

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 9Co/106/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4121209598
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 10. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ingrid Radošická Vallová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2022:4121209598.2

Uznesenie

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Ingrid Radošickej Vallovej a členov senátu JUDr. Kataríny Marčekovej a Mgr. Andrey Szombathovej-Polákovej, v spore žalobcu: X. X., nar. XX. XX. XXXX, bytom Y. č. XX, zastúpený JUDr. Vierou Kolačanskou, advokátkou, so sídlom Trenčín, Nám. sv. Anny 7269/20A, proti žalovaným: 1. L. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom K. U., X. XXX/XX, 2. R. B., nar. XX. XX. XXXX, bytom K. U., X. XXX/XX, obaja žalovaní zastúpení JUDr. Evou Hlaváčovou, advokátkou, so sídlom Nitra, Farská 12, o nahradenie povinnosti prejavu vôle podielového spoluvlastníka, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 26. mája 2022 č. k. 36C/39/2021-138 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu žalobcu, ktorou sa domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaných v 1. a 2. rade, že ako predávajúci uzatvárajú kúpnu zmluvu so žalobcom ako kupujúcim, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu žalovaných k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v kat. úz. K. U., evidovaných na LV č. XXXX ako pozemky registra CKN parc. č. 2631 - orná pôda o výmere 484 m², parc. č. 2634 - trvalý trávnatý porast o výmere 491 m², a to v podiele 1-ica k celku za kúpnu cenu 9 000,- eur, ktorá bola dohodnutá ako kúpna cena medzi pôvodným podielovým spoluvlastníkom W. X. ako predávajúcou a žalovanými ako kupujúcimi v kúpnej zmluve, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Zlaté Moravce, katastrálny odbor pod V 2196/2020-č. z. 1473/20. O trovách konania súd rozhodol tak, že žalovaným v 1. a 2. rade priznal nárok na náhradu trov konania proti žalobcovi v rozsahu 100%.

1.1. Po právnej stránke súd svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 35 ods. 1, 2, § 37, § 136 ods. 1, 2, § 140, § 603 ods. 2, 3, § 605, § 606 Občianskeho zákonníka, ako aj vykonaným dokazovaním.

1.2. Predmetom sporu bola otázka, či bol prevod spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. K. U., LV č. XXXX, vo veľkosti 1, z pôvodnej podielovej spoluvlastníčky W. X. na žalovaných vykonaný v rozpore s § 140 a § 603 Občianskeho zákonníka.

1.3. Z vykonaného dokazovania mal súd preukázané, že žaloba je v celom rozsahu nedôvodná. Pôvodná podielová spoluvlastníčka nehnuteľností - p. X. ponúkla žalobcovi svoj podiel na odkúpenie za 25 000,- eur. Žalobca listom zo dňa 15. 02. 2020 sa k jej ponuke na kúpu vyjadril len v tom zmysle, že ide o nadhodnotenú ponuku, čo mu potvrdil aj žalovaný v 1. rade. Žalobca sa okrem toho vyjadril jednoznačne v tom zmysle, že: „môj spoluvlastnícky podiel k pozemkom chcem predať. Preto ti v súlade vyššie citovaného § 140 Občianskeho zákonníka predkladám písomnú ponuku na využitie predkupného práva, v ktorom uvádzam ponuku kúpnej ceny 12 500,- eur.“ Z obsahu tohto listu, adresovanému priamo p. X., žalobca prejavil jednoznačne a zrozumiteľne vôľu svoj spoluvlastnícky podiel predať p. X.. To, že takúto

ponuku dal, vyplynulo aj z jeho výsluchu. Skutočnosť, že žalobca mal záujem svoj podiel už v tej dobe predať, ako aj to, že nemal záujem nadobudnúť podiel p. X., vyplýva aj z listu žalobcu zo dňa 08. 03. 2020, ktorým ponúkol svoj spoluvlastnícky podiel na predaj priamo žalovaným cez ich právnu zástupkyňu, a to z dôvodu, že jeho podiel sa stal právne voľný, keďže p. X. si naň nerobí nárok a dala mu súhlas na disponovanie s ním. Práve tento prejav vôle žalobcu odporuje jeho neskoršiemu tvrdeniu, ktoré uviedol pri výsluchu, a to tomu, že svoj spoluvlastnícky podiel nikdy nepovažoval za voľný. Nevedel súdu inak ani odpovedať na to, čo recipročne navrhol svoje bývalej manželke. Ešte aj v liste zo dňa 28. 02. 2021, adresovanom žalovaným, uviedol, že jednou z možností pre nich ako podielových spoluvlastníkov, je odkúpenie jeho podielu za sumu ponúknutú exmanželke vo výzve na predkupné právo.

1.4. Žalobca namietal porušenie predkupného práva z dôvodu, že p. X. previedla svoj podiel na žalovaných za výhodnejších podmienok ako tých, ktoré ponúkla jemu; išlo o cenu podielu, kedy žalovaným previedla spoluvlastnícky podiel za cenu 9 000,- eur a jemu ho ponúkla za 25 000,- eur. V spojitosti s tým súd považoval za nevyhnutné posúdiť vzájomnú komunikáciu žalobcu a pôvodnej podielovej spoluvlastníčky pred podpisom kúpnej zmluvy. Na základe nej dospel k záveru, že sám žalobca nemal záujem o spoluvlastnícky podiel p. X., a to bez rozdielu toho, za akých podmienok by k prevodu malo dôjsť. Z prejavu vôle žalobcu (listy zo dňa 15. 02. 2020, 08. 03. 2020) mal súd preukázané, že v tomto prípade došlo k zániku predkupného práva ako takého, a nielen vo vzťahu k ponuke odkúpenia za 25 000,- eur. Žalobca mal od počiatku záujem svoj spoluvlastnícky podiel iba predať, najskôr p. X. a neskôr samotným žalovaným. Preto súd nezohľadnil uvádzané skutočnosti v žalobe a počas konania zo strany žalobcu. Súd mal za to, že spôsobom konania žalobcu ten chcel svoj podiel predať, a nie ďalší podiel k nehnuteľnostiam nadobudnúť. Prejav vôle žalobcu bol vykonaný výslovne, tj. vyhotovil ponuky na predaj spoluvlastníckeho podielu, pričom ani v jednom z listov a vyjadrení v priebehu roku 2020 nebolo uvedené a ani z ich obsahu nevyplývalo, že by mienil spoluvlastnícky podiel kúpiť, prípadne za nižšiu sumu (napr. za cenu 12 500,- eur, tak ako to ponúkol exmanželke v liste zo dňa 15. 02. 2020).

1.5. Na základe toho súd dospel k záveru, že došlo k zániku predkupného práva, preto sa už nemal dôvod vyjadrovať k namietaným skutočnostiam ohľadne výšky ceny, za ktorú nadobudli žalovaní spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam. Porušenie predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka súd nemal v spore preukázané ani po vykonaní dokazovania. Súd zároveň poukázal na to, že pokiaľ spoluvlastník výslovne prejavil vôľu vec nekupovať, bolo by už nadbytočné mu ju ešte ponúkať na kúpu. V tomto prípade bolo pre súd dôležité skutkové zistenie, tj. že obaja podieloví spoluvlastníci zhodne prejavili vôľu nekupovať navzájom spoluvlastníckeho podielu. Obaja mali záujem ich predať tretím osobám, pričom z listín, ktoré sú súčasťou spisu, žalobca ich aj naozaj mienil už v roku 2020 previesť na žalovaných. Z dôvodu, že v tomto prípade nedošlo zo strany pôvodného podielového spoluvlastníka k porušeniu predkupného práva, p. X. mala možnosť svoj voľný spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam previesť na tretie osoby, teda na žalovaných.

1.6. Súd nevykonal dokazovanie výsluchom svedka - W. X., a to z dôvodu, že mal k dispozícii všetku korešpondenciu žalobcu a p. X., z ktorých boli zrejmé skutočnosti, ktoré sú následne posudzované. Vzhľadom na vyššie uvedené, súd vyhodnotil nárok žalobcu ako nedôvodný, preto žalobu v celom rozsahu zamietol.

1.7. O trovách konania súd prvej inštancie rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a úspešným žalovaným priznal plnú náhradu trov konania, keď strany sporu nenavrhli, ani súd nezistil existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré by mal postupovať v zmysle § 257 CSP.

2. Rozsudok súdu prvej inštancie napadol v zákonnej lehote odvolaním žalobca, ktorý sa domáhal jeho zmeny podľa § 388 CSP a vyhovenia žalobe. Uviedol, že odvolanie podáva z odvolacích dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. d/, f/ a h/ CSP. Nestotožňuje sa so zisteným skutkovým stavom a následne vyvozenými skutkovými závermi, ktoré súd prvej inštancie nesprávne posúdil, keď nesprávne aplikoval ustanovenia zákona, ktoré je pre rozhodnutie v danej veci rozhodné, v dôsledku čoho súd nesprávne rozhodol.

2.1. Jednoznačne bolo preukázané, že v danom prípade prišlo k porušeniu povinnosti predkupného práva zo strany žalovaných a bol preto oprávnený domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu so spoluvlastníctva na tretiu osobu, resp. domáhať sa voči nadobúdateľovi (tretej

osobe), aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkla na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých kúpil od zaviazanej osoby. Je pravdou, že pôvodná podielová spoluvlastníčka mu urobila ponuku, ktorou mu účelovo nadhodnotenou sumou ponúkla spoluvlastnícky podiel na odkúpenie za sumu 25 000,-eur. Táto ponuka bola pre neho neprijateľná, preto pôvodnej spoluvlastníčke ponúkol svoj podiel za sumu 12 500,- eur. Medzi podielovými spoluvlastníkmi teda nedošlo k dohode a ich prvý vzájomný pokus o vyporiadanie spoluvlastníctva bol neúspešný. Tretej osobe (žalovaným) ponúkol svoj podiel až po tom, čo mu pôvodná spoluvlastníčka oznámila, že sa vzdáva predkupného práva k jeho podielu. Svojho predkupného práva sa nikdy nevzal a to, že svoj podiel zvažoval predať aj on, ho nezbavuje predkupného práva. Poukázal na rozhodnutie R 19/1953 a ďalej uviedol, že ak spoluvlastník chce previesť svoj podiel na inú osobu, musí ostatným spoluvlastníkom urobiť tzv. ponuku na odkúpenie podielu. Podľa § 605 veta tretia OZ musí ponuka urobená v rámci predkupného práva obsahovať oznámenie všetkých podmienok, za ktorých navrhovateľ ponúka svoj podiel na kúpu, čo znamená, že popri podstatných náležitostiach kúpnej zmluvy ako je predmet a cena veci, aj ďalšie podmienky alebo požiadavky, za ktorých má dôjsť k predaju a musí byť dodržaná písomná forma. Ak sa však podstatné náležitosti kúpnej zmluvy nezhodujú s podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy s treťou osobou, nejde v takom prípade o riadnu ponuku, ani s ňou nie je spojený beh lehôt podľa § 605 OZ. K porušeniu povinnosti zákonného predkupného právneho vzťahu dochádza nielen vtedy, keď povinná osoba vôbec neponúkne oprávnenej osobe svoj podiel na veci za cenu a prípadne ďalších podmienok ponúknutých treťou osobou, ale aj vtedy, ak povinná osoba urobila oprávnenej osobe riadnu ponuku s hlásením všetkých podmienok ponúknutých tretej osobe, ale oprávnený spoluvlastník ju s ohľadom na obsah podmienok nepovažoval za prijateľnú, a potom povinná osoba podiel prevedie na tretiu osobu za podmienok výhodnejších než boli obsahom ponuky oprávnenej osobe. Rozhodovacou praxou bolo ustálené, že zákonnému predkupnému právu spoluvlastníka korešponduje povinnosť prevádzajúcej osoby ponúknuť ju tomuto spoluvlastníkovi na odkúpenie a táto povinnosť zahŕňa aj povinnosť túto ponuku opakovať v prípade, že prevádzajúca osoba chce spoluvlastnícky podiel predať za nižšiu cenu ako bola tá, ktorá bola uvedená v poslednej ponuke zaslanej oprávnenému spoluvlastníkovi.

2.2. Súd prvej inštancie svojím rozhodnutím posvätil konanie pôvodnej podielovej spoluvlastníčky, ktorá v rozpore s dobrými mravmi mu spravila neprijateľnú ponuku. Bolo jej zrejmé, že takúto ponuku nevyužije a znevýhodnila ho ako oprávneného podielového spoluvlastníka. To, že svoj podiel ponúkol na odpredaj, ho nezbavuje práva využiť predkupné právo voči pôvodnej spoluvlastníčke, ktorá následne realizovala predaj za oveľa nižšiu sumu ako jemu. Takáto ponuka - na predaj podielu za 9 000,- eur zo strany bývalej spoluvlastníčky mu nikdy nebola daná. Ako oprávnený z ponuky podielovej spoluvlastníčky reagoval na jej konkrétnu ponuku a nepochybne vyjadril, že ponuku neprijíma. Až týmto prejavom vôle neprijatím ponuky dôjde k zániku predkupného práva, avšak za podmienky, že prevod bude uskutočnený podľa podmienok, ktoré boli oprávnenému oznámené v ponuke, čo sa v danom prípade nestalo.

2.3. Záver súdu prvej inštancie, že na základe jeho konania nemal záujem o spoluvlastnícky podiel pôvodnej spoluvlastníčky, a to bez rozdielu toho, za akých podmienok by k prevodu malo dôjsť, považuje za nesprávny. Nemôže mu byť na ujmu, že pokiaľ výslovne prejavil vôľu vec nekupovať, bolo by už nadbytočné mu ju ešte ponúkať na kúpu. Nikdy nebolo nikde uvedené, že by ponuku na odkúpenie podielu za novú - oveľa nižšiu sumu neprijal, neprehodnotil svoje rozhodnutie a svoj podiel na nehnuteľnostiach by si následne ponechal.

3. K podanému odvolaniu žalobcu sa písomne vyjadrili žalovaní, ktorí navrhli, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie ako vecne správne potvrdil a priznal im nárok na náhradu trov odvolacieho konania. Poukázali na výstižné a presné odôvodnenie v bode 37., 38. a 39. odôvodnenia rozsudku, kde súd konštatoval, že prejav vôle je najdôležitejšou zložkou a je kľúčový pre posúdenie platnosti platného právneho úkonu. Z obsahu podaní, ako aj z prejavu žalobcu nevyplývalo, že zrozumiteľne a jednoznačne prejavil záujem kúpiť podiel p. X.. Zastávajú názor, že práve tento prejav vôle je „alfou a omegou“ posúdenia celého prípadu. Vzájomné ponuky medzi žalobcom a p. X. nie je možné obsahovo stotožňovať s uplatnením si predkupného práva, ani prejav žalobcu na kúpu podielu z týchto vzájomných ponúk vyvodzovať. Prejav vôle, čo chce ten-ktorý subjekt vykonať, teda, či chce kúpiť, predať alebo niečo ponúknuť na predaj, musí byť jasne obsahovo odlišný, čo v danom prípade žalobca neurobil. Neuvedol jasne a zrozumiteľne, že má záujem o kúpu podielu p. X.. Ponúkal iba predaj svojho podielu, a to je v danom prípade najpodstatnejším argumentom. Ponuku predaja svojho podielu p. X. žalobcovi urobila preukázateľne písomnou formou. Zastávajú názor, že aplikácia § 605 OZ by bola možná len v prípade, ak by žalobca jasne a zrozumiteľne požiadal p. X. o možnosť kúpiť jej podiel. Keďže žalobca

neprejavil relevantne záujem o kúpu podielu p. X., chýbal základný parameter pre aplikáciu uvedeného ustanovenia. Ak teda žalobca neprejavil záujem kúpiť podiel, ale svoj podiel chcel predať, je právne irelevantné a vymyká sa logike posudzovať podmienky, za ktorých kúpili podiel p. X. žalovaní. Napokon, aj v závere odvolania sám žalobca fakticky potvrdzuje, že reálne nepožiadala p. X. o odkúpenie jej podielu do svojho vlastníctva. Jeho tvrdenie, že on nechcel kúpiť podiel za 25 000,-eur, rovnako ešte neznamená, že by naozaj chcel kúpiť podiel p. X. za 12 500,- eur. Chýbal prejav vôle žalobcu, že by napríklad on naozaj kúpil podiel p. X. za 12 500,- eur. Napokon, ani p. X. nemohla vedieť, že žalobca má záujem kúpiť jej podiel za inú cenu, pretože to z jeho písomných prejavov nijako nevyplýva. Nezáujem žalobcu o kúpu podielu p. X. potvrdzuje aj to, že sám ponúkol svoj podiel na odpredaj p. X.. Už len z logiky veci musí byť nezaujatej strane jasné, že žalobca o kúpu podielu p. X. skutočný záujem nemal, preto sa nemohla dopustiť porušenia predkupného práva žalobcu a žalovaní nenesú na tomto stave žiadnu vinu.

4. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektom - stranou, v neprospech ktorej bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa a po skonštatovaní, že odvolanie má zákonné náležitosti (§ 365 CSP) a odvolateľ použil zákonné odvolacie dôvody - § 365 ods. 1 písm. d/, f/ a h/ CSP, viazaný skutkovým stavom, tak ako ho zistil súd prvej inštancie, bez potreby jeho zopakovania alebo doplnenia, postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania s verejným vyhlásením rozhodnutia (§ 219 ods. 1 CSP a contrario) dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné a rozhodnutie súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 389 odsek 1 písm. b/ CSP zrušiť a vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

5. Predmetom konania je, po pripustení zmeny žaloby uznesením OS Nitra zo dňa 27. 01. 2022 č. k. 36C/39/2021-71, nahradenie prejavu vôle podielového spoluvlastníka, tak ako je to pripustené uvedeným uznesením o zmene žaloby. Žalobca sa domáhal tak nahradenia prejavu vôle žalovaných v 1. a 2. rade, že ako predávajúci uzatvárajú kúpnu zmluvu so žalobcom ako kupujúcim, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu žalovaných k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v kat. úz. K. U., evidovaných na LV č. XXXX ako pozemky registra CKN parc. č. 2631 - orná pôda o výmere 484 m², parc. č. 2634 - trvalý trávnatý porast o výmere 491 m², a to v podiele 1-ica k celku, a to za kúpnu cenu 9 000,- eur, ktorá bola dohodnutá ako kúpna cena medzi pôvodným podielovým spoluvlastníkom W. X. ako predávajúcou a žalovanými ako kupujúcimi v kúpnej zmluve, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Zlaté Moravce, katastrálny odbor pod V 2196/2020-č. z. 1473/20. Žalobca v podanej žalobe, ako aj v konaní tvrdil, že s bývalou manželkou W. X. boli podieloví spoluvlastníci predmetných nehnuteľností, pričom podielová spoluvlastníčka W. X. porušila jeho predkupné právo. Pred uzatvorením kúpnej zmluvy so žalovanými výzvou zo dňa 04. 02. 2020 uplatnila u neho predkupné právo, pričom svoj podiel 1/2-ica mu ponúkla za kúpnu cenu 25 000,- eur a žiadala, aby sa vyjadril do 25. 02. 2020. Žalobca tvrdil, že návrh p. X. neprijal, keď cenu považoval za veľmi nadhodnotenú a neprimeranú, a preto jej listom zo dňa 15. 02. 2020 ponúkol, že jej spoluvlastnícky podiel odkúpi za 12 500,- eur. Dňa 12. 10. 2020 uzatvorila p. X. kúpnu zmluvu so žalovanými, ktorým predala svoj spoluvlastnícky podiel za sumu 9 000,- eur s tým, že mala za to, že žalobca jej ponuku neprijal, a preto mohla s podielom voľne nakladať. Listom zo dňa 28. 02. 2021 sa žalobca obracal na žalovaných, ktorým oznámil, že došlo k porušeniu jeho predkupného práva podľa § 140 OZ a žiadala, aby mu bol ponúknutý podiel na odkúpenie za rovnakých podmienok, za akých ho kúpil, alebo dal možnosť odkúpiť jeho podiel za sumu ponúknutú exmanželke vo výzve na predkupné právo v súlade so zákonom. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom žalobu zamietol, keď dospel k záveru, že došlo k zániku predkupného práva, a preto sa ani nevyjadroval k namietaným skutočnostiam ohľadne výšky ceny, za ktorú žalovaní nadobudli spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam. K porušeniu predkupného práva nemal preukázané ani po vykonanom dokazovaní a zároveň poukázal na to, že pokiaľ spoluvlastník výslovne prejavil vôľu vec nekupovať, bolo by nadbytočné mu ju ešte ponúkať na kúpu. Pre súd bolo dôležité skutkové zistenie, t. j. že obaja podieloví spoluvlastníci zhodne prejavili vôľu nekupovať navzájom spoluvlastnícke podiely. Z dôvodu, že nedošlo zo strany pôvodnej podielovej spoluvlastníčky (p. X.) k porušeniu predkupného práva, mala možnosť svoj voľný spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti previesť na tretie osoby, teda na žalovaných.

6. Úlohou odvolacieho súdu bolo v súlade s rozsahom a dôvodmi podaného odvolania žalobcu posúdiť, či súd prvej inštancie správne posúdil, či došlo, resp. nedošlo k porušeniu predkupného práva povinnou osobou.

7. Podľa § 140 Občianskeho 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.

7.1. Podľa § 40a veta prvá OZ, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, § 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá.

8. Podľa § 603 odsek 3 OZ, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

8.1. Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že ak porušil niektorý z podielových spoluvlastníkov povinnosť ponúknuť voj spoluvlastnícky podiel ku kúpe ostatným spoluvlastníkom ako prvým a skutočne vykonal prevod svojho spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu (nie na osobu blízku), vystavuje sa spolu s treťou osobou osobitnej forme postihu uvedenej v § 40a OZ. Občiansky zákonník neobsahuje ďalšiu úpravu vecného predkupného práva a ani priamo neodkazuje, že na toto právo z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aplikovať ustanovenia o zmluvnom predkupnom práve tak, ako to bolo upravené v § 137 OZ z roku 1950. To však nebráni tomu, aby sa podľa analógie legis (§ 853 OZ) na tieto vzťahy použila všeobecná úprava o predkupnom práve zaradená do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu v § 602 až § 606 OZ. To možno vyvodiť aj z § 603 ods. 2 OZ, ktorý priamo umožňuje predkupné právo dohodnúť aj ako vecné právo (porovnaj napr. P. Vojčík a kolektív, Občiansky zákonník, stručný komentár, IURA EDITION, spol. s r. o., Bratislava 2008, str. 326, J. Svoboda a kolektív, Občiansky zákonník, Komentár a súvisiace predpisy, V. doplnené, rozšírené a aktualizované vydanie, EUROUNION, Bratislava, 2004, str. 221).

8.2. V prípade porušenia predkupného práva je teda nutné pripustiť možnosť oprávneného spoluvlastníka domáhať sa alternatívne práva vyplývajúceho mu z ust. § 603 ods. 3 OZ. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má teda pri porušení povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka na výber tri zákonné možnosti. Môže sa domáhať buď vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy 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 ktorých 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 OSP). Treťou možnosťou je, že si ponechá predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi. Treba zdôrazniť, že súbežné uplatnenie nároku podľa § 40a a § 603 ods. 3 OZ je z právnej povahy vecí vylúčené. Iné následky porušenia predkupného práva zákon neprípúšťa, a preto zo zákona nemožno vyvodiť ani iný spôsob ochrany oprávneného spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené.

8.3. Právnym posúdením sa pritom rozumie činnosť, súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis, alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo, ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

9. Podľa § 140 Občianskeho 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.

10. Vlastnícke právo ako základný právny inštitút možno vo všeobecnosti charakterizovať ako právom zakotvenú možnosť vlastníka v medziach stanovených právnym poriadkom držať, užívať a nakladať so svojou vecou podľa svojej úvahy a vo svojom záujme. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má zásadne rovnaký zákonný obsah a ochranu, nesmie byť však zneužitý na ujmu práv druhých alebo v rozpore so zákonom chránenými všeobecnými záujmami. Spoluvlastníctvo potom predstavuje situáciu, kedy jedna vec, aj keď nie je reálne rozdelená, patrí viac subjektom spoločne.

11. Inštitút predkupného práva medzi spoluvlastníkmi je prostriedkom obmedzujúcim právo spoluvlastníka v jeho dispozícii s majetkom - vo voľnej možnosti previesť svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu. Predkupné právo medzi podielovými spoluvlastníkmi vyplýva priamo zo zákona a má vecno-

právnú povahu, je trvalým obmedzením jednej z troch najvýznamnejších zložiek práva vlastníckeho - práva nakladať so svojou vecou, konkrétne previesť ju na iného. Pôsobí voči každému spoluvlastníkovi veci i jeho právnym nástupcom a pre spoluvlastníka veci zakladá povinnosť, aby v prípade, že chce svoj spoluvlastnícky podiel scudziť, prednostne ho ponúkol na kúpu ostatným spoluvlastníkom. Ide o právny vzťah, v ktorom právu jednej strany na prednostnú ponuku na kúpu a možnosti jej využitia zodpovedá povinnosť strany druhej. Práva a tomu zodpovedajúce povinnosti, ktoré tvoria obsah tohto právneho vzťahu, sú stanovené priamo zákonom.

12. Podľa § 603 odsek 3 OZ, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

12.1. Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že ak porušil niektorý z podielových spoluvlastníkov povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ku kúpe ostatným spoluvlastníkom ako prvým a skutočne vykonal prevod svojho spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu (nie na osobu blízku), vystavuje sa spolu s treťou osobou osobitnej forme postihu uvedenej v § 40a OZ. Keďže ust. § 140 OZ neobsahuje ďalšiu úpravu vecného predkupného práva a ani priamo neodkazuje, že na toto právo z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aplikovať ustanovenia o zmluvnom predkupnom práve, nič nebráni tomu, aby sa aj na tieto právne vzťahy použila všeobecná právna úprava o predkupnom práve zaradená do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu v § 602 až § 606, avšak s určitými odchýlkami danými charakterom právnej úpravy toho-ktorého zákonného predkupného práva. To možno vyvodiť aj z § 603 ods. 2, ktorý priamo umožňuje predkupné právo dohodnúť aj ako vecné právo (porovnaj napr. P. Vojčík a kolektív, Občiansky zákonník, stručný komentár, IURA EDITION, spol. s r. o., Bratislava 2008, str. 326).

13. Občiansky zákonník nevyžaduje k predaju spoluvlastníckeho podielu súhlas ostatných spoluvlastníkov, vyžaduje len rešpektovanie predkupného práva. Hoci v zákonnej úprave nie je výslovne zakotvené, že predkupné právo podľa § 140 OZ má vecnú povahu a pôsobí voči tretím osobám, súdna prax zákonnému predkupnému právu túto povahu prisudzuje. Z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba teda aj na predkupné právo vyplývajú z § 140 OZ aplikovať (uplatnením analógie legis - § 853 OZ) všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu Občianskeho zákonníka (§ 602 až § 606 OZ). Ponuka urobená v rámci predkupného práva nie je klasickým návrhom na uzavretie zmluvy vychádzajúcim zo všeobecnej občiansko-právnej zásady zmluvnej voľnosti, v ktorom môže navrhovateľ svojím prejavom vôle vymedziť lehotu na prijatie návrhu. Ponuka povinného, dokedy má byť predaj zavŕšený, musí rešpektovať aj ust. § 605 OZ (pokiaľ by nebola dohodnutá iná doba - čo je typicky využiteľné pre zmluvné predkupné právo, nie však pre zákonné predkupné právo podľa § 140 OZ). Ak spoluvlastník nevyčká uplynutie zákonnej dvojmesačnej lehoty a prevedie ponúkaný spoluvlastnícky podiel, porušuje predkupné právo ostatných spoluvlastníkov (pozri uznesenie NS SR sp. zn. 6 Cdo 115/2011, nález ÚS ČR sp. zn. II. ÚS 156/2005).

14. V prípade porušenia povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka má oprávnený spoluvlastník právo: a/ dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40 OZ, b/ domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu podľa § 603 ods. 3 OZ za rovnakých podmienok, za ktorých kúpil podiel od povinnej osoby alebo c/ si predkupné právo ponechať voči budúcemu nadobúdateľovi podielu.

15. Zákonné predkupné právo podielového spoluvlastníka zanikne najmä vtedy, ak oprávnený spoluvlastník predkupné právo riadne a včas nevyužije. Predkupné právo spoluvlastníka zaniká i v prípade, že oprávnený spoluvlastník o zamýšľanom predaji spoluvlastníckeho podielu preukázateľne vie a prejaví, hoci konkludentne, súhlas s predajom inému. Za nevyužitie predkupného práva možno považovať aj vyhlásenie oprávneného spoluvlastníka o tom, že má záujem o prevádzaný podiel, no navrhuje zmenu podmienok prevodu podielu. Zákon napokon nevyklučuje ani možnosť vzdať sa zákonného predkupného práva pre prípad budúceho prevodu spoluvlastníckeho podielu (viď Števíček M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol Občiansky zákonník I., § 1 - § 450. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2015, 988 str.).

16. Podľa odbornej spisby medzi typické subjektívne práva, ktorých sa nemožno vopred vzdať, patrí okrem osobnostných práv (§ 11 OZ) napr. právo duševného vlastníctva (autorské právo), právo vzniesť námietku premlčania (§ 100 ods. 1 OZ), predkupné právo pri podielovom spoluvlastníctve (§ 140 OZ),

atď. [viď Fekete, I.: Občiansky zákonník, Veľký komentár 2. diel (§ 460 až § 880), Bratislava, Eurokódex, 2011, str. 1689]. Predkupné právo zanikne predovšetkým zánikom veci, ktorej sa predkupné právo týka. Ďalej zanikne smrťou oprávnenej fyzickej osoby, resp. zánikom právnickej osoby. Oprávnený sa predkupného práva môže i vzdať (viď aj § 574 OZ). Platný prejav vôle o zrieknutí sa predkupného práva k nehnuteľnosti možno urobiť len písomne [viď Fekete, I.: Občiansky zákonník, Veľký komentár 2. diel (§ 460 až § 880), Bratislava, Eurokódex, 2011, str. 1811].

17. Dovolací súd vo svojom rozhodnutí konštatuje, že za účinné a platné vzdanie sa predkupného práva nemožno považovať prehlásenie dovolateľky v inom súdnom konaní, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, že podiely ostatných (niekoľkých) spoluvlastníkov nechce. Vzdanie sa práva bez všetkého (eo ipso) sa nepredpokladá (a iure nemo recedere praesumitur). Ak je sporné, či vôbec došlo k vzdaniu sa práva, platí výklad, že k vzdaniu sa práva vôbec nedošlo. Uplatní sa tu teda stará zásada rímskeho práva, že v prípade pochybností sa vychádza z toho, že dotknutý subjekt sa svojho práva nechcel vzdať (renuntiatio non praesumitur). Predpokladom platnosti dohody o vzdaní sa predkupného práva tak je, že dohoda, ktorou sa oprávnený vzdáva svojho práva, musí byť písomná (uznesenie NS SR 2 Cdo 13/2018 zo dňa 29. 11. 2018 R. č. 23/2019).

18. V preskúmvanej veci pôvodná spoluvlastníčka si splnila povinnosť ponúknuť spoluvlastnícky podiel na predaj žalobcovi ako druhému spoluvlastníkovi, a to listom zo dňa 04. 02. 2020, kedy mu ponúkla na predaj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti v kat. úz. K. U., zapísaný na LV č. XXXX, parc. č. 2631 - orná pôda o výmere 484 m², parc. č. 2634 - trvalý trávnatý porast o výmere 491 m² v podiele 1-ica k celku za kúpnu cenu 25 000,- eur. Žalobca v stanovenej lehote (do 25. 02. 2020 v zmysle výzvy) listom zo dňa 15. 02. 2020 reagoval na výzvy spoluvlastníčky a uviedol, že svoj spoluvlastnícky podiel chce predať. Zároveň si splnil ponukovú povinnosť voči bývalej spoluvlastníčke (W. X.) a ponúkol jej na predaj svoj podiel za kúpnu cenu 12 500,- eur. Pokiaľ ide o výzvu a navrhovanú cenu 25 000,- eur, túto považoval za nadhodnotenú. Listom zo dňa 13. 02. 2020 spoluvlastníčka W. X. vyhlásila, že si nerobí nárok na spoluvlastnícky podiel žalobcu. Následne W. X. ako predávajúca predala svoj podiel na nehnuteľnosti žalovaným kúpnu zmluvou zo dňa 12. 10. 2020 za kúpnu cenu 9 000,- eur.

19. Podľa názoru odvolacieho súdu, súd prvej inštancie sa nedostatočne vysporiadal s otázkou zániku predkupného práva žalobcu, najmä za situácie, že pôvodné podmienky, za ktorých bola urobená ponuková povinnosť z predkupného práva, sa podstatne zmenili, hlavne pokiaľ ide o kúpnu cenu. Povinnosť znovu ponúknuť svoj podiel na odkúpenie ostatným spoluvlastníkom je len v prípade, že sa podmienky (niektorá z nich) pôvodne ohlásené natoľko zmenili, že rozdiel medzi nimi by objektívne mohol ovplyvniť úvahy oprávnených spoluvlastníkov o prijatí ponuky (pozri rozsudok NS ČR 33 Cdo 4017/2013 zo dňa 30. 04. 2014).

20. Vychádzajúc z vyššie uvedených právnych záverov, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Povinnosťou súdu prvej inštancie bude zaoberať sa s vecou v naznačenom smere a vo veci opätovne rozhodnúť a rozhodnutie odôvodniť v súlade s § 220 ods. 2 CSP.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).