010, avšak vec nie je právoplatne skončená a došlo k prerušeniu tohto konania a to uznesením zo dňa 19. 07. 2013. Má právo podať aj žalobu, kde využije ďalšiu možnosť inej formy uplatnenia práva z porušenia ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, t. j. nahradenie vôle na uzatvorenie kúpnej zmluvy. V prípade porušenia predkupného práva je teda nutné pripustiť možnosť oprávneného spoluvlastníka domáhať sa alternatívne práva vyplývajúceho mu z ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Oprávnený spoluvlastník má teda pri porušení povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka na výber tri zákonné možnosti. Môže sa domáhať buď vyslovenia relatívnej neplatnosti o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu alebo sa môže voči nadobúdateľovi (tretej osobe) domáhať aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol za rovnakých podmienok, za akých ich kúpil od povinnej osoby. Ak tak nadobúdateľ dobrovoľne neurobí, môže sa domáhať na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpe nahradí prejav vôle nadobúdateľa (161 ods. 3 O.s.p.). Poslednou treťou možnosťou je, že si ponechá predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi. Súbežné uplatnenie nároku podľa § 40a a § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka je z právnej povahy veci vylúčené. Iné následky porušenia predkupného práva zákon nepripúšťa. Žalobca zdôraznil, že v jeho prípade sa nejedná o súbežné podanie návrhu, t. j. uplatnenie nároku podľa § 46a a § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, pretože vec kde si uplatnil predkupné právo podľa ust. j 40a je vedená v úplne inom konaní. Vo veci nebolo právoplatne rozhodnuté a dokonca toto konanie bolo prerušené. Podľa názoru žalobcu nejedná sa o súbežné uplatnenie si nároku. Zároveň dal žalobca do pozornosti súdu, že žalovaný v 1. rade síce vzniesol tzv. námietku premlčania, avšak túto námietku premlčania žiadnym spôsobom kvalifikovane neodôvodnil, neuviedol aké právo by malo byť premlčané, od akého momentu by sa mala počítať lehota premlčania a z akého platného alebo neplatného právneho úkonu by sa táto lehota mala počítať. Podľa názoru žalobcu by na takto vznesenú námietku súd jednoznačne nemal prihliadať, pretože nie je zrejmé o akú námietku premlčania sa jedná. Žalovaný v 2. rade zrejme nepostrehol, že skutočne žalobca podal žalobu o nahradenie vôle v zmysle ustálenej súdnej praxe voči novému nadobúdateľovi, teda zapísanému podielovému spoluvlastníkovi v katastri nehnuteľností, teda že žalobca sa nedomáhal právneho úkonu voči žalovanému v 2. rade. Žalovaného v 2. rade označil ako účastníka konania z toho dôvodu, že žalovaný v 1. rade bol povinnou osobou, ktorá mala si splniť svoju povinnosť ponúknuť predmetný podiel na odkúpenie podielovému spoluvlastníkovi, teda žalobcovi. Súd sa musel oboznámiť so skutočnosťami, či tvrdenie žalobcu, že mu podiel na odkúpení nehnuteľnosti naozaj nebol ponúknutý. O tejto skutočnosti nemôže mať vedomosť žalovaný v 1. rade, pretože tohto sa takáto povinnosť netýka. Účastníkom konania musia byť všetci, ktorí k predmetu sporu majú alebo mali právny vzťah a pokiaľ sa vlastne uplatňuje iná forma vyslovenia neplatnosti právneho úkonu, t. j. vo forme nahradenia vôle účastníka, potom je vlastne právne dotknutá aj osoba, ktorá bola pôvodným podielovým spoluvlastníkom. Súd prvého stupňa v prvom rade poukázal na skutočnosť, že pred Okresným súdom Kežmarok je podaná žaloba v konaní sp.zn. 8C/108/2010 o vyslovenie neplatnosti kúpnej zmluvy. V ďalšom súd len cituje ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré sa zaoberajú otázkou relatívnej neplatnosti právneho úkonu, t.j. že takýto právny úkon zostáva platným dovtedy, kým sa oprávnená osoba neplatnosti nedovolá. Poukázal na ust. § 140 Občianskeho

zákonníka, podľa ktorého skutočne svedčí podielovému spoluvlastníkovi predkupné právo, pokiaľ nejde o právny úkon podľa § 116 alebo § 117 Občianskeho zákonníka a poukázal na ust. § 603 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, ktoré presne odcitoval.

Podľa názoru žalobcu súd prvého stupňa nedospel k správnym právnym záverom, nakoľko žalobca si svoj návrh uplatnil preukázateľne oprávnene podľa ust. § 140 Občianskeho zákonníka s poukazom na ust. § 40a Občianskeho zákonníka a § 603 Občianskeho zákonníka. Čo do námietky premlčania, podľa názoru žalobcu môže ju súd zohľadniť len v prípade, že táto je riadne odôvodnená. Podľa názoru žalobcu predkupné právo podľa ust. § 140 Občianskeho zákonníka má majetkovú povahu, takže sa premlčuje vo všeobecnej 3 ročnej premlčacej dobe podľa ust. § 100 ods. 2 a § 101 Občianskeho zákonníka. Z tohto ustanovenia však zároveň vyplýva, že lehota začne plynúť odo dňa kedy oprávnený mohol svoje predkupné právo vykonať po prvý raz. Je treba poukázať na spôsob uplatnenia si svojho predkupného práva, ktoré si môže oprávnená osoba vybrať z troch možností. Prvá je, že sa domôže relatívnej neplatnosti takéhoto úkonu, pričom akou formou sa má domôcť, t. j. či len výzvou voči povinnému alebo aj podaním žaloby na súd zákon presne neustanovuje. Ako druhú možnosť zákon pripúšťa domáhať sa voči nadobúdateľovi, aby mu tento predal spoluvlastnícky podiel takto nadobudnutý za rovnakých podmienok ako on ho kúpil a až keď to nadobúdateľ dobrovoľne neurobí môže podať príslušnú žalobu na súd. Aj táto druhá možnosť riešenia predkupného práva je samozrejme viazaná na 3 ročnú premlčaciu lehotu a žalobca má zato, že pokiaľ žalobca v lehote 3 rokov sa domáhal uplatnenia si tohto svojho práva voči povinnej osobe, splnil zákonnú podmienku a jeho právo nemohlo byť premlčané. Žalovaný v 1. rade uznal právo žalobcu s poukazom na list zo dňa 19. 03. 2010 smerovaný žalovanému v 1. rade. Ide o uznanie práva a keďže sa jedná o majetkové právo uznanie dlhu znamená predĺženie lehoty premlčania na 10 rokov. V takomto prípade aj podaná žaloba o nahradenie vôle podľa názoru žalobcu je podaná včas a riadne. V takomto prípade vzhľadom na zmenu ponímania a vysvetľovania uplatňovaného práva v súvislosti s § 140 Občianskeho zákonníka oproti predchádzajúcej súdnej praxi je zmenená, nakoľko podľa tejto jednoznačne bolo potrebné si uplatniť svoje predkupné právo tým, že súd vysloví, že sa jedná o relatívnu neplatnosť právneho úkonu a nestačilo iba, aby sa jej dovolal voči povinnému a zároveň ak mal záujem kúpiť tento podiel druhou časťou žalobnému návrhu, bolo aj uplatnenie predkupného práva, kde v súčasnosti sa používa kombinácia ustanovení § 40a a ust. § 603 Občianskeho zákonníka, čo je podľa názoru žalobcu dosť nejasné. Ak by odvolací súd potvrdil napadnutý rozsudok ako vecne správny, preto žalobca žiadal, aby pripustil možnosť podania dovolania na NS SR s tým, aby tento vysvetlil jednoznačne, či dorúčením výzvy povinnému na uplatnenie si práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka je splnená podmienka dovolania sa neplatnosti právneho úkonu alebo či len podaním žalôb na súd v lehote do 3 rokov dochádza k platnému dovolaniu sa svojho práva podľa ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka.

K odvolaniu žalobcu sa vyjadril žalovaný v 1. rade. Nesúhlasil s odvolaním žalobcu, ani jeho dôvodmi. Žiadal, aby odvolací súd odmietol odvolanie v zmysle § 218 ods. 1 písm. d/ O.s.p. z dôvodu, že nárok žalobcu je nedôvodný a neoprávnený. V prípade, ak sa odvolací súd nestotožní s názorom žalovaného v 1. rade, aby odvolací súd rozhodol v zmysle § 219 O.s.p. a potvrdil rozsudok. Nárok žalobcu uplatnený žalobou sp. zn. 3C/88/2013 považuje žalovaný v 1. rade za neoprávnený a nedôvodný. Žalobca sa žalobou domáhal nahradenia vôle na uzatvorenie kúpnej zmluvy, a to tak, že žalovaný v 1. rade ako predávajúci predáva a žalobca ako kupujúci kupuje časť nehnuteľností v podiele 1/3. Žalovaný v 1. rade a žalovaný v 2. rade sa však kúpnu zmluvou č. PKZ-K 40289/09.00 zo dňa 29.05.2009 dohodli na prevode nehnuteľností v časti 4/6 (2/3) spoluvlastníckeho podielu. V zmysle zákonnej úpravy sa oprávnený spoluvlastník môže domáhať voči nadobúdateľovi, aby mu spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka. Daná podmienka by vyhovením žalobe nebola splnená, keďže žalovaný v 1. rade nadobudol podiel 2/3 nehnuteľností a žalobca návrhom sa domáha, aby mu žalovaný v 1. rade ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok len časť nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu (podiel 1/3). Nárok žalobcu je tak nedôvodný, neoprávnený a nemá oporu v zákone, keďže v danom prípade sa nejedná o nárok peňažný, pri ktorom je na vôľ žalobcu, aký nárok (aj menší) vznesie voči žalovanému. Takýto nárok nie je možné dôvodne a úspešne uplatniť na súde. O tom, že sa nejedná len o chybu v písaní svedčí aj petit žaloby, v ktorom vyčíslená kúpna cena zodpovedá hodnote 1/3 nehnuteľností.

Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva má pri porušení povinnosti zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, na výber, či a/ sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a

Občianskeho zákonníka), pričom jeho žaloba musí smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podiel, b/ sa bude domáhať voči nadobúdateľovi, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka; ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa; c) sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí. Vyššie uvedené žalobca ani žalovaný v 1. rade a žalovaný v 2. rade nespochybňovali. Žalobca z možnosti, ktoré mal na výber zvolil žalobu o určenie relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy (8C/108/2010). Jednotlivé nároky sa vzájomne vylučujú a oprávnený sa nemôže zároveň domáhať všetkých alebo dvoch z týchto nárokov (z rozhodnutia NS SR 3Cdo/262/2009), vzhľadom na ich povahu a právne následky. Uvedené sám na strane 3 odvolania prezentuje žalobca. Žalobca sa žalobou podanou na Okresnom súde Kežmarok dňa 10.02.2010, vedenou pod sp. zn. 8C/108/2010 domáhal, aby súd určil, že kúpna zmluva č. PKZ-K 40289/09.00 zo dňa 29.05.2009 uzavretá medzi žalovaným v 1.rade a 2. rade, v časti prevodu 2/3 spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch pare. číslo 1707, 1709 a 1710, nachádzajúcich sa v k. ú. J. A., obec J. A. je neplatná. Daným úkonom sa žalobca domohol jedného z možných prostriedkov, ktoré mu zákon ako oprávnenému v prípade porušenia predkupného práva poskytuje. Tvrdenia žalobcu, že uvedené konanie je prerušené a mohol tak podať žalobu prejednávajú v tomto konaní sú zavádzajúce. Jednak konanie 8C/108/2010 nebolo zastavené, žaloba nebola vzatá späť, a tak naďalej pretrvávala. Jednak dané konanie bolo prerušené práve na návrh žalobcu. Na vylúčenie možnosti uplatnenia si kumulatívne nárokov v prípade porušenia predkupného práva poukázal aj Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí sp. zn. 4Cdo/48/2009. K tejto otázke zaujal stanovisko aj Najvyšší súd České republiky v rozhodnutí sp. zn. 22Cdo 831/2000, kde vyslovil názor, že práva vyplývajúce z § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka a 161 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku môže podielový spoluvlastník uplatniť, po predchádzajúcom uplatnení relatívnej neplatnosti daného úkonu, len ak relatívnu neplatnosť síce uplatnil, ale vadne, resp. neúčinne. Vyššie uvedený záver Najvyššieho súdu Českej republiky prevzal aj Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí sp. zn. 2Cdo/28/2009. Námietať práva je námietať právnou a neuplatňuje sa ňou taká skutočnosť, ktorú je účastník povinný tvrdiť v zmysle § 101 ods.1 Občianskeho súdneho poriadku, najneskôr do vyhlásenia uznesenia súdu prvého stupňa, ktorým sa končí dokazovanie. Zo žiadneho ustanovenia práva hmotného alebo procesného nevyplýva, že by žalovaný musel uplatniť námietať v určitom štádiu konania. Na základe spochybnenia riadne vznesenej námietky premlčania žalovaným v 1. rade žalobcom, a napriek názoru žalovaného v 1. rade, že námietať premlčania bola v konaní vznesená správne a s dostatočným odôvodnením, z opatrnosti vznáša žalovaný v 1. rade novú námietku premlčania. Nárok žalobcu domáhať sa práva nahradenia vôle žalovaného v 1. rade súdom na uzatvorenie kúpnej zmluvy uplatneného v tomto konaní je premlčaný. Žalovaný v 1. rade a žalovaný v 2. rade uzatvorili kúpnu zmluvu dňa 29. 05. 2009. Právne účinky vkladu nastali dňa 24. 08. 2009. Tento deň možno brať ako začiatok plynutia premlčacej lehoty, keďže žalobca týmto dňom mohol svoje právo uplatniť po prvýkrát. Žalobca síce poukazuje na uplatnenie si nároku v žalobe sp. zn. 8C/108/2010, ktorým malo prísť k prerušeniu plynutia premlčacej doby, nie je možné však naň prihliadať. Jednak z dôvodu inej povahy vzneseného nároku, právneho úkon vzneseného žalobcom v konaní 3C/88/2013 a jednak prerušenie plynutia premlčacej lehoty v konaní 8C/108/2010 nie je možné aplikovať na plynutie premlčacej lehoty na podanie nároku na súd v tomto konaní. Zo súdnej praxe vyplýva, že nárok je uplatnený podaním žaloby, ktorá v tomto konaní bola podaná žalobcom dňa 21. 03. 2013, takmer 3,5 roka odkedy si žalobca mohol svoje právo uplatniť po prvýkrát. Výzva žalobcu zo dňa 24. 09. 2012 bola žalovanému v 1. rade doručená dňa 26. 09. 2012. Preto má žalovaný za to, tak ako tvrdil pred súdom prvého stupňa, že nárok žalobcu, ktorý uplatnil v tomto konaní, je premlčaný. Argumentáciu žalobcu, že uplatnením si práva v konaní 8C/108/2010 pred uplynutím premlčacej lehoty predstavuje možnosť žalobcu uplatniť si aj iné právo žalobou vyplývajúce z porušenia predkupného práva bez akejkoľvek lehoty na súde, resp. že postačuje uplatnenie si práva na základe doručenej výzvy povinnému, považuje žalovaný v 1.rade za nebezpečné, priam tvoriace nemysliteľný precedens. Zjednodušene a prenesené napríklad, by veriteľovi stačilo zaslať dlžníkovi výzvu na to, aby jeho právo bolo uplatnené a vyhlo sa premlčaniu, pričom by následne ostalo na vôli veriteľa kedy si svoje právo uplatní aj na súde. Daný záver nemá oporu v zákone a tvoril by zásadne narušenie právnej istoty dlžníka. Ak žalobca za uplatnenie práva považuje list zo dňa 30. 11. 2009 adresovaný žalovanému v 2. rade, rovnako sa žalovaný nestotožňuje s jeho názorom, keďže daný list predstavoval pokus o mimosúdne riešenie s návrhom na zámenu pozemkov odlišných od sporných, pričom akýmkoľvek spôsobom sa nezmienal o ponuke na odkúpenie sporných nehnuteľností a navyše nárok nebol uplatnený u oboch strán kúpnej zmluvy. Podľa vyjadrenia žalobcu mal žalovaný v

1. rade uznať právo žalobcu s poukazom na list zo dňa 19. 03.2010 smerovaný žalovanému v 1. rade, čo podľa jeho vyjadrenia má za následok predĺženie premlčacej doby na 10 rokov. Uvedené tvrdenie žalobcu vyplýva z jeho dôkaznej a argumentačnej núdze. V žiadnom prípade nie je možné uvedený list považovať za uznanie akéhokoľvek nároku. Dané tvrdenie žalobcu v odvolaní dostatočne neodôvodnil, čo svedčí o váhe, ktorú tomuto tvrdeniu v odvolaní prikladá. Zaujímavý je i samotný obsah tohto tvrdenia, keďže žalovaný mal uznať nárok žalobcu v liste, ktorý si sám zasielal.

Čo do návrhu žalobcu, aby odvolací súd pripustil dovolanie k nastoleným otázkam, žalovaný v 1.rade uviedol, že otázky žalobcu jasne vyvrátil rozhodnutiami Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, preto nepokladá za potrebné vzhľadom na zásadu hospodárnosti pripustiť dovolanie na Najvyšší súd Slovenskej republiky. Žalovaný v 1. rade zároveň poukázal aj na tú skutočnosť, že súd prvého stupňa sa nezaoberal tvrdením žalovaného v 1. rade, spočívajúcim v tom, že predkupné právo žalovaného zaniklo. Žalobca ako spoluvlastník o zamýšľanom predaji nehnuteľnosti žalovaným v 2. rade tretej osobe, t. j. žalovanému v 1. rade vedel. Dal nepochybne najavo, že o vec nemá záujem, a že s predajom súhlasí, o čom svedčí aj otvorenie vzájomných rokovaní o zámene jeho spoluvlastníckeho podielu k daným nehnuteľnostiam so žalovaným v 1. rade a dojednávani ustanovení zmluvy o budúcej zámennej zmluve. Vzájomná komunikácia medzi stranami a návrh zmluvy boli predložené v konaní 8C/108/2010 vedenom na Okresnom súde Kežmarok ako prílohy vyjadrenia žalovaného v 2. rade zo dňa 02. 02. 2012, kde v emailovej komunikácii žalobca súhlasil s predajom nehnuteľnosti. Uplatnený nárok žalobcu tak výlučne vyplýva z vypočítavosti žalobcu a neuspokojenia jeho finančných a hospodárskych záujmov. Žalovaný v 1. rade si uplatnil aj trovy odvolacieho konania vo výške 354,22 Eur s DPH, ktoré žiadal uhradiť na účet právneho zástupcu.

Odvolací súd na základe podaného odvolania preskúmal rozsudok súdu prvého stupňa spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo v zmysle zásad uvedených v ust. § 212 O.s.p., bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa ust. § 214 ods.2 O.s.p. s tým, že miesto a čas vyhlásenia rozsudku oznámil na úradnej tabuli súdu dňa 30.06.2015 a zistil, že odvolanie žalobcu je čiastočne dôvodné a čiastočne dôvodne nie je.

Žalobca v žalobe tvrdil, že je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti v k.ú. J. A., t. č. zapísanej na LV č. XXX, pôvodne na LV č. XXX ako parcela registra E 1707 - trvalé trávne porasty o výmere 460 m<sup>2</sup>, parcela č. 1709 - trvalé trávne porasty o výmere 4986 m<sup>2</sup>, parcela č. 1710 - ostatné plochy o výmere 1400 m<sup>2</sup>, a to v podiele 1/3 k celku. Pôvodne druhým podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v podiele 4/6 k celku bola Slovenská republika.

Žalobca ďalej v žalobe uvádza, že podielový spoluvlastník - Slovenská republika bez rešpektovania zákonného predkupného práva podielového spoluvlastníka žalobcu v súlade s ust. § 140 OZ previedol na žalovaného v 1. rade svoj podiel na predmetných nehnuteľnostiach, a to na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 29. 5. 2009, ktorej vklad bol povolený pod č. V 1218/09-116/09. Tvrdí, že v zákonom stanovenej 3-ročnej lehote vyzval Slovenský pozemkový fond dňa 30. 11. 2009 na odstránenie nerešpektovania predkupného práva v zmysle ust. § 140 OZ a žiadal, aby došlo k zabezpečeniu nápravy v zmysle platnej legislatívnej úpravy.

Na základe tejto výzvy adresovanej SPF, SPF vyzval Trend - Tatry, aby na základe tejto výzvy došlo k náprave v zmysle platného práva, a to dohodou zmluvných strán a požadoval od Trend - Tatry ich názor k samotnej veci.

Žalovaný v 1. rade svojim listom zo dňa 21. 04. 2010 oznámil žalovanému v 2. rade, že sa oboznámil s návrhom na mimosúdnu dohodu a bude rokovať so žalobcom vo veci uzatvorenia mimosúdnej dohody.

Žalobca v žalobe ďalej uvádza, že aj Slovenský pozemkový fond stanovisko žalovaného v 1. rade pochopil tak, že má dôjsť k uzatvoreniu mimosúdnej dohody o prevode vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti v prospech žalobcu. SPF dokonca aj určil právneho zástupcu, ktorý sa bude zaoberať touto problematikou.

Žalovaný v 1.rade žiadal žalobu zamietnuť. Uvádzal, že žalobca mal tri možnosti, ale tieto tri možnosti nemôže využívať kumulatívne.

Žalovaný v 2.rade namietla svoju pasívnu legitímáciu, keďže nie je povinnou osobou a nie je nositeľom žiadnej hmotnoprávnej povinnosti v danom prípade.

Súd prvého stupňa zamietol žalobu vo vzťahu k žalovanému v 2.rade z dôvodu, že pokiaľ ide o žalovaného v 2.rade, nie je v konaní pasívne legitímovaný.

Podľa ust. § 603 ods.3 Občianskeho zákonníka, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

Z obsahu žaloby vyplýva, že sa žalobca podaným návrhom dožadoval vydania rozhodnutia súdu, ktorý by nahradil vôľu nadobúdateľa Trend - Tatry, a.s., IČO: 36473774, so sídlom Kežmarok, Slavkovská 9, na uzatvorenie kúpnej zmluvy ako predávajúceho na strane jednej a na strane druhej ako kupujúceho spoločnosť RIKAP, s.r.o., so sídlom Košice, Popradská 90, IČO: 36213403, v tomto znení:

Predávajúci predáva a kupujúci kupuje časť nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXX k.ú. J. A. ako parcela registra E, parc. č. 1707 trvalé trávne porasty o výmere 460 m<sup>2</sup>, parc. č. 1709 trvalé trávne porasty o výmere 4986 m<sup>2</sup>, parc. č. 1710 ostatné plochy o výmere 1004 m<sup>2</sup> v podiele 1/3 k celku, a to za kúpnu cenu 12.900,- Eur, ktorá cena zodpovedá kúpnej cene, ktorou Trend - Tatry, a.s. - predávajúci túto nehnuteľnosť nadobudol od Slovenskej republiky - SPF na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 29. 05. 2009. Kúpna cena bude vyplatená žalobcom v prospech žalovaného v 1. rade v lehote do 15 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Aj z petitu návrhu jednoznačne vyplýva, že žalobca sa domáha nahradenia vôle nadobúdateľa, ktorým je žalovaný v 1.rade.

Z ustálenej judikatúry (R 121/1954) vyplýva, že v konaní na uplatnenie nárokov z predkupného práva spoluvlastníka podľa ust. § 140 Občianskeho zákonníka je pasívne legitímovaný len nadobúdateľ (kupujúci). Ak súd vyhovie žalobe v tomto konaní proti žalovanému nadobúdateľovi (kupujúcemu), ktorý už splnil všetky svoje záväzky voči predávajúcemu, potom žalovanému uloží, že je povinný prenechať žalobcovi nehnuteľnosť (podiel na nehnuteľnosti), ktorá je predmetom predkupného práva pod podmienkou, že žalobca v súdom určenej lehote od udelenia potrebného schválenia prevodu nehnuteľnosti zaplatí žalovanému kúpnu cenu.

Žalovaný v 2.rade teda skutočne nie je pasívne legitímovaný v tomto konaní. Súd prvého stupňa správne vo vzťahu k žalovanému v 2.rade žalobu zamietol.

Preto odvolací súd postupom podľa ust. § 219 O.s.p. potvrdil rozsudok v časti zamietnutia návrhu vo vzťahu k žalovanému v 2.rade.

K odvolacej námietke žalobcu, že žalovaného v 2.rade označil ako účastníka konania z dôvodu, že žalovaný v 1.rade bol povinnou osobou, ktorá má si plniť svoju povinnosť ponúknuť predmetný podiel, súd sa však musel oboznámiť so skutočnosťami, či tvrdenia žalobcu, že mu podiel na odkúpení nehnuteľnosti naozaj nebol ponúknutý. O tejto skutočnosti nemôže mať vedomosť žalovaný v 1.rade, pretože tohto sa takáto povinnosť netýka a teda že účastníkom konania musia byť všetci, ktorí k predmetu sporu majú alebo mali právny vzťah, odvolací súd uvádza, že táto odvolacia námietka nie je dôvodná. Vedomosť žalovaného v 2.rade o tom, že či podiel bol alebo nebol ponúknutý žalobcovi nemôže spôsobiť jeho pasívnu legitímáciu v spore o uplatnenie nárokov z predkupného práva. Súdu nič nebráni vypočúť žalovaného v 2.rade ako svedka v konaní, prípadne zadovážiť jeho stanovisko o dôležitej otázke, ktorú nastolil žalobca v konaní.

Podľa ust. § 40a Obč. zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ust. § 49a, § 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov. Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

Podľa ust. § 140 Obč. zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, § 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

Súd prvého stupňa zamietol žalobu proti žalovanému v 1.rade z dôvodu, že toho času nie je nositeľom vlastníckych práv vo vzťahu k predmetu konania. Žalobca sa mal dovolať relatívnej neplatnosti právneho úkonu, čo je zrejme aj z konania 8C/108/2010, a preto nemôže byť v tomto konaní úspešný so žalobou, v rámci ktorej žiada, aby súd nahradil vôľu nadobúdateľa, teda RIKAP s.r.o. Košice na uzavretie kúpnej zmluvy medzi žalobcom a nadobúdateľom RIKAP s.r.o. Košice. Nahrádzať vôľu predávajúceho nie je možné, keďže žalovaný nie je už nositeľom vlastníckych práv.

Čo do vznesenej námietky premlčania žalovaným v 1.rade vo vzťahu k oneskorenému uplatneniu práv, súd prvého stupňa súhlasil s tým do tej miery, že ak by išlo len o konanie 3C/88/2013, nárok by bol premlčaný, avšak na tento prípad je potrebné vzhľadom aj s poukazom na konanie 8C/108/2010, kde beží iný prípad týkajúci sa tej istej veci, kde sa žalobca dožaduje relatívnej neplatnosti právneho úkonu a je zrejme, že v tomto konaní tento nárok nebol premlčaný.

Zároveň bez akéhokoľvek iného odôvodnenia súd prvého stupňa konštatoval, že v danom prípade na vydanie rozsudku v zmysle ust. § 80c O.s.p. nebol daný naliehavý právny záujem.

Odvolací súd v tejto súvislosti poukazuje na súčasnú judikatúru Najvyššieho súdu SR, napríklad účastníkmi spomínaný rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4Cdo/48/2009 zo dňa 30.06.2010, kde dovolací súd konštatuje „že správny, zákonom zodpovedajúci je záver, že oprávnený spoluvlastník pri porušení jeho predkupného práva sa nemôže s úspechom domáhať ochrany formou podania žaloby o neplatnosť zmluvy o prevode podielu a súčasne vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpnej zmluve nahradí prejav vôle pôvodného spoluvlastníka“.

Z obsahu žaloby, ktorá bola prejednávaná súdom prvého stupňa však nevyplýva, že by sa žalobca domáhal súčasne oboch týchto rozhodnutí. Predmetom žaloby bolo nahradenie prejavu vôle nadobúdateľa, teda žalovaného v 1.rade na uzavretie kúpnej zmluvy. Na tom nič nemení ani skutočnosť, že na Okresnom súde Kežmarok je vedené konanie pod sp.zn. 8C/108/2010 žalobcu RIKAP s.r.o. proti žalovanému Slovenský pozemkový fond - regionálny odbor ako žalovanému v 1.rade a Trend Tatry a.s. Kežmarok ako žalovanému v 2.rade za účasti Okresnej prokuratúry Kežmarok o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy.

Súd prvého stupňa iba po oboznámení sa so spisom Okresného súdu Kežmarok sp.zn. 8C/108/2010 bez toho, aby svoje tvrdenie riadne odôvodnil konštatoval, že žalobca sa dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu, čo má byť zrejme z konania 8C/108/2010. Vo veci 8C/108/2010 však doposiaľ nebolo rozhodnuté, nebol vydaný rozsudok z ktorého by uvedená skutočnosť vyplývala. Až potom čo by sa žalobca skutočne účinne dovolal relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu, nastal by právny stav ako keby nedošlo k prevodu a došlo by k navráteniu vlastníckeho práva žalobcu do pôvodného stavu ako pred uzavretím relatívne neplatnej zmluvy. To, že žalovaný v 1.rade nie je už nositeľom vlastníckych práv vo vzťahu k nehnuteľnostiam, nebolo relevantným spôsobom zistené. Konanie vo veci 8C/108/2010 vedenej na Okresnom súde Kežmarok o neplatnosť kúpno predajnej zmluvy nebolo právoplatne skončené. Súd prvého stupňa preto pre svoje závery o dovolaní sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu žalobcom nemal žiaden relevantný dôkaz. Touto otázkou sa v konaní 3C/88/2013, teda v preskúvanom konaní nezaoberal ani ako otázkou predbežnou.

V tejto súvislosti vyslovuje odvolací súd právny názor, že žalobca sa môže domáhať na súde, aby prejav vôle žalovaného v 1.rade bol nahradený súdnym rozhodnutím vydaným podľa ust. § 161 ods.3 Občianskeho súdneho poriadku, pretože práva vyplývajúce z ust. § 603 ods.3 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 161 ods.3 Občianskeho súdneho poriadku môže podielový spoluvlastník uplatniť aj vtedy, ak nepodal žalobu o relatívnu neplatnosť zmluvy, ale aj v prípade ak takúto žalobu podal, ale nebol úspešný. To znamená, že ak sa žalobca ako podielový spoluvlastník účinne nedovolal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, môže sa domáhať nahradenia prejavu vôle žalovaného v 1.rade, ktorý vlastnícke právo k nehnuteľnosti nestratil. Teda zamietnutím žaloby v konaní 8C/108/2010 by nedošlo k navráteniu vlastníckeho práva pretože by nešlo o neplatnú zmluvu.

Konštatovanie súdu prvého stupňa, že žalovaný v 1.rade nie je už nositeľom vlastníckych práv vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom tohto konania je predčasné a tak ako konštatoval odvolací súd vyššie aj vykonaným dokazovaním nepreukázané. Tak je to i čo do konštatovania súdu prvého stupňa, ktorý námietku premlčania nároku žalovaným v 1.rade vo vzťahu k oneskorenému uplatneniu práv odôvodnil tak, že je potrebné vzhliadnuť aj na konanie 8C/108/2010 kde beží iný prípad týkajúci sa tej istej veci (o tú istú vec sa podľa názoru odvolacieho súdu nejedná ako bolo konštatované vyššie), kde sa žalobca dožaduje relatívnej neplatnosti právneho úkonu a je zrejmé, že v tomto konaní tento nárok nebol premlčaný.

Žalovaný v 1.rade vo vyjadrení k odvolaniu túto námietku premlčania ešte bližšie špecifikoval, pričom z dôvodov rozsudku súdu prvého stupňa nevyplýva prečo nárok nie je premlčaný, kedy začala plynúť premlčacia lehota, kedy bola podaná žaloba, aká bola premlčacia lehota, aké ustanovenie zákona v tejto súvislosti je potrebné použiť.

Odôvodnenie rozsudku súdu musí mať náležitosti uvedené v ust. § 157 ods. 2 O.s.p. Súd sa v odôvodnení svojho rozhodnutia musí vyporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen s poukazom na výsledky vykonaného dokazovania a zistené rozhodujúce skutočnosti, ale tiež s poukazom na ním prijaté právne závery.

Súd prvého stupňa v odôvodnení svojho rozsudku nevysvetlil spôsobom zodpovedajúcim pravidlám formálnej logiky bez rozporov a vnútorných protirečení k akým skutkovým zisteniam dospel, ktorú právnu normu a z akých dôvodov aplikoval a ako ju interpretoval. Odvolací súd poznamenáva, že nestačí, keď súd prvého stupňa ustanovenia príslušných právnych predpisov cituje bez toho, aby bolo jasné ktorý predpis a na aký skutkový stav konkrétne aplikoval.

Keďže rozhodnutie súdu prvého stupňa vo výroku o zamietnutí žaloby vo vzťahu k žalovanému v 1.rade neobsahuje náležitosti uvedené v ust. § 157 ods. 2, je nepreskúmateľné.

Nedostatok a nezrozumiteľnosť dôvodov rozsudku súdu prvého stupňa predstavuje závažné procesné pochybenie súdu spočívajúce v možnosti konať pred súdom. Rozhodnutie vydané v konaní s takouto vadou odvolací súd považuje za nesprávne. Preto odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa vo zvyšku, teda vo výroku o zamietnutí žaloby vo vzťahu k žalovanému v 1.rade a vo výroku o trovách konania zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

Vzhľadom na dôvody, ktoré viedli k zrušeniu napadnutého rozsudku odvolací súd sa ďalšími odvolacími námietkami nezaoberal.

V novom rozhodnutí rozhodne súd prvého stupňa i o trovách odvolacieho konania podľa ust. § 224 ods. 3 O.s.p.

Zároveň odvolací súd poznamenáva, že súd prvého stupňa pochybil pokiaľ sa zaoberal otázkou naliehavého právneho záujmu podľa ust. § 80 písm. c/ O.s.p. V danom prípade ide totiž o konanie podľa ust. § 80 písm. b/ O.s.p. Ide o nahradenie vôle nadobúdateľa z kúpnej zmluvy, teda neide o určenie vlastníckeho práva, pretože žalobca sa domáha nahradenia prejavu vôle, pričom chce nadobudnúť ďalší podiel vo výške 1/3 k celku k parcele č. 1707, kde je podielovým spoluvlastníkom tiež vo výške 1/3.

Úlohou súdu prvého stupňa bude sa riadne zaoberať predmetom žaloby, súd prvého stupňa riadne zistí skutkový stav, aby boli obstarané všetky skutkové zistenia, ktoré budú tvoriť podklad pre rozhodnutie súdu. Zároveň zistený skutkový stav podriadiť pod skutkovú podstatu príslušnej právnej normy, v rámci právneho posúdenia a v tejto súvislosti zoberie do úvahy právny názor odvolacieho súdu, tak ako vyplýva z dôvodov rozsudku odvolacieho súdu v tejto časti (§ 226 O.s.p.). Zároveň sa súd prvého stupňa bude riadne zaoberať námietkou premlčania vznesenou žalovaným v tomto konaní, vyporiada sa aj s ďalšími námietkami žalobcu uvedenými v odvolaní, ale i s pochybnosťami a námietkami, ktoré vyjadril vo vzťahu ku konaniu žalovaný v 1.rade v dôvodoch svojho vyjadrenia. Teda i tým, že žalobca sa domáha nahradenia prejavu vôle a kúpy iba 1/3 nehnuteľnosti a došlo k prevodu 2/3 nehnuteľnosti.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.