

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 9Co/113/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7821201237  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 06. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alena Miková  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2025:7821201237.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Aleny Mikovej a členiek senátu JUDr. Gizely Majerčák a JUDr. Dany Popovičovej v spore žalobkyne A. B., nar. X.X.XXXX, bytom C. D. E. XXXX/XX, F., zastúpenej advokátom JUDr. Ladislav Török, so sídlom Šafárikova 8, Rožňava, proti žalovanému C. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. X, zastúpený WITT&KLEIM ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA S.R.O., so sídlom Dolná 6, Banská Bystrica, IČO: 47257164 o nahradenie prejavu vôle uzavrieť kúpnu zmluvu, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Rožňava zo dňa 26. apríla 2024 č.k. 4C/29/2021-208

### rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

Žalovanému p r i z n á v a nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalobkyni v plnom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e:

1. Okresný súd Rožňava (ďalej „súd prvej inštancie“ alebo len „súd“) rozsudkom uvedeným v záhlaví zamietol žalobu, ktorou sa žalobkyňa domáhala nahradenia vyhlásenia vôle žalovaného ako predávajúceho v kúpnej zmluve o prevode spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach, ktoré žalovaný nadobudol od pôvodnej spoluvlastníčky, ktorá prevodom vlastníckeho práva na žalovaného porušila predkupné právo žalobkyne ako jednej zo spoluvlastníkov nehnuteľnosti.

2. Súd prvej inštancie uviedol, že v prípade porušenia predkupného práva spoluvlastníka vyplývajúceho z § 140 Občianskeho zákonníka (OZ) tým, že podielový spoluvlastník scudzí svoj podiel bez toho, aby ho najprv ponúkol ostatným spoluvlastníkom na predaj, sa ostatní spoluvlastníci môžu dovolávať relatívnej neplatnosti zmluvy (§ 40a OZ) alebo sa voči nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu môžu domáhať, aby im bol podiel ponúknutý na predaj podľa § 603 ods. 3 OZ alebo im ostane predkupné právo zachované voči nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu. V prípade, že spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, vyzve nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu na jeho prevod za rovnakých podmienok, za akých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka, a nadobúdateľ jeho vyzve na prevod nevyhovie, môže sa dotknutý spoluvlastník na súde domáhať, aby prejav vôle nadobúdateľa bol nahradený rozhodnutím súdu (§ 137 písm.a/, § 229 Civilného sporového poriadku (CSP)). Súd prvej inštancie mal preukázané, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou v podiele 3/8 na nehnuteľnosti, nadobudnutia podielov na ktorej sa nahradením prejavu vôle v konaní domáha. Žalobkyňa po zistení, že došlo k porušeniu predkupného práva, vyzývala žalovaného na predaj nehnuteľností za podmienok, za akých ich žalovaný odkúpil od bývalej spoluvlastníčky H. E. zmluvou z 3.7.2020. Nahradenia prejavu vôle žalovaného sa žalobkyňa dovolávala vo vzťahu k celému podielu 1/4, ktorý žalovaný nadobudol od pôvodnej spoluvlastníčky. Súd prvej inštancie s odkazom na § 140 veta druhá OZ, v zmysle ktorého, ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel len pomerne podľa veľkosti svojich podielov, dospel k záveru, že ten, koho predkupné

právo bolo porušené, má nárok len na pomernú časť z prevedeného podielu, v pomere k veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti. Súd s odkazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2Cdo/91/08, Ústavného súdu SR II.ÚS/52/2016 uviedol, že pokiaľ nebol daný priestor na dohodu ostatným spoluvlastníkom o výkone predkupného práva, ich mlčanie alebo pasivita neznamenajú súhlas s tým, aby spoluvlastník nadobudol celý rozsah podielu nadobúdateľa. Konštatoval tak, že nebola splnená základná podmienka umožňujúca vyhovieť žalobe. Neskúmal už bližšie obranu žalovaného o tom, že išlo o prevod medzi blízkymi osobami, keďže skutkové zistenia a tomu zodpovedajúci právny stav v konaní rovnako vedie k zamietnutiu žaloby. Uvedeným tiež odôvodnil nevykonanie ďalších dôkazov navrhovaných žalobkyňou na preukázanie, že medzi pôvodnou spoluvlastníčkou H. E. a žalovaným nešlo o vzťah blízkych osôb, na ktoré by sa predkupné právo nevzťahovalo. Nakoľko pri rozhodovaní o žalobe na nahradenie prejavu vôle súd nemôže nič meniť na podstatných náležitostiach zmluvy, ktorá je obsahom výroku rozhodnutia, žalobu v celom rozsahu zamietol. Rozhodnutie o trovách konania odôvodnil § 255 ods. 1 CSP, keď procesne úspešnému žalovanému priznal plnú náhradu trov konania proti žalobkyňi.

3. Žalobkyňa napadla rozsudok odvolaním z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b/, d/, e/, f/, g/ a h/ CSP navrhujúc, aby odvolací súd rozsudok zrušil a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Podstatou jej odvolania bola právna polemika s názorom súdu prvej inštancie prezentovaného v odôvodnení súdneho rozhodnutia, zastávajúc názor, že rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 2Cdo/91/2008, z ktorého vychádzal aj súd prvej inštancie, neguje zmysel predkupného práva spoluvlastníkov a konvaliduje porušenie predkupného práva nadobúdateľov. Uviedla, že pokiaľ možno žalovať len časť spoluvlastníckeho podielu znamená to, že nie je možné vylúčiť porušovateľa predkupného práva z vlastníckej štruktúry a doterajší spoluvlastník sa tak nedokáže dostať k celému spoluvlastníckemu podielu, o ktorý má záujem. V ďalšom poukázala na niektoré rozhodnutia odvolacích súdov, Najvyššieho súdu SR a ČR, ktoré podľa jej názoru potvrdzujú, že v prípade pasivity podielových spoluvlastníkov sa časť spoluvlastníckeho podielu, na ktorý by mali nárok, pričítava k časti podielu aktívneho podielového spoluvlastníka. V tomto odkázala na uznesenie Najvyššieho súdu SR 7MCdo/1/2013 so zvýraznením, že ak ponuka povinného spoluvlastníka sa vzťahuje na celý podiel, ktorý zamýšľa previesť, je tým oprávneným spoluvlastníkom, ktorí predkupné právo vykonali, k dispozícii celý tento podiel, teda prirastie im aj časť podielu, ktorá by pripadala na tých spoluvlastníkov, ktorí ponuku neprijali, keď podiel povinného spoluvlastníka vyporiadajú podľa veľkosti svojich podielov na veci. Obdobne tak sa odvolala na rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR 22Cdo/2358/2010, 33Cdo/603/2008, v zmysle ktorých nárok spoluvlastníkov, ktorí podiel, resp. jeho ideálnu časť, ktorá by na nich pripadala, keby zákonné právo uplatnili, vykúpiť nechcú, prirastie tým spoluvlastníkom, ktorí ponuku k odkúpeniu riadne a včas prijali, čomu korešpondovalo rozhodnutie Krajského súdu v Banskej Bystrici 16Co/29/2022. Rozhodnutie NS SR 2Cdo/91/2008 súčasne považovala za protirečivé k uzneseniu NS SR 3Cdo/239/2012, ktoré konštatovalo ako jedno z práv spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené, právo domáhať sa voči nadobúdateľovi, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu „za rovnakých podmienok“, čo podľa nej vylučuje, aby v prípade absencie dohody s ostatnými spoluvlastníkmi, sa aktívny spoluvlastník mohol domáhať voči nadobúdateľovi iba pomernej časti z prevedeného spoluvlastníckeho podielu. V ďalšom žalobkyňa poukazovala na matematický deficit teórie o nemožnosti pričítania podielu, keď sám súd tento podiel nešpecifikoval, čo zakladá nepreskúmateľnosť rozhodnutia. Pokiaľ aj súd bol presvedčený, že žalobkyňi patrí nárok v rozsahu menšom ako uplatnenom v žalobe, v zmysle zásady non ultra petit, mal jej priznať nárok v rozsahu podľa súdu správnom. Za dôležitú skutočnosť považovala aj to, že v čase rozhodovania dávno uplynula trojročná premlčacia lehota ďalšej spoluvlastníčke I. B. na uplatnenie nároku z predkupného práva, keď ku vkladu vlastníckeho práva došlo v roku 2020, teda najneskôr lehota uplynula 31.12.2023, preto ani v teoretickej rovine nemožno prisvedčiť prvostupňovému súdu, že prípadným vyhovením žalobe by došlo k zásahu do práv spoluvlastníčky I. B.. Nároky tejto spoluvlastníčky vyplývajúce z porušeného predkupného práva by už boli premlčané. Ako neracionálnu v tejto súvislosti hodnotil úvahu, že pasivita druhej podielovej spoluvlastníčky nepodnikajúcej žiadne kroky k uplatneniu svojich nárokov, by znamenala, že má záujem o odkúpenie svojho spoluvlastníckeho podielu. Zamietnutie žaloby tak vnímala ako odmietnutie spravodlivosti. Vyjadrila názor, že z dôvodu uvedených pochybení súd predčasne ukončil dokazovanie a nevykonal výsluch ňou navrhovaných svedkov, z čoho plynie tiež porušenie jej práva na spravodlivý súdny proces.

4. Žalovaný navrhoval rozhodnutie ako vecne správne potvrdiť konštatujúc, že aj keď účelom predkupného práva je umožnenie spoluvlastníkom zabrániť potencionálnym budúcim rozbrojom

spojených so zmenou spoluvlastníckej štruktúry, nejde o jediný a konečný účel predkupného práva, čo je zrejmé aj z rozsahu a povahy nástrojov na dosiahnutie ochrany predkupného práva spoluvlastníka, ktorý sa môže domáhať buď relatívnej neplatnosti podľa § 40a OZ, alebo žiadať o ponuku na predaj alebo si iba ponechať predkupné právo voči novému spoluvlastníkovi. Žalobkyňou zvolený nástroj žaloba podľa § 603 ods. 3 OZ nie je primárne nástrojom zabraňujúcim žalovanému vstúpiť do vlastníckej štruktúry, ale nástrojom na zvýšenie vlastného spoluvlastníckeho podielu žalobkyne. Práve zvolený spôsob ochrany práv spoluvlastníka potvrdzuje, že konečným zámerom nie je vylúčenie žalovaného, ale vlastné zvýšenie spoluvlastníckeho podielu, inak by sa žalobkyňa domáhala relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy podľa § 40a Občianskeho zákonníka. Zákonné predkupné právo ako osobitné a vecné právo nie je právom vlastníckym, preto ani žalobkyňa nemôže patriť právo vlastníť i spoluvlastnícky podiel ostatných spoluvlastníkov, pokiaľ sa uplatnenia tohto práva v prospech žalobkyne zjavne nevzdali. Zdôraznil, že akékoľvek porušenie predkupného práva je naďalej iba tvrdením žalobkyne, keďže súd žalobu zamietol len po preskúmaní hľadísk jej uplatnenia v súlade s právnymi predpismi, a teda, či by mohol pre prípad konštatovania porušenia predkupného práva žalobe vyhovieť, k čomu prijal negatívne stanovisko. Vo veci možnosti celkového navrátenia veci do pôvodného stavu žalovaním relatívnej neplatnosti prevodu spoluvlastníckeho podielu poukázal aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 8Cdo/208/2019 zverejnenom v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR 2/2022, v zmysle záverov ktorého sa dovoľaním relatívnej neplatnosti právneho úkonu čo i len jedným z oprávnených spoluvlastníkov tento stáva neplatným od počiatku. Ak je viac oprávnených spoluvlastníkov z predkupného práva, zákonodarca predpokladá dohodu spoluvlastníkov o jeho výkone, hoci podrobnosti bližšie nešpecifikuje, spoluvlastníci sa teda môžu dohodnúť, že predkupné právo využije len niektorý z nich, či viacerí. Ak sa nedohodnú, vzniká im právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Uplatnením práv z porušenia predkupného práva žalobou o ponuku na predaj nepostihuje platnosť a účinnosť kúpnej zmluvy, teda nastáva účinný prevod vlastníckeho práva na nového spoluvlastníka, aj keď sa niektorý z niekoľkých spoluvlastníkov úspešne domôže práva na ponuku na predaj. Vo vzťahu k tvrdeniam žalobkyne o výklade pojmu „za rovnakých podmienok“ v prípade odkúpenia podielu podľa § 603 ods. 3 OZ zdôraznil, že nemožno robiť výklad doslovný, netýka sa to rozsahu prevádzaného podielu, keďže uvedené ustanovenie sa aplikuje len analogicky. Žalobkyňou uvádzané súdne rozhodnutia považoval za nenáležité, vychádzajúce aj z časti odlišného skutkového stavu a zohľadňujúc situáciu, keď existovala ponuka na predaj spoluvlastníckeho podielu pred jeho prevodom. Vyjadril tiež názor, že nie je povinnosťou súdu špecifikovať kvantitu žalovateľného nároku, to je vecnou a zodpovednosťou žalobcu. Podstatné je, že žalobkyňa vychádzajúc z jej návrhu uplatňovala nárok k celému prevádzanému podielu napriek tomu, že existujú ďalší spoluvlastníci. Nakoľko práva z porušenia predkupného práva sú právami svedčiacimi určitým osobám, ktoré sú v záujme ochrany týchto práv povolané ich riadne uplatňovať, ich pasivita nesvedčí o vzdaní sa týchto práv, a súdu ani akejkolvek osobe neprislúcha v mene týchto osôb s právami spoluvlastníkov nakladať, či ich odnímať. Nepovažoval za naplnený ani odvolací dôvod týkajúci sa nevykonanie dôkazov navrhovaných žalobkyňou, keďže po prezentovaní názoru súdu prvej inštancie na pojednávaní, že žalobkyňa uplatňuje nárok na celý podiel bez toho, aby existovala dohoda s ostatnými spoluvlastníkmi, žalobkyňa neoznačila žiaden návrh na výsluch svedkov, ktorý by sa týkal práve spôsobu a rozsahu uplatnenia žalovaného nároku, ale iba uviedla, že nemôže nútiť ostatných pridať sa k žalobe.

5. Žalobkyňa sa k odvolaniu nevyjadrila.

6. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd prejednal odvolanie žalobkyne ako podané včas a oprávnenou osobou, proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia pojednávania podľa § 385 ods.1 CSP a contrario, v rozsahu danom § 379, § 380 ods.1, 2 CSP z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné. Rozsudok je vecne správny, z ktorých dôvodov ho odvolací súd podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

7. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach dňa 25. júna 2025 v pojednávacej miestnosti č. 210/II.posch., miesto a čas verejného vyhlásenia rozhodnutia boli zverejnené na úradnej tabuli a webovej stránke Krajského súdu v Košiciach v súlade s § 219 ods. 3 CSP.

8. Súd prvej inštancie vykonal vo veci dokazovanie v dostatočnom rozsahu pre náležité zistenie skutkového stavu, vykonanie ďalších dôkazov nebolo potrebné, vykonané dôkazy vyhodnotil podľa § 191 a § 192 CSP, z týchto dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam, na ktorých aj založil svoje rozhodnutie, zo zisteného skutkového stavu vyvodil aj správny právny záver, podal výklad právneho

posúdenia skutkového stavu podľa relevantných hmotnoprávných zákonných ustanovení. Zistenia súdu prvej inštancie majú vecné i logické zakotvenie a prijaté skutkové a právne závery sú odôvodnené zrozumiteľne a v súlade s ustálenou súdnou praxou.

9. Odvolací dôvod podľa ustanovenia 365 ods. 1 písm. e/ CSP nebol naplnený, pretože nedošlo počas konania pred súdom prvej inštancie k nevykonaniu takých stranou sporu navrhnutých dôkazov, ktoré by boli spôsobilé preukázať právne významnú skutočnosť. Samotná okolnosť, že súd prvej inštancie nevykonával dôkaz navrhnutý stranou sporu nemôže byť v sporovom konaní spôsobilým odvolacím dôvodom, nakoľko súd nie je povinný vykonať všetky navrhnuté dôkazy. Podľa obsahu návrhu žalobkyne na dokazovanie, tieto sa týkali výsluchu svedkov k charakteru vzťahu medzi žalovaným a pôvodnou spoluvlastníčkou H. E. ako blízkych osôb, nešlo teda o návrhy na dokazovanie majúce vzťah ku sporným skutočnostiam (absencia dohody žalobkyne s ostatnými spoluvlastníkmi o jej práve na vykúpenie ich podielov) na základe vyhodnotenia ktorých súd prijal záver o nedôvodnosti žaloby.

10. Žaloba bola založená na tvrdení žalobkyne, že bolo porušené predkupné právo spoluvlastníkov, z titulu čoho sa v súlade s § 140 OZ v spojení s § 603 OZ domáhala nahradenia prejavu vôle žalovaného pri prevode spoluvlastníckeho podielu, vo vzťahu ku ktorému porušenie predkupného práva tvrdila. Spornou otázkou v kontexte odvolaní napadnutého rozsudku bola skutočnosť, či a v akom rozsahu patrí žalobkyni nárok na prevod podielu od jeho nadobúdateľa pri porušení predkupného práva, keď žalovaný zastával názor, že tento nárok žalobkyni prináleží podľa § 140 druhá veta OZ len v rozsahu spoluvlastníckeho podielu žalobcu.

11. Podľa § 140 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.

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

13. Podľa § 606 OZ kto je oprávnený kúpiť vec, musí zaplatiť cenu ponúknutú niekým iným, ak nie je dohodnuté inak. Ak nemôže vec kúpiť alebo ak nemôže splniť podmienky ponúknuté popri cene a ak ich nemožno vyrovnať ani odhadnou cenou, predkupné právo zanikne.

14. Súdna judikatúra ako aj právna teória sa ustálili v názore, že predkupné právo z hľadiska obsahu, účinku a jeho výkonu je potrebné posudzovať v súlade so zásadou analógie legis (§ 853 OZ) podľa ustanovení o zmluvnom predkupnom práve v § 602 až § 606 OZ (napr. NS SR sp.zn. 3Cdo/262/09, sp.zn. 4Cdo/334/09, sp.zn. 5Cdo/211/09, Komentár k Občianskemu zákonníku Iura Edition Bratislava, rok vydania 2008).

15. Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva má pri porušení povinnosti zo strany spoluvlastníka, ktorý je z predkupného práva povinný na výber, či sa bude a) domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti podľa § 40a OZ, v takom prípade jeho žaloba musí smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené predkupné právo alebo b) sa môže domáhať, aby mu nadobúdateľ spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného spoluvlastníka a pokiaľ nadobúdateľ výzve nevyhoví, má právo sa domáhať na súde žalobou, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa, keď žaloba vyhovujúca tomuto návrhu nahradí chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa, alebo c) sa uspokojí s tým, že jeho predkupné právo ostáva zachované voči nadobúdateľovi.

16. Súd prvej inštancie žalobu zamietol s odôvodnením, že v zmysle § 140 druhá veta OZ sa žalobkyňa mohla domáhať svojho práva na nadobudnutie podielov na nehnuteľnostiach od žalovaného v pomere podielu žalobkyne k podielu ďalšej spoluvlastníčky, nie k celému podielu nadobudnutému žalovaným od H. E., ktorá mala porušiť predkupné právo. Pretože v konaní o nahradenie prejavu vôle súd nemôže modifikovať návrh na vyhlásenie prejavu vôle (návrh zmluvy) ani doňho iným spôsobom vstupovať, iba ho ako celok akceptovať alebo zamietnuť, žalobu v celom rozsahu zamietol. S uvedeným záverom sa stotožňuje aj odvolací súd.

17. Rešpektovanie predkupného práva spoluvlastníka v zmysle § 140 OZ v spojení s § 606 OZ predpokladá, že spoluvlastník, ktorý mieni vec predať, ak sa nejedná o predaj blízkej osobe, musí ponúknuť svoj podiel na predaj ostatným spoluvlastníkom, s uvedením cenovej ponuky, ktorú spoluvlastníci sú povinní využiť tak, že zaplatia túto cenu, ak nie je dohodnuté niečo iné, tak v prípade nehnuteľnosti do dvoch mesiacov od ponuky. Spoluvlastníci, ktorí sa rozhodnú využiť predkupné právo, sa môže dohodnúť o spôsobe jeho výkonu, inak ich oprávnenie na odkúpenie je možné realizovať len pomerne podľa veľkosti podielov. Táto zásada vyjadruje rešpektovanie práv spoluvlastníkov zodpovedajúco ich spoluvlastníckemu podielu na veci (§ 137 OZ), a prejavuje sa aj pri uplatnení nárokov z porušenia predkupného práva.

18. Žalobkyňa uplatňuje voči žalovanému nárok na prevod celého podielu (1/4) spoluvlastníčky H. E., ktorá mala predkupné právo porušiť, pričom ani netvrdila ani nepreukázala, aby na základe dohody s ďalšou spoluvlastníčkou mala právo na odkúpenie tohto podielu v celosti, nie iba v pomernej časti. Tvrdenie žalobkyne o nedeliteľnosti spoluvlastníckeho podielu pri realizácii predkupného práva je správny len v tom zmysle, že spoluvlastník zamýšľajúci uskutočniť prevod, musí ponúknuť na predaj celý svoj podiel každému z ostatných spoluvlastníkov. No bez predchádzajúcej dohody s ostatnými spoluvlastníkmi, ten spoluvlastník, ktorý uplatňuje nároky z porušenia predkupného práva, môže odkúpiť podiel od nadobúdateľa len v pomere veľkosti podielov všetkých ostatných spoluvlastníkov.

19. Žalobkyňa v konaní zaťažovalo dôkazné bremeno o existencii dohody ostatných spoluvlastníkov, ktorá by umožňovala odchýliť sa od zákonného predpokladu vysporiadania nároku z predkupného práva ako vyplýva z § 140 druhá veta OZ. Nárok žalobkyne by bol opodstatnený iba v prípade, ak by bola preukázaná existencia takej dohody alebo jednoznačne zistené, že ostatní spoluvlastníci vôbec nemali záujem o odkúpenie predávaného spoluvlastníckeho podielu, ktorého nadobúdateľom sa stal žalovaný. Takéto tvrdenia však žalobkyňa neuviedla ani neoznačila k tomu žiadne dôkazy. Správny bol preto názor súdu prvej inštancie, že žalobkyni patrilo iba právo na odkúpenie takého podielu, ktorý zodpovedal pomeru spoluvlastníckych podielov ostatných spoluvlastníkov (ak by išlo o podielových spoluvlastníkov s podielom 1, nárok podielového spoluvlastníka voči nadobúdateľovi vzniká na celý podiel nadobúdateľa, u podielových spoluvlastníkov 1/3-tinových, vzniká pri porušení predkupného práva jedným z nich ostatným dvom právo na odkúpenie podielu v pomere 1:1 tj každému v jednej polovici, atď).

20. Takýto záver vyplýva aj z rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp.zn. 2Cdo/91/2008, z ktorého vychádzal súd prvej inštancie, v ktorom najvyšší súd uviedol, že ak v prípade porušenia predkupného práva nebol daný žiadny priestor na dohodu ostatných spoluvlastníkov vo výkone predkupného práva, jeden zo spoluvlastníkov sa môže domáhať práva prevodu len na pomernú časť podielu a nadobúdateľovi (novému spoluvlastníkovi) pripadá spoluvlastnícky podiel, ktorý by inak patril tým spoluvlastníkom, ktorí sa prevodu nedomáhali. Od tohto názoru sa neodchyľuje ani rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 7M Cdo/1/2013, na ktoré poukazovala žalobkyňa. V uvedenom rozhodnutí súd konštatoval, že v prípade, ak oprávnení spoluvlastníci po realizácii ponuky predkupné právo nevyužili, tým oprávneným spoluvlastníkom, ktorí predkupné právo vykonali, je k dispozícii celý tento podiel, teda aj časť podielu, ktorá by pripadla spoluvlastníkom, ktorí ponuku pôvodného spoluvlastníka neprijali. Samo vyhlásenie o prijatí ponuky bez vyplatenia podielu, sa však nepovažuje za účinné prijatie ponuky. Zhodné stanovisko zaujíma aj judikatúra Najvyššieho súdu ČR v rozhodnutiach sp.zn. 33Cdo/603/08, sp.zn. 22Cdo/809/2015 (na ktoré rovnako odkazovala i sama žalobkyňa), z ktorých vyplýva, že právo na uplatnenie nároku na celý podiel, vo vzťahu ku ktorému bolo porušené predkupné právo je možné uplatniť len za existencie dohody ostatných spoluvlastníkov, na ktorú dohodu možno usudzovať z toho, že ostatní spoluvlastníci, ktorých predkupné právo porušené bolo, zjavne o odkúpenie podielu nemali záujem alebo sa tak výslovne dohodli, teda o predaji nehnuteľnosti vedeli, predkupné právo neuplatnili alebo oň záujem nemali. Tento názor bol potvrdený aj v rozhodnutí Najvyššieho súdu SR 6Cdo/83/2021 zo 7.2.2024, podľa ktorého ak sa podieloví spoluvlastníci, ktorých predkupné právo bolo porušené, chcú odchýliť od základného pravidla o pomernom uplatňovaní nárokov z predkupného práva, musia sa dohodnúť o výkone predkupného práva (§ 140 veta druhá Občianskeho zákonníka). Zánik predkupného práva ostatných dotknutých spoluvlastníkov pre jeho „neuplatnenie“, ako aj s tým súvisiaca konštrukcia „prirastenia“ podielov v tomto smere pasívnych spoluvlastníkov tomu aktívnemu nemajú oporu v žiadnom ustanovení zákona. Predpokladom úspešnosti žaloby, ktorou sa jeden z viacerých spoluvlastníkov, ktorých predkupné právo bolo porušené, domáha, aby bol rozsudkom súdu nahradený prejav vôle žalovaného ponúknuť mu v celosti na predaj ním nadobudnutý spoluvlastnícky

podiel (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka), je preto preukázanie existencie dohody všetkých oprávnených spoluvlastníkov, obsah ktorej zodpovedá požiadavke uplatnenej žalobou.

21. Pretože súd pri rozhodovaní o nahradení prejavu vôle žalovaného (§229 CSP) je viazaný žalobou a tiež ustanovením §44 OZ, ani v prípade zistenia, že žalobca má nárok na prevod sporných podielov len v ich pomernej veľkosti, a nie v celosti, ako sa toho v konaní domáha, na podstatných náležitostiach ponuky na predaj, akou veľkosť prevádzaných spoluvlastníckych podielov nepochybne je, nemôže nič meniť, doplňovať či upresňovať alebo „krátiť“, pretože takýmto svojím zásahom by mohol vytvoriť stav, ktorého účinky žalobca vyvolať ani nezamýšľal. Je preto vylúčené, aby neurčitý, prípadne v ponuke na predaj (oferta) absentujúci esenciálny údaj budúcej zmluvy bol napravným výkladom prejavu vôle jej účastníkov v podobe vyhovenia žalobe len sčasti (NS SR spzn. 1 Cdo 109/2004, Ústavný súd SR, III. ÚS 445/2016). Súd prvej inštancie v danej veci postupoval preto správne, keď v ponuke na predaj absentujúci prejav vôle takto ani nenahrádzal a žalobu ako neopodstatnenú v celom rozsahu správne zamietol. Z týchto dôvodov za situácie, keď žalobkyňa v danom prípade ani nepreukázala, že sa opodstatnene domáha nahradenia prejavu vôle žalovaného označený spoluvlastnícky podiely ponúknuť na predaj v celosti, bolo nadbytočným v odvolacom konaní akokoľvek vecne sa vysporiadať s odvolacími námietkami žalobkyne týkajúcimi sa údajného nesprávneho resp. absentujúceho výpočtu veľkosti podielu, na ktoré by žalobkyňa ešte mala nárok, keďže to nemá žiadny vplyv na právne posúdenie, na ktorom súd prvej inštancie v tejto veci založil svoje zamietavé rozhodnutie, a ktoré odvolací súd hodnotí ako správne.

22. Rozhodnutie súdu prvej inštancie zodpovedalo účelu i zmyslu zákonnej úpravy o ochrane predkupného práva, reflektovalo na ustálenú judikatúrnu prax, od ktorej niet dôvodu sa odchýliť ani v uvedenom prípade, preto bolo ako vecne správne potvrdené.

23. Správne súd prvej inštancie rozhodol aj o nároku na náhradu trov konania podľa § 255 ods. 1 CSP podľa ktorého žalovaný ako úspešná strana sporu má nárok na plnú náhradu trov konania proti neúspešnej žalobkyňi.

24. Výrok rozhodnutia o nároku na náhradu trov odvolacieho konania vychádza z § 396 ods.1 CSP v spojení s § 255 ods.1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Odvolateľka (žalobkyňa) bola v odvolacom konaní neúspešnou stranou sporu, preto jej nepatrí nárok na náhradu trov konania o odvolaní, a tieto je povinná nahradiť v plnom rozsahu procesne úspešnému žalovanému.

25. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3:0 (§ 393 ods.2 druhá veta CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie **n i e j e** prípustné.

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. 1 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).

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

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 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 plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 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).

Dovolateľ 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).