

Súd: Krajský súd Banská Bystrica  
Spisová značka: 15Co/70/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6619204175  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 01. 2022  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jaroslav Mikulaj  
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2022:6619204175.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, v senáte zloženom z predsedu JUDr. Jaroslava Mikulaja a sudcov JUDr. Jaroslava Galla a JUDr. Klaudie Koskovej, v právnej veci žalobkyne: R. M., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom P. XX, XXX XX Q., zastúpená: JUDr. František Komka, advokát so sídlom Hlavná 27, 080 01 Prešov, IČO: 37 941 054, proti žalovanému: L. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Q. XXX, XXX XX Q., zastúpený: JUDr. Ondrej Szilágyi, advokát so sídlom Haličská cesta 3200, 984 01 Lučenec, IČO: 37 998 528, o určenie vlastníckeho práva a nahradenie prejavu vôle, na odvolanie žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Lučenec zo dňa 17. júna 2021, č. k.: 13C/27/2019-213, takto

### rozhodol:

- I. Rozsudok okresného súdu potvrdzuje.
- II. Žalobkyňa je povinná zaplatiť žalovanému náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % do troch dní od právoplatnosti uznesenia, ktorým súd prvej inštancie rozhodne o ich výške.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd rozhodol tak, že:  
„I. Žaloba žalobcu o nahradenie prejavu vôle žalovaného uzatvoriť so žalobcom kúpnu zmluvu o prevode spoluvlastníckych podielov sa zamietá.  
II. Žalobca je povinný nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 100 %, vo výške ako bude rozhodnuté osobitným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom, v lehote troch dní od právoplatnosti tohoto uznesenia.“
2. Okresný súd najskôr rozhodol rozsudkom zo dňa 16. januára 2020, č. k.: 13C/27/2019-111, ktorým žalobu zamietol. Rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobkyňa sa žalobou podanou na okresnom súde dňa 18.9.2019 domáhala nahradenia prejavu vôle prejavu žalovaným podľa ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka (ďalej OZ) z dôvodu, že žalovaný nadobudol spoluvlastnícke podiely k pozemkom od predchádzajúcich spoluvlastníkov porušením jej predkupného práva upraveného v ust. § 140 OZ. Žalovaný vzniesol námietku premlčania uplatneného práva podľa § 101 OZ, pričom argumentoval, že premlčacia lehota začína plynúť momentom uzavretia kúpnych zmlúv, ktoré boli uzavreté dňa 13.7.2016 a 8.8.2016. Žalobkyňa argumentovala, že lehota začína plynúť najskôr dňom 20.9.2016, kedy bola povolená zmena zápisu vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti (nehnutelnostiam). Pretože žaloba bola podaná už dňa 18.9.2019, pričom trojročná lehota uplynula dňom 20.9.2019, resp. 26.9.2019, k premlčaniu práva nedošlo.
3. Odvolací súd uznesením zo dňa 3. decembra 2020, č. k.: 15Co/38/2020-158 rozsudok okresného súdu zrušil z dôvodu nesprávneho posúdenia plynutia premlčacej doby.
4. V novom rozhodnutí okresný súd dospel k záveru, že právo žalobkyne nie premlčané, pričom poukázal na dôvody odvolacieho súdu uvedené v zrušujúcom uznesení. Nakoľko účinky vkladu vlastníckeho práva žalovanému vznikli právoplatnosťou rozhodnutia o vklade, kedy žalovaný bol zapísaný do príslušného katastra nehnuteľností pod V 2831/16 dňa 20.9.2016 a pod V 2812/16 zo dňa 26.9.2016, potom žaloba podaná na Okresnom súde Lučenec dňa 18.9.2019 bola podaná v rámci plynutia zákonnej

trojročnej premlčacej lehoty, a teda právo žalobcu domáhať sa nahradenia prejavu vôle v zmysle § 603 ods. 3 OZ v spojení s § 140 OZ nie je premlčaným.

5. Následne posúdil nárok žalobkyne. Zaoberal sa tým, či žalobkyňa má právo na spätný prevod podielu v celosti tak, ako ho žalovaný nadobudol, alebo len pomerne k výške svojho spoluvlastníckeho podielu, ktorý aktuálne vlastní v pomere k spoluvlastníckym podielom ostatných spoluvlastníkov, ktorých predkupné právo bolo taktiež porušené. Konštatoval, že pokiaľ si druhý spoluvlastník nárok z predkupného práva neuplatnil, môže sa žalobkyňa domáhať uplatnenia svojho predkupného práva aj nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, t. j. celého podielu zodpovedajúceho predmetu prevodu len za predpokladu, že takýto spoluvlastník (spoluvlastníci), ktorí si toto právo neuplatňujú s nadobudnutím spoluvlastníckeho podielu žalobkyne výslovne súhlasia. Mlčanie a pasivita spoluvlastníkov nemôže v žiadnom prípade znamenať súhlas, preto spoluvlastník, ktorý sa domáha svojho nároku má právo len na pomernú časť podielu a nadobúdateľovi (žalovanému) pripadá taký spoluvlastnícky podiel, ktorý by inak patril tým spoluvlastníkom, ktorí sa prevodu nedomáhali. Žalobkyňa má právo vykúpiť kúpnu zmluvou prevedené spoluvlastnícke podiely len pomerne, teda z každého predmetného spoluvlastníckeho podielu len pomernú časť vo vzťahu k jej podielu 5/320-ín, čo predstavuje z podielov nadobudnutých žalovaným z podielu 4/320-iny právo žalobkyne na 1/5120-inu a z podielu 7/320-ín predstavuje právo žalobkyne podiel 7/25600-ín.

6. K otázke, či je možné domáhať sa uplatnenia predkupného práva aj nad rozsah spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníka, t.j. celého podielu zodpovedajúceho predmetu prevodu, resp. právo len na pomernú časť podielu podľa veľkosti vlastného spoluvlastníckeho podielu uviedol, že otázka bola riešená rozhodovacou činnosťou súdov Slovenskej republiky, napr. Najvyšší súd SR pod sp. zn. 2Cdo/91/2008 a tomu korešpondujúci rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica sp. zn. 11Co/176/2019, ktoré konštatujú, že spoluvlastník je oprávnený požadovať z dôvodu porušenia jeho predkupného práva len pomernú časť nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu zodpovedajúcu veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu.

7. Tiež zdôraznil, že o žalobe požadujúcej uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu určitého obsahu uvedeného v predmetnej žalobe môže súd rozhodnúť len tak, že návrhu úplne vyhovie alebo ho zamietne, pričom súd nemôže obsah zmluvy modifikovať, pretože povinnosťou súdu nie je nahrádzať obsah žaloby a právneho úkonu vo vzťahu ku ktorému sa žalobca domáha nahradenia prejavu vôle, čím by v podstate takáto činnosť súdu sa rovnala nahrádzaniu plnenia povinnosti strany sporu. Hoci žalobkyňa má právo na prevod časti podielu pôvodných vlastníkov, ktorý žalovaný nadobudol, súčasťou výroku rozsudku je aj samotná navrhovaná zmluva o prevode, pričom súd nemôže sám z vlastnej iniciatívy jednak zmeniť požadovaný podiel a prípadne žalobe v časti vyhovieť, a to najmä vo vzťahu k obsahu samotnej navrhovanej zmluvy, pretože zmena takéhoto právneho úkonu náleží jedine žalobcovi. Z uvedeného dôvodu, keďže žalobkyňa sa domáhala prevodu podielu v celosti, súd žalobu zamietol.

8. Na podporu svojich záverov konštatoval, že vo vzťahu k danej otázke rozsahu prevodu nepanuje názorová jednotnosť. Možnosť žiadať v rámci uplatnenia si práva pri porušení predkupného práva celý prevádzaný prevod žalobcu vyplýva najmä z českej judikatúry (argumentačne rozhodnutie NS ČR sp. zn. 22Cdo/2358/2010, resp. sp. zn. 33Cdo/ 603/2008).

9. Z rozhodnutia Ústavného súdu SR II. ÚS 52/2016-11 zo dňa 21.1.2016 vo vzťahu k rozhodnutiu Krajského súdu Prešov č. k. 21Co/96/2014-135, ako aj Okresného súdu Kežmarok pod sp. zn. 4C/1/2013 vyplýva iný záver, kde súdy riešili spornú otázku medzi stranami sporu, konkrétne či žalobca mal v dôsledku porušenia predkupného práva právo na odkúpenie celého spoluvlastníckeho podielu napadnutého žalovaným v dôsledku porušenia jeho predkupného práva alebo vzhľadom na ďalšieho spoluvlastníka iba pomernú časť zodpovedajúcu jeho spoluvlastníckemu podielu a ustálili s odkazom na § 140 OZ, ktorý predpokladá dohodu spoluvlastníkov výkone predkupného práva, teda spoluvlastníci sa môžu dohodnúť, že namiesto pomerného odkúpenia ponúkaného podielu podiel odkúpi len jeden z nich. Okresný súd pri rozhodnutí vychádzal z rozhodovacej činnosti slovenských súdov, pretože žalobkyňa žiadala odkúpenie celého podielu bez ohľadu na pomer vo vzťahu k jej spoluvlastníckemu podielu, žalobu súd v celom rozsahu zamietol. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP.

10. Proti rozsudku sa odvolala žalovaná. Rozsudok súdu prvej inštancie žiadala zmeniť a žalobe vyhovieť v celom rozsahu. Rozsudok považovala za nesprávny a nezákonný. Právnym dôvodom odvolania je, že súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, že zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany a procesného útoku, ktoré neboli uplatnené ako aj, že rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

11. Namietala, že súd po tom, čo odstránil svoje predchádzajúce pochybenie spočívajúce v nesprávnom právnom posúdení začiatku behu premlčacej lehoty, ďalším svojím formalistickým a arbitrárnym postupom v novom konaní opakovane pochybil, keď žalobu zamietol. Napriek vyslovenému názoru odvolacieho súdu žalovaný v rámci procesnej obrany naďalej argumentoval a trval na vznesenej

námietke premlčania, pričom uznával, že k porušeniu predkupného práva podľa § 140 OZ došlo, neuvádzal žiadne iné právne významné skutočnosti, pričom prvoinštančný súd opakovane arbitrárnym spôsobom rozhodol. Súd v novom konaní postupoval bezdôvodne „aktivisticky“. Pokiaľ vyslovil súd právny názor v bode 30 rozsudku, že žalobkyňa v dôsledku porušenia predkupného práva sa môže domáhať iba odkúpenia pomernej časti predmetu kúpy zodpovedajúcu jej spoluvlastníckemu podielu (za aplikácie § 140 OZ) dokonca s citovaním rozhodnutí Najvyššieho súdu ČR, k tomu je potrebné poznamenať, že v prejednávanej veci takéto posudzovanie a právne hodnotenie neprichádza do úvahy, pretože v prejednávanej veci ide o situáciu a skutkové okolnosti, keď žalobkyňa v čase podania žaloby iba sama jediná uplatnila svoje predkupné právo a vyzvala žalovaného ako kupujúceho na odkúpenie ním nadobudnutých podielov. Iba takýto názor je potrebné považovať za správny a zákonný, pretože pokiaľ by sa akceptoval právny názor vyslovený v napadnutom rozsudku, išlo by a o absurditu, ktorá spočíva v tom, že povinnej osobe voči jedinej oprávnenej osobe, ktorá si uplatnila sankciu za porušenie predkupného práva, by vzniklo v dôsledku relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy ako celku nad rozsah výmery spoluvlastníckeho podielu dotknutého spoluvlastníka v rozpore so zákonom, naďalej vlastnícke právo v rozsahu rozdielu medzi celkovým predmetom relatívne neplatnej kúpnej zmluvy a rozsahu výmery, ktorá by fiktívne mala zodpovedať iba výške spoluvlastníckeho podielu oprávnenej osoby, žalobkyne k celému rozsahu predmetu pôvodnej kúpnej zmluvy, ktoré jeho samého počiatku relatívne neplatná. Takto by de iure došlo k tomu, že žalovanému by z nepráva vzniklo právo, že je v rozpore so zásadou rímskeho práva, že „nikto nemôže v skutočnosti priviesť viac správ než v skutočnosti má“.

12. Namietala, že právne závery sú nesprávne a odporujú ustanoveniu § 140 OZ. Je pravdou, že medzi povinnosťami a právami vyplývajúcimi z predkupného práva musí existovať vyvážený pomer ochrany všetkých spoluvlastníkov. Dohodu o výkone predkupného práva, s ktorou počíta druhá veta § 140 OZ, môžu po realizácii ponuky uzavrieť všetci oprávnení spoluvlastníci a ak sa oprávnení spoluvlastníci nedohodnú, právo vykúpiť spoluvlastnícky podiel svedčí tým z oprávnených spoluvlastníkov, ktorí majú o kúpu záujem a súčasne predkupné právo aj vykonali. Pretože ponuka povinného spoluvlastníka sa vzťahuje na celý podiel, ktorý zamýšľa previesť, je tým oprávneným spoluvlastníkom, ktorý predkupné právo uplatnil, k dispozícii celý tento podiel (prirastie im aj časť podielu, ktorá by pripadala aj na tých spoluvlastníkov, ktorí ponuku neprijali). Ako vyplýva zo zákona, podiel povinného spoluvlastníka si vysporiadajú podľa veľkosti svojich podielov na veci. Poukázala na to, že ani jeden z oprávnených spoluvlastníkov si v rámci porušenia predkupného práva z tohto svojho práva relatívnej neplatnosti nedomáhal, svojich práv sa domáha iba jediná oprávnená osoba, žalobkyňa, preto iba jej prislúcha domáhať sa nahradenia prejavu vôle v celej výške spoluvlastníckych podielov. Pokiaľ by sa takéhoto práva domáhalo viacero oprávnených spoluvlastníkov, vtedy by prichádzalo do úvahy aplikovať a rešpektovať právny názor vyslovený súdom prvej inštancie v jeho rozsudku.

13. Vo vyjadrení k odvolaniu žalobkyne žalovaný uviedol, že napadnutý rozsudok považuje v celom rozsahu za správny. K tvrdeniu žalobkyne o absurdite záverov okresného súdu uviedol, že na tento argument dáva okresný súd odôvodnenie v bode 28 rozsudku, v zmysle ktorého pokiaľ si druhý spoluvlastník nárok z predkupného práva neuplatnil, môže sa žalobkyňa domáhať uplatnenia svojho predkupného práva aj nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, t. j. celého podielu zodpovedajúceho predmetu prevodu len za predpokladu, že takýto spoluvlastník (spoluvlastníci), ktorí si toto právo neuplatňujú, s nadobudnutím spoluvlastníckeho podielu žalobkyne výslovne súhlasia. Mlčanie a pasivita spoluvlastníkov nemôže v žiadnom prípade znamenať súhlas. Žalobkyňa v konaní nepreukázala, že má výslovný súhlas od ostatných spoluvlastníkov s nadobudnutím celého spoluvlastníckeho podielu žalobkyňou. Preto je zrejmé, že žalobkyňa má právo len na pomernú časť podielu s tým, že žalovanému pripadá taký spoluvlastnícky podiel, ktorý by inak patril tým spoluvlastníkom, ktorí sa prevodu nedomáhali.

14. Žalobca v replike poukázal na princíp formálnej pravdy ako aj dokazovanie v konaní. Dôkaz sa vedie na procesnú diligenciu strán sporu, čoho dôsledkom je obmedzenie dôkaznej iniciatívy súdu a jej posun takmer bezvýhradne na strany sporu. Z uvedeného sa preto prioritizuje procesná aktivita sporových strán. Každá procesná strana má právo sa oboznámiť a reagovať na tvrdenia a dôkazné návrhy protistrany, pričom ide o kontradiktórny proces. Opätovne k vyjadreniu žalovaného uviedla, že žalovaný počas doterajšieho konania aj napriek právnomu názoru vysloveného zrušujúcim uznesením odvolacieho súdu zotrval na námietke premlčania a žiadnu inú procesnú obranu okrem tejto námietky nezaujal. Z tohto dôvodu vyjadrenie žalovaného nie je ničím novým.

15. Žalovaný v duplike uviedol, že žalobkyňa v replike uvádza všeobecne známe informácie týkajúce sa princípu formálnej pravdy. K obsahu stanoviska uviedol, že je na žalobkyňu, aby uniesla dôkazné bremeno, pričom podľa jeho názoru zo strany žalobkyne neboli preukázané jej tvrdenia, preto dôkazné bremeno v konaní neuniesla. Žalovaný sa stotožnil s rozsudkom Okresného súdu Lučenec

13C/27/2019-213 zo dňa 17. 6. 2021 a jeho odôvodnením, preto z jeho strany nebolo podané odvolanie a z týchto dôvodov nebol povinný použiť nové prostriedky procesnej obrany, nakoľko bolo rozhodnuté v jeho prospech.

16. Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec podľa § 379, 380 ods. 1, 2 CSP a bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods. 1 (a contrario) CSP rozsudok okresného súdu podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

17. Podľa § 387 ods. 1 CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. Podľa ods. 2 ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

18. Po zrušení veci okresný súd vychádzal z názoru vysloveného v zrušujúcom uznesení odvolacím súdom. Následne skúmal vec vo vzťahu k uplatnenému nároku, pričom dospel k záveru, že žalobe nemožno vyhovieť, pričom zdôraznil, že nemôže modifikovať žalobou uplatnený nárok z dôvodu, keďže ide o nahradenie prejavu vôle. Zásadnou otázkou, ktorú okresný súd riešil, bolo, či v prípade, keď ostatní spoluvlastníci svoj nárok z porušeného predkupného práva neuplatnili, sa môže žalobkyňa, ktorá nárok z porušeného predkupného práva uplatnila, domáhať tohto práva aj nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu alebo len pomernej časti pripadajúcej na jej podiel.

19. V rámci odvolania žalobkyňa k záverom prvoinštančného súdu namietala, že žalovaný zotrval na námietke premlčania a že súd vyvinul prílišný aktivizmus. Z obsahu spisu odvolací súd zistil, že okresný súd v dostačujúcom rozsahu vykonal dokazovanie, z ktorého vyvodil patričný skutkový stav. Zo zápisnice o pojednávaní zo dňa 17. 5. 2021 vyplýva, že žalovaný zotrval na svojom názore o správnosti posúdenia premlčania. Okresný súd vzhľadom na vyjadrenie strán na pojednávaní doplnil predbežné právne posúdenie veci, keď stranám sporu dal do pozornosti rozhodovaciu prax Najvyššieho súdu SR ako aj krajských súdov vo veci nahradenia prejavu vôle, pričom osobitne poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 2Cdo/91/2008 týkajúce sa práva spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo opomenuté, domáhať sa prevodu spoluvlastníckeho podielu s tým, že toto rozhodnutie rieši otázku, v akej časti sa tohto práva možno domáhať, pričom z daného rozhodnutia aj citoval.

20. Žalobkyňa nesúhlasila s touto právnou argumentáciou tvrdiac, že existujú rozhodnutia aj opačného znenia a trvala na žalobe v intenciách, ako bol petit v žalobe formulovaný. Žalovaný k uvedenému právnemu posúdeniu veci nevzniesol žiadne pripomienky. V záverečnej reči právny zástupca žalovaného zotrval na svojom názore ohľadom plynutia premlčacej lehoty, avšak uviedol, že v prípade, že s týmto názorom sa súd nestotožní, aby rozhodol tak, ako je v rámci ustálenej praxe a prihliadol aj na skutočnosti, ktoré sa týkajú nových súdnych rozhodnutí, ktoré súd v rámci predbežného názoru prezentoval na pojednávaní dňa 17. 5. 2021. Nato súd vyhlásil dokazovanie za skončené.

21. Je teda nepochybné, že strany sporu nenavrhlí vykonať ďalšie dokazovanie a podstata sporu spočívala v posúdení vyššie nastolenej otázky. Nie je však pravdivé tvrdenie žalobkyne v odvolaní, že by žalovaný zotrval iba na tvrdení vo vzťahu k premlčaniu, pretože jednoznačne uviedol, že pokiaľ jeho argument nebude súdom prijatý, stotožňuje sa aj s predbežným posúdením súdu a s názormi súdom prezentovanými.

22. Nie je pochybné, že súd v danom prípade nemôže modifikovať petit ako aj znenie pripojenej kúpnej zmluvy a súd v súlade s vysloveným predbežným názorom aj vo veci rozhodol, teda nejde o prekvapivé rozhodnutie. Odvolací v tejto súvislosti odkazuje napr. na uznesenie Ústavného súdu SR z 28. júna 2016, III.ÚS 445/2016, podľa ktorého o žalobe požadujúcej uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu určitého obsahu uvedeného v návrhu na začatie konania, môže súd rozhodnúť len tak, že návrhu úplne vyhovie alebo ho zamietne. Súd nemôže obsah zmluvy modifikovať ani dopĺňať chýbajúce podstatné náležitosti.

23. Okresný súd pripustil žalobkyňou tvrdenú možnosť pričítania podielov pripadajúcich na zostávajúcich spoluvlastníkov, ktorí si právo neuplatnili, na podiel žalobkyne, ktorá toto právo uplatnila, avšak zdôrazniac predpoklad, že ostatní spoluvlastníci by s tým súhlasili, pričom mlčanie nepovažoval za súhlas. Nebolo preukázané, že by sa žalobkyňa snažila takýto súhlas získať, teda ho v konaní ani nepreukazovala.

24. V konaní nebolo sporné, že došlo k porušeniu predkupného práva spoluvlastníkov (§ 140 OZ), že právo z tohto porušenia uplatnila žalobkyňa v súlade s ust. § 603 ods. 3 OZ. Okresný súd správne uviedol, že žalobkyňa sa domáha nahradenia prejavu vôle podľa § 603 ods. 38 v spojení s § 140 OZ. V konaní nie je sporné, že spoluvlastníci nehnuteľností previedli svoje spoluvlastnícke podiely na žalovaného bez toho, aby tieto spoluvlastnícke podiely najprv riadne ponúkli ostatným spoluvlastníkom, teda aj žalobkyňi. Ide o porušenie zákonného predkupného práva. Spoluvlastník, ktorého zákonné predkupné právo bolo porušené, má v prípade, že s takýmto prevodom spoluvlastníckeho práva nesúhlasí, dve možnosti, a to buď sa domáhať relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho

podielu v zmysle § 40a OZ alebo sa domáhať, aby mu nadobúdateľ nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorý ho kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka (§ 603 ods. 3 OZ), pričom žalobkyňa zvolila druhú možnosť, teda nedomáha sa relatívnej neplatnosti zmlúv, ale domáha sa, aby žalovaný nadobudnuté spoluvlastnícke podiely jej ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok.

25. Podľa § 14 OZ 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.

26. Podľa § 603 ods. 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.

27. Okresný súd poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 2Cdo/91/2008 z 12. mája 2009, z ktorého aj pri rozhodnutí vychádzal. Z tohto rozhodnutia okrem iného vyplýva: „Za nesprávny je potrebné považovať názor, že v prípade ak spoluvlastník, ktorý svoj nárok z porušenia predkupného práva neuplatnil, tak ďalší dotknutý spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, sa môže domáhať uplatnenia svojho predkupného práva aj nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, t. j. celého podielu zodpovedajúceho predmetu prevodu. Správnym je názor, podľa ktorého môže tento ďalší spoluvlastník uplatňovať nárok len na pomernú časť podielov podľa veľkosti svojho vlastného spoluvlastníckeho podielu. Tento spoluvlastník sa v prípade porušenia predkupného práva, nemôže bez dohody s ostatnými spoluvlastníkmi o výkone predkupného práva domáhať prevodu celého podielu, pokiaľ ostatní spoluvlastníci zostávajú pasívni v obrane svojich práv. Mlčanie a pasivita nemôže v žiadnom prípade znamenať súhlas, preto má spoluvlastník, ktorý sa domáha svojho nároku, právo len na pomernú časť podielu a nadobúdateľovi pripadá len taký spoluvlastnícky podiel, ktorý by inak patril tým spoluvlastníkom (spoluvlastníkovi), ktorí by sa prevodu nedomáhali. Z toho vyplýva, že tento aktívny spoluvlastník má právo vykúpiť kúpnu zmluvou prevedené spoluvlastnícke podiely len pomerne, teda z každého predaného spoluvlastníckeho podielu len jeho časť pripadajúcu na jeho podiel v pomere k podielom ostatných spoluvlastníkov.

28. Na podporu svojej argumentácie poukázal aj na rozhodnutie Ústavného súdu SR II. ÚS 52/2016-11 vo vzťahu k rozhodnutiu Krajského súdu Prešov č. k. 21Co/96/2014-135 a Okresného súdu Kežmarok pod sp. zn. 4C/1/2013. Žalobkyňa v odvolaní uviedla síce svoj názor, nijako však nevyvrátila závery prvoinštančného súdu vo vzťahu k názoru vyšších súdnych autorít a neuviedla žiadne iné rozhodnutia NS SR či Ústavného súdu SR, ktoré by tento záver vyvrátili. Hoci existuje rozhodnutie opačného názoru vyslovené Najvyšším súdom ČR, napr. 33Cdo/603/2008, môže predstavovať toto rozhodnutie určité poznatky a právnu polemiku, avšak pre rozhodovanie v danej veci nie je záväzná.

29. V zmysle súdnej praxe spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 Občianskeho zákonníka), má pri porušení povinností 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); jeho žaloba musí v takomto prípade smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní, (b) sa bude domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnomu nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), 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; žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa (§ 161 ods. 3 O.s.p.), (c) sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo zachované, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 22.9.2010, sp. zn. 3 Cdo 122/2009). Tieto nároky sa vzájomne vylučujú, pričom oprávnený sa nemôže zároveň domáhať všetkých alebo dvoch nárokov (uznesenie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 2 Cdo 28/2009, zo dňa 26. mája 2010).

30. Odvolací súd považuje za smerodajné v danej veci aplikovať § 140 druhá veta OZ. Z tohto ustanovenia vyplýva, že každý spoluvlastník sa môže domáhať uplatnenia vybraného nároku výlučne v rozsahu takej veľkosti, ktorá pripadá pomerne na veľkosť jeho spoluvlastníckeho podielu. Toto ustanovenie je často nesprávne interpretované v tom zmysle, že jeho aplikácia prichádza do úvahy iba v prípade, ak si prevádzajúci spoluvlastník splnil svoju ponukovú povinnosť vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom. S týmto názorom odvolací súd nesúhlasí, nakoľko toto ustanovenie je potrebné vykladať extenzívnejšie. Ustanovenie § 140 sa teda aplikuje, tak na prípady splnenia ponukovej povinnosti (t. j. rešpektovania predkupného práva) ako aj na prípady jeho porušenia. Dotknutí podielovní

spoluvlastníci sa musia v každom prípade dohodnúť o výkone predkupného práva, ak sa chcú odchyliť od základného pravidla o pomernom uplatňovaní nárokov z predkupného práva, resp. nárokov z jeho porušenia. To znamená, že ak má záujem jeden spoluvlastník o celý prevedený podiel, teda tak, ako žalobkyňa, nad rozsah, ktorý zodpovedá v pomere k ostatným podielom jej spoluvlastníckeho podielu, musia s tým vysloviť súhlas ostatní podielovní spoluvlastníci; inak je oprávnený požadovať iba to, čo pripadá pomerne na jeho podiel. Výklad, ktorý limituje aplikáciu tohto ustanovenia výlučne na splnenie ponukovej povinnosti, nemá žiadne rozumné a logické opodstatnenie.

31. Ak sa teda uplatňuje modifikovaný nároku (nepomerne podľa veľkosti podielov), je takýto spoluvlastník povinný preukázať dosiahnutie dohody o výkone predkupného práva s ostatnými spoluvlastníkmi, tak ako to požaduje ustanovenie § 140 druhá veta OZ. Toto ustanovenie predpokladá koordinovaný postup spoluvlastníkov, ktorý musí byť premietnutý do dohody o výkone predkupného práva. Pokiaľ takáto dohoda neexistuje, nároky z porušenia predkupného práva sú determinované veľkosťou spoluvlastníckeho podielu, t. j. každý spoluvlastník pri porušení predkupného práva môže uplatňovať svoje nároky iba v rozsahu veľkosti svojho podielu. Inak by neprípustným spôsobom zasiahol do práv, resp. právom chránených záujmov ostatných spoluvlastníkov (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka). To znamená, že pri absencii dohody spoluvlastníkov v prípade relatívnej neplatnosti sa spoluvlastník môže dovolať len čiastočnej neplatnosti prevodnej zmluvy, dôsledkom ktorej bude vrátenie právnych pomerov k veci do stavu existujúceho pred prevodom podielu na tretiu osobu len v takej časti, ktorá zodpovedá veľkosti podielu toho spoluvlastníka (príp. spoluvlastníkov), ktorý sa tejto tzv. relatívnej neplatnosti domáhal. To, či nastane relatívna neplatnosť, je ponechané na vôľu každého dotknutého spoluvlastníka, nakoľko táto neplatnosť nenastáva automaticky (§ 40a Občianskeho zákonníka) zo zákona ako je tomu pri absolútnej neplatnosti. To znamená, že vo všetkých prípadoch musia spoluvlastníci prejavíť záujem na vyvolaní relatívnej neplatnosti. Ak niektorý spoluvlastník má záujem dovolať sa tejto neplatnosti, tak len vo vzťahu k časti prevodu pripadajúcej na jeho podiel. Tento záver možno nepriamo vyvodíť z právnej úpravy, nakoľko primárnym účelom predkupného práva je zachovať, resp. uprednostniť vykúpenie prevádzaného podielu niektorým z pôvodných spoluvlastníkov a sekundárne spôsobiť neplatnosť v tých prípadoch, kedy bol podiel prevedený bez zachovania, resp. rešpektovania predkupného práva na osobu, s ktorou nemusia mať pôvodní spoluvlastníci záujem koexistovať v spoluvlastníckom vzťahu. V tomto prípade sa môžu dovolať relatívnej neplatnosti a spôsobiť nastolenie pôvodného stavu. Túto možnosť však nemusia využiť, ak proti osobe nového spoluvlastníka nemajú žiadne námietky. Preto by malo byť rešpektované slobodné rozhodnutie a právo každého spoluvlastníka ohľadom osoby nového spoluvlastníka, čo sa premieta do pravidla o čiastočnej neplatnosti.

32. Z ust. § 603 ods. 3 OZ jednoznačne vyplýva, že oprávnený sa môže od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované. Žalobkyňa zvolila prvú možnosť, domáha sa ponuky predaja, avšak ak ostatní spoluvlastníci túto možnosť nezvolili, zrejme voči žalovanému nemali námietky, slobodne sa rozhodli voči nemu prvú možnosť nevyužiť a rozhodli si ponechať predkupné právo zachované. Teda ich vôľou napr. zrejme nebolo daný podiel vyplývajúci z predkupného práva nateraz nadobudnúť, ale si toto právo ponechali do budúca, teda aj keď došlo k porušeniu ich práva v dôsledku absencie ponuky, právo im zostalo zachované.

33. Neexistuje žiaden rozumný dôvod, aby došlo k narušeniu slobodného rozhodnutia ostatných spoluvlastníkov v tom, že nimi nevyužitú právo v podobe uplatnenia prvej vety § 603 ods. 3 OZ by ich prípadne zbavilo práva predpokladaného zákonom na zachovanie predkupného práva do budúca od žalovaného.

34. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol v súlade s ustanovením § 396 ods. 1 CSP, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP, keď v odvolacom konaní bol v celom rozsahu úspešný žalovaný, preto mu odvolací súd priznal náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, pričom o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

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

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,

- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. CSP)

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 CSP).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 CSP).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 CSP).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

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).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
- b) kto ho robí,
- c) ktorej veci sa týka,
- d) čo sa ním sleduje a
- e) podpis.

(§ 127 ods. 1 CSP)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 CSP).

Strany konania majú možnosť zvoliť si advokáta alebo obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP). Žiadateľ, u ktorého hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže zároveň so žiadosťou požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci (§ 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z. z.).

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Ak má dovolanie vady podľa § 429 a dovolateľ na výzvu súdu prvej inštancie na odstránenie väd neodstráni vady, následkom neodstránenia väd dovolania je odmietnutie dovolania.