

Súd: Krajský súd Košice  
Spisová značka: 6Co/100/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7803899930  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 06. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Andrea Galdunová  
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2021:7803899930.4

## Uznesenie

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Andrey Galdunovej a sudkýň JUDr. Zuzany Stolárovej a JUDr. Viktórie Midovej v spore žalobkyne: G. B., D.. XX.XX. XXXX, N. F.V. X, Š., zast. advokátom JUDr. Tiborom Sásfaiom, so sídlom v Košiciach, Mlynárska 15, proti žalovaným: 1/ W. H., D.. XX.XX.XXXX, N. B. X, F., zast. advokátom JUDr. Marcelom Fandákom, LL.M., so sídlom v Košiciach, Kováčska 40, 2/ F. U., D.. XX.XX.XXXX, N. G. XX, G., zast. JUDr. Pavlom Sitárom, Zvonárska 8, Košice, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, o odvolaní žalovaných v 1. a 2. rade proti rozsudku Okresného súdu Rožňava zo dňa 19.1.2017 sp.zn. 12C/136/2003 v spojení s dopĺňacím rozsudkom zo dňa 25.6.2020 sp.zn. 12C/136/2003

### rozhodol:

Z r u š u j e rozsudok Okresného súdu Rožňava zo dňa 19. januára 2017 č. k. 12C/136/2003 -679 v spojení s dopĺňacím rozsudkom zo dňa 25.6.2020 č.k. 12C/136/2003-825 a v r a c i a vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd Rožňava (ďalej aj súd prvej inštancie alebo súd) rozsudkom zo dňa 19.1.2017 č.k. 12C/136/2003-679 rozhodol nasledovne:

I. Súd zrušuje spoluvlastníctvo žalobkyne a žalovaného v 2. rade k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX kat. územie F., P. F.V., P. F., k parcele registra „C“ č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 276 m<sup>2</sup>, k budove súp.č. XX stojacej na parc.č. XXX/X.

II. Nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX kat. územie F., P. F., P. F., parcelu registra „C“ č. XXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 276 m<sup>2</sup>, budovu súp.č. XX stojacu na parc.č. XXX/X, prikazuje v celosti do výlučného vlastníctva žalobkyne, L.. N. R. F.. G., D.. XX. XX. XXXX, F..Č.. XXXXXX/XXXX, N. Š. XX, F..

III. Žalobkyňa je povinná zaplatiť za ustupujúci podiel 6/8-in žalovanému v 2. rade sumu 234.000,- Eur, v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku

IV. Žalovaný v 2. je povinný zaplatiť žalobkyni v rámci širšieho vyporiadania za zhodnotenie nehnuteľnosti sumu 207.300,- Eur, v lehote do 30 dní od právoplatnosti rozsudku

V. Súd žalobu voči žalovanej v 1. rade zamieta.

VI. Žalovaný v 2.rade je povinný nahradiť trovy konania žalobkyni v rozsahu 100 %, na účet právneho zástupcu žalobkyne. O výške náhrady trov rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným rozhodnutím.

VII. Žalovaný v 2.rade je povinný nahradiť trovy štátu na účet Okresného súdu Rožňava, v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným rozhodnutím.

2. Súd zhodnotil, že pôvodní žalobcovia, L.. N. R. a M. R., sa domáhali zrušenia spoluvlastníctva voči pôvodnému žalovanému F. U., k nehnuteľnostiam vedeným na LV č. XXXX v k.ú. F., pretože k dohode o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva nedošlo. V počiatočnom štádiu konania žalovaný nenavrhol v prípade vyporiadania spoluvlastníctva prikázanie nehnuteľnosti do svojho výlučného

vlastníctva v celosti. Nedohodol sa však so žalobcami na finančnom vypořádání, keďže žalobcovia v dôsledku zhodnotenia nehnuteľnosti- budovy súp. č. XX žiadali o zohľadnenie vynaložených investícií, ktoré vložili do budovy, čím ju úplne zrekonštruovali. Žalobcovia nadobudli vlastníctvo k nehnuteľnostiam Kúpnu zmluvou zo dňa 20.01.1997, uzavretou s Ministerstvom pre správu a privatizáciu národného majetku SR. Vklad do katastra nehnuteľností bol povolený dňa 27.01.1997. V čase kúpy bola budova úplne zdevastovaná, čomu zodpovedala aj kúpna cena za nehnuteľnosti určená znaleckým posudkom L.. N. vo výške 84.645 Sk. Vzhľadom na dezolátny stav budovy, ktorý bol potvrdený nielen žalobcami, žalovaným, svedkyňou, ale aj listinnými dôkazmi, boli žalobcovia ako vlastníci budovy povinní neodkladne vykonať opatrenia na zamedzenie prípadných škôd na majetku, ale aj na zdraví v prípade možného zrútenia zvyšku budovy. Neodkladná obnova vyplynula zo záväzného stanoviska Okresného úradu v Rožňave, odboru školstva a kultúry, č. k. 68/1997 zo dňa 30.01.1997, ktorým bol daný predbežný súhlas na rekonštrukciu budovy, pretože stav objektu bol havarijný. Stanovisko platilo do predloženia architektonickej štúdie a projektovej dokumentácie. Následne bolo vydané Stavebné povolenie dňa 25.06.1998, právoplatné dňom 25.06.1998, kde predpokladaný rozpočtový náklad stavby predstavoval 6.154.550 Sk. Pokiaľ teda žalobcovia začali s rekonštrukciou budovy, po nadobudnutí vlastníctva ich postup nemožno hodnotiť ako „zlomyseľné“ konanie s úmyslom vyvolať zbytočné investície, pretože sa nejednalo o opravu, ako sa vyjadrila žalovaná, ale o nevyhnutnú rekonštrukciu. V tomto štádiu žalobcovia ani nemohli žiadať o súhlas majoritného spoluvlastníka, pretože v tom období boli výlučnými vlastníckmi. O tom, že právny predchodca žalovaného podal žalobu, sa dozvedeli až v čase doručenia žaloby žalobkyni dňa 24.09.1997 vo veci sp. zn. 5C/664/97. Z uvedeného konania nevyplývalo, žeby právny predchodca žalovaného alebo žalovaný vyzvali žalobcov pred podaním žaloby, na uzavretie dohody. Ďalší podielový spoluvlastník bol známy na základe právoplatného rozsudku zo dňa 20.11.2001. Tvrdenie, že žalobcovia mali predpokladať, že bude určený spoluvlastnícky podiel v prospech právneho predchodcu žalovaného, ba dokonca aj jeho veľkosť, je bez právnej relevancie. Právny predchodca žalovaného sa stal síce vlastníkom podielu, ale až na základe postupných rozhodnutí súdu o vyslovení neplatnosti zmlúv o prevode vlastníctva v konaniach označených žalovaným sp. zn.: 5C/919/1991, 5C/832/1993, 5Cb/1082/1996, v ktorých však žalobcovia neboli účastní. Mohli vychádzať v danom čase len zo stavu zapísaného na liste vlastníctva, kde boli vedení ako výluční vlastníci nehnuteľností. V čase právoplatného rozhodnutia bola už rekonštrukcia ukončená a stavba kolaudovaná. Kolaudačné rozhodnutie bolo vydané dňa 18.01.2000. Dokazovaním nebolo preukázané, že by na financovaní participovali iné subjekty, z čoho vyplýva, že rekonštrukciu financovali žalobcovia. Vzhľadom na stav budovy, rekonštrukcia bola nevyhnutná, preto súhlas alebo nesúhlas osoby, ktorá nadobudla neskôr podiel, aj keď majoritný, nemohol byť dôvodom pre zastavenie rekonštrukcie, aby sa opäť stav budovy devastoval. Pokiaľ mal žalovaný a jeho predchodcovia skutočne citový vzťah k budove tak, ako to bolo deklarované v konaní, mal mať prvoradý záujem o jej obnovu, pokiaľ sa o obnovu v minulosti otec žalovaného, ani žalovaný nepostarali, a to v čase, keď bola nehnuteľnosť vo vlastníctve právnych predchodcov žalovaného. Napokon zhodnotenie budovy, na ktorej sa žalovaný nijakým spôsobom nepodieľal, ani jeho predchodcovia, zhodnotilo aj jeho podiel. Ponechanie budovy bez rekonštrukcie, by budovu natoľko znehodnotilo, že by pre spoluvlastníkov nepochybne znamenalo len náklady na pravdepodobnú asanáciu, bez možnosti akéhokoľvek využitia. Nebyť vložených investícií žalobcami, finančné vypořádanie podielu by určite nebolo zaujímavé. Súd je toho názoru, že vynaložené investície boli opodstatnené a je potrebné zohľadniť investície pri zhodnotení spoluvlastníckeho podielu pri vypořádání spoluvlastníctva. Hodnota vložených investícií bola stanovená znaleckým dokazovaním, keďže dohoda nebola možná.

3. Ďalej súd konštatoval, že v štádiu, kedy bolo možné vo veci rozhodnúť, súd zistil, že došlo k prevodu podielu žalovaného na W. H., na základe čoho súd skúmal, či bolo zrealizované predkupné právo, pretože žalobcovia nepovažovali ponuku za platnú. Po odcitovaní § 140 a § 40a veta prvá OZ zhodnotil, že predkupné právo spoluvlastníctva v zmysle § 140 vyplýva priamo zo zákona a v prípade jeho nerešpektovania sa dotknutý spoluvlastník musí dovolať neplatnosti právneho úkonu, inak sa tento úkon považuje za platný. Ponuka na prevod nehnuteľnosti musí byť písomná, pričom v ponuke sa uvádza cena spoluvlastníckeho podielu a čas, do ktorej má byť návrh prijatý. Pokiaľ spoluvlastník ponuku neprijme, jeho predkupné právo zanikne. Po uplynutí lehoty vzniká prevodcovi právo na prevod previesť podiel na tretiu osobu. Pokiaľ však porušil niektorý z podielových spoluvlastníkov povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ku kúpe ostatným spoluvlastníkom a previedol svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu (nie na osobu blízku), vystavuje sa spolu s treťou osobou osobitnej forme postihu uvedenej v § 40a OZ. V danom prípade zistil, že písomná ponuka predkupného práva bola žalobkyni doručená dňa 17.10.2007 a žalobcovi dňa 22.10.2007, pričom zmluva o prevode podielu bola uzavretá dňa

08.10.2007. To znamená, že v čase doručovania ponuky už žalovaný nebol vlastníkom podielu a ponuka nemala žiadnu účinnosť. Túto skutočnosť si zjavne uvedomili aj účastníci zmluvy zo dňa 08. 10. 2007 a z toho dôvodu dňa 08.01.2008 odstúpili od tejto zmluvy, čím sa zmluva zrušila od počiatku. Následne uzavreli ďalšiu kúpnu zmluvu dňa 14. 01. 2008, pričom pred touto novou kúpnu zmluvou už nebola daná žiadna ponuka predkupného práva. Súd zdôrazňuje, že ponuka predkupného práva sa dáva pred uzavretím zmluvy a nemožno lehotu na prijatie ponuky z inej zmluvy započítať na plynutie lehoty na vyjadrenie k ponuke v novej zmluve. Takýto prevod možno považovať za platný len v prípade, že sa dotknutá osoba nedovolá relatívnej neplatnosti. Právo dovolať sa relatívnej neplatnosti sa premlčuje v 3-ročnej premlčacej dobe. Začína plynúť od dňa, kedy došlo k uzavretiu právneho úkonu, a to aj pri právnych úkonoch, ktoré na svoju účinnosť vyžadujú rozhodnutie príslušného orgánu. Ak sa oprávnená osoba relatívnej neplatnosti právneho úkonu dovolá, je právny úkon neplatný od svojho začiatku (ex tunc). To platí aj v prípade, ak na základe tohto relatívne neplatného právneho úkonu vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností vecné právo. Relatívnej neplatnosti sa treba dovolať. Pri dovolaní sa neplatnosti ide o jednostranný právny úkon, ktorý sa musí adresovať druhému účastníkovi právneho úkonu, resp. všetkým účastníkom právneho úkonu, ak ten, kto sa dovoláva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nie je účastníkom tohto právneho úkonu. Dôjdením dovolania sa neplatnosti ostatným účastníkom právneho úkonu sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti. Zákon preto, aby nastali účinky tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu, neustanovuje žiadnu formu dovolania sa tejto neplatnosti. Možno tak urobiť i žalobou (vzájomnou žalobou) podanou na súde alebo námietkou v rámci obrany proti uplatnenému právu (nároku) v konaní pred súdom. Otázkou relatívnej neplatnosti je možné v občianskom súdnom konaní vždy riešiť ako otázku predbežnú (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 31. 8. 2010, sp. zn. 5 Cdo 211/2009).

4. Potom, čo sa žalobcovia, pôvodne manželia, rozviedli, dohodli sa na vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva tak, že sporné nehnuteľnosti nadobudne do vlastníctva žalobkyňa. Na návrh žalobkyne, súd pripustil vystúpenie žalobcu M. R. z konania dňa 04.11.2011 č.k. 12C/136/2003-413 (ide o nesprávny údaj, pretože súd o vystúpení rozhodol na pojednávaní zo dňa 27.10.2010, pozn. odvolacieho súdu). Výlučné vlastníctvo žalobkyne v podiele 2/8 vyplynulo aj z LV č. XXXX k.ú. F..

5. Súd sa ďalej k dovolaniu sa relatívnej neplatnosti vyjadril tak, že všeobecnou požiadavkou toho, aby bolo možné písomnosť považovať za doručenie je, aby adresát mal objektívnu možnosť sa s touto oboznámiť. Pokiaľ je obsahom zásielky právny úkon, potom sa zásielka považuje za doručenie najmä jej prevzatím, ale aj vtedy, ak jej adresát bude mať objektívnu možnosť oboznámiť sa s obsahom prejavu vôle v ňom vyjadrenej, t.j. akonáhle sa dostane prejav vôle do sféry jeho dispozície. Dôjdením do sféry dispozície možno rozumieť dôjdenie prejavu vôle do takej sféry, v rámci ktorej možno rozumne očakávať, že sa adresát s obsahom danej písomnosti môže objektívne oboznámiť. Vzhľadom na konkrétnu situáciu je potrebné skúmať, či aj nedoručený (neprevzatý) prejav je právne účinný voči jeho adresátovi. K účinnému doručeniu neprítomnej osobe nie je nevyhnutné, aby sa adresát s prejavom vôle skutočne oboznámil, postačuje, že mal objektívnu možnosť tak vykonať. Žalobkyňa preukázala, že sa dovolávala relatívnej neplatnosti listom zo dňa 29.10.2010. V totožný deň odoslala list obsahujúci dovolanie sa relatívnej neplatnosti W. H., aj F. U.. Písomnosť bola doručená W. H., čo bolo potvrdené. Keďže písomnosť nebola doručená žalovanému, súd skúmal, či mal objektívnu možnosť oboznámiť sa s obsahom písomnosti. Z jeho výpovede vyplynulo, že v čase doručovania písomnosti sa zdržiaval v mieste bydliska, adresu nenechal, chodil do práce, mal zriadenú schránku na doručovanie, ale nenašiel žiadny doklad o uložení zásielky. Zásielka bola doručovaná na adresu žalovaného, následne bola uložená počas odbernej lehoty na pošte, čo vyplynulo aj zo správy Slovenskej pošty oblasť riaditeľstvo Košice. Za daného stavu súd konštatuje, že doručovaná zásielka bola doručená do dispozičnej sféry žalovaného a mal možnosť objektívne sa s ňou oboznámiť. V súvislosti so spochybňovaním obsahu obálky žalovanou, súd konštatuje, že doručenie dovolania sa relatívnej neplatnosti bolo v eminentnom záujme žalobkyne a súd nevidí dôvod, prečo by do obálky vkladala inú listinu, prípadne odoslala obálku prázdnu, čím by poškodila len vlastný záujem. Nemohla predpokladať, že zásielka nebude doručená žalovanému a vzhľadom ku konkrétnej situácii sa nedozvedela, že zásielka bola vrátená. Pokiaľ by sa bola dozvedela o nedoručení zásielky, mala ešte dostatok času do uplynutia lehoty na dovolanie sa relatívnej neplatnosti na opätovné doručenie zásielky žalovanému. Trojročná lehota plynula od uzavretia kúpnej zmluvy od 14.01.2008 (nie od zavkladovania) a dovolanie bolo podávané listom zo dňa 29.10.2010.

6. Súd konštatoval, že žalobkyňa sa dovolala relatívnej neplatnosti úkonu spočívajúceho v uzavretí kúpnej zmluvy zo dňa 14.01.2008, pretože bolo preukázané porušenie ponuky predkupného práva.

Z toho dôvodu je tento úkon postihnutý neplatnosťou. Právnym následkom je, že vlastníkom spoluvlastníckeho podielu 6/8-ín je žalovaný, ktorý na návrh žalobkyne a na základe rozhodnutia súdu opäť pristúpil do konania. Pretože žalovaná v 1. rade v konaní nie je pasívne legitimovaná, súd voči nej žalobu zamietol.

7. Po odčitovaní § 142 ods. 1 OZ súd skonštatoval, že obaja spoluvlastníci navrhli prikázať nehnuteľnosti v celosti do svojho výlučného vlastníctva. O reálne rozdelenie stavby nepožiadali, nemali záujem o taký spôsob vyporiadania. Súd síce nie je viazaný návrhmi spoluvlastníkov pri vyporiadaní spoluvlastníctva, ale nemôže im v rozpore s ich vôľou vnútiť taký spôsob vyporiadania, ktorý by viedol k vzniku problémov pri výkone vlastníckych práv, a to aj za stavu, ak by bola budova reálne deliteľná. V prípade delenia budovy spravidla prichádza do úvahy delenie vertikálne, nie je vylúčené ani horizontálne. Ak pre stavbu, ktorá je budovou určenou na podnikateľské účely, čiastočne na bytové ( podľa stavebného povolenia a znaleckého posudku), pred jej rozdelením existuje jediná elektrická, vodovodná a plynová prípojka (vyplýva zo znaleckých posudkov), je reálne rozdelenie stavby možné len za predpokladu riešenia tohto stavu zriadením vecného bremena. S poukazom na jednoznačné návrhy strán sporu pre účely vyporiadania a na vykonané dokazovanie, reálna deliteľnosť budovy neprichádzala do úvahy.

8. V ďalšom sa súd zaoberal výškou primeranej náhrady pri vyporiadaní zrušeného spoluvlastníctva, súd preto pri určení všeobecnej hodnoty podielu vychádzal zo znaleckého posudku L.. H., doplneného posudkom č. 91/2016, ktorý určil všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti vo výške 312.000 EUR a tiež všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti ku dňu 27.1.1997 v sume 35.600 EUR. Strany sporu sa výslovne vyjadrili, že uvedenú všeobecnú hodnotu nenamietajú a s ňou súhlasia. Pre účely vyporiadania súd vychádzal zo všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, od ktorej odpočítal všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti z obdobia pred rekonštrukciou ( 312.000 - 35.600 ). Z výslednej hodnoty prepočítal podiel žalovaného ( 6/8-ín z hodnoty 276.500 EUR) a uložil povinnosť žalobkyňi zaplatiť žalovanému z titulu vyporiadania sumu 234.000 EUR. V rámci širšieho vyporiadania súd vychádzal zo zhodnoteného podielu žalovaného. Hodnota zhodnotenia predstavovala 6/8-ín zo sumy 276.400 EUR, čo činilo sumu 207.300 EUR. Uvedenú sumu je žalovaný povinný zaplatiť žalobkyňi v rámci širšieho vyporiadania.

9. Súd sa zaoberal aj vyporiadaním spoluvlastníctva v širšom zmysle, ktoré súvisí so zohľadnením skutočnosti, že pokiaľ niektorý zo spoluvlastníkov vynaložil investície na spoločnú vec, takýto nárok na zaplatenie náhrady investujúci spoluvlastník môže uplatniť v predmetnom konaní, o ktorom je potrebné rozhodnúť samostatným výrokom. Žalobkyňa si uplatnila vyporiadanie v širšom zmysle. V súvislosti s týmto nárokom bola žalovaná v 1. rade vznesená námietka premlčania za zhodnotenie spoločnej nehnuteľnosti. Pre správne posúdenie premlčacej lehoty bolo potrebné zistiť, o aké investície išlo, pretože je nutné rozlišovať medzi nákladmi na nutnú opravu a údržbu veci a nákladmi na opravu a údržbu veci, ktoré neboli nevyhnutné, medzi nákladmi bežnej záležitosti a v ostatných záležitostiach. S prihliadnutím k tomu potom ide o majetkové právo investujúceho spoluvlastníka uplatňované voči druhému spoluvlastníkovi, ktoré sa premlčí v 3-ročnej premlčacej dobe podľa § 101 OZ alebo o právo na vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré si môže investujúci spoluvlastník uplatňovať za trvania spoluvlastníckeho vzťahu, ktoré sa premlčí v dobe podľa § 107 OZ alebo o právo o vydanie neoprávneného majetkového prospechu vo výške zhodnotenia podielu druhého spoluvlastníka v súvislosti so zánikom podielového spoluvlastníctva, ktoré sa premlčí v 2-ročnej premlčacej dobe podľa § 107 OZ od zániku tohto spoluvlastníctva. V tomto prípade sa jednalo o právo žalobkyne na vydanie neoprávneného majetkového prospechu vo výške zhodnotenia podielu druhého spoluvlastníka, ktoré sa premlčuje v 2-ročnej premlčacej lehote, ktorá však plynie od zániku spoluvlastníctva, to znamená v tomto prípade odo dňa právoplatného rozhodnutia súdu o zrušení spoluvlastníctva. Súd teda konštatoval, že nárok na širšie vyporiadanie nie je premlčaný. Následne súd zrušil a vyporiadal podielové spoluvlastníctvo strán sporu tak, ako je uvedené vo výroku rozsudku.

10. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, pričom vzal do úvahy, že pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva je určujúci úspech v konaní rovnako ako v iných žalobách. Pokiaľ súd návrhu vyhovel a zrušil a vyporiadal spoluvlastníctvo spôsobom, ktorý bol navrhovaný žalobkyňou, pričom žalovaný navrhoval iný spôsob vyporiadania (neúspešne), nie je dôvod na nepriznanie náhrady trov konania žalobkyňi v plnom rozsahu (uznesenie NS SR 4 MCdo/10/2012). V prípade zamietnutia žaloby voči žalovanej v 1. rade nemožno konštatovať, že ide o úspech na jej strane, pretože žaloba bola zamietnutá z dôvodu, že nebola v konaní pasívne legitimovaná, čo si zavinila sama, pretože podiel nadobudnutý kúpnu zmluvou zo dňa 14.1.2008 nadobudla neplatne. V konaní teda

nebola úspešná. Žalobkyňa bola v konaní úspešná v rozsahu 100 % a z toho dôvodu jej súd priznal náhradu trov konania v uvedenej rozsahu. Náhradu trov bude povinný zaplatiť žalovaný v 2. rade.

11. O trovách štátu rozhodol za použitia článku 4 ods. 1 CSP v spojení s § 259 CSP a § 255 ods. 1 CSP, keď súd pri náhrade trov štátu zobral do úvahy úspešnosť v konaní. V danom prípade mala úspech v konaní žalobkyňa a z toho dôvodu uložil povinnosť nahradiť trovy štátu žalovanému v 2. rade. V tejto súvislosti tiež poukázal na uznesenie č.k. 12C/136/2003-223 z 9.8.2008 a č.k. 12C/136/2003-620 zo dňa 4.10.2006.

12. Dopĺňacím rozsudkom zo dňa 25.6.2020 č.k. 12C/136/2003-825 súd doplnil predmetný rozsudok o výrok, ktorým vo vzťahu medzi žalobkyňou a žalovanou v 1. rade žiadna zo strán nemá právo na náhradu trov konania. Dopĺňací rozsudok odôvodnil § 225 ods. 1 a 2, § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP s tým, že v prípade zamietnutia žaloby voči žalovanej v 1. rade nemožno konštatovať, že ide o úspech na jej strane, pretože žaloba bola zamietnutá z dôvodu, že žalovaná nebola v konaní pasívne legitimovaná, čo si zavinila sama, pretože podiel nadobudnutý kúpnu zmluvou zo dňa 14.1.2008 nadobudla neplatne. V konaní teda nebola úspešná. Na základe toho súd zaviazal žalovanú v 2. rade k povinnosti na zaplatenie trov konania žalobkyni v rozsahu 100 %.

13. Proti predmetnému rozsudku podala v zákonnej lehote odvolanie žalovaná v 1. rade, a to v jeho celom rozsahu z odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/ a h/ CSP. Odvolateľka mala za to, že súd pri posudzovaní otázky splnenia ponuky predkupného práva jednak vyvodil z vykonaných dôkazov nesprávne skutkové zistenia a tieto následne nesprávne právne posúdil, pretože zo strany žalovaného v 2. rade došlo k riadnemu splneniu jeho ponukovej povinnosti. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nie je zrejmé, prečo okresný súd vyhodnotil písomnú ponuku predkupného práva žalovaného v 2. rade, zasielanú žalobkyni a jej bývalému manželovi, za doručení žalobkyni až 17.10.2007 a jej bývalému manželovi až 22.10.2007, hoci ponuka predkupného práva bola doručovaná žalobkyni a jej bývalému manželovi už 27.9.2007 (pričom do sféry ich dispozície sa dostala už 28.9.2007, najneskôr však 1.10.2007). V tejto časti považovala napadnuté rozhodnutie za nepreskúmateľné, pričom ide o zodpovedanie podstatnej otázky vzhľadom na jej meritorne dôsledky. V tejto súvislosti považovala za potrebné uviesť, že žalobkyňa v konaní síce predložila výpis z pasu preukazujúci, že dňa 22.9.2007 sa nachádzala v Kanade, tento dôkaz sa nevzťahuje na relevantné obdobie doručovania ponuky predkupného práva z 27.9.2007. Okrem tohto dôkazu žalobkyňa nepredložila ani neoznačila na preukázanie svojich tvrdení žiadny iný relevantný dôkazný prostriedok vzťahujúci sa k jej podstatnému tvrdeniu, že ponuka predkupného práva sa nedostala do jej dispozície a nemala možnosť sa s ňou oboznámiť. Tiež považovala za potrebné v tejto súvislosti uviesť, že pokiaľ by tvrdenie žalobkyne o tom, že sa nachádzala v relevantnom čase mimo územia SR, bolo preukázané, tak touto skutočnosťou nevznikla jej dispozičná pôsobnosť nad miestom doručovania označenej listiny. Žalobkyňa si mohla a mala, ak by konala s primeranou mierou obozretnosti, obstaráť preberanie zásielok náhradným spôsobom, prípadne relevantným spôsobom informovať poštového doručovateľa o skutočnosti, že sa na uvedenom mieste nebude vo vymedzenom čase zdržiavať. V tomto smere poukázala na body 74. a 75. napadnutého rozhodnutia, kde súd zaujíma svoj právny názor na otázku možnosti oboznámenia sa s obsahom prejavu vôle a dôjdením zásielky do dispozície adresáta v kontexte § 45 ods. 1 OZ, avšak len vo vzťahu k posúdeniu doručenia námietky relatívne neplatnosti z 29.10.2010 žalobkyňou žalovanému v 2. rade. Tento právny konštrukt však už absentuje v obdobnom kontexte, keď súd posudzoval doručovanie ponuky predkupného práva z 27.9.2007. V konečnom dôsledku teda z obsahu napadnutého rozhodnutia nie je možné zistiť, prečo súd vyhodnotil ponuku predkupného práva za doručení žalobkyni a jej bývalému manželovi až dňa 17.10.2007, resp. až 22.10.2007, čo možno nesporne považovať aj za nedostatok odôvodnenia napadnutého rozhodnutia. Skutočnosť, že súd rozdielne pristupuje k posudzovaniu tých istých skutkových otázok medzi účastníkmi konania bez toho, aby tento svoj selektívny prístup k účastníkom konania aj náležite odôvodnil, zakladá nielen nepreskúmateľnosť, a tým aj arbitrárnosť postupu súdu, ale tiež je porušením procesnej zásady rovnosti účastníkov konania.

14. Ďalej súd nesprávne právne vyhodnotil aj povahu ponuky predkupného práva v kontexte s jednotlivými kúpny zmluvami uzatvorenými medzi žalovanou v 1. rade a žalovaným v 2. rade z 8.10.2007 a zo 14.1.2008. Podľa právnej teórie a tiež ustálenej rozhodovacej praxe všeobecných súdov, podstatnou náležitosťou ponuky predkupného práva je uvedenie podmienok, za ktorých prevodca má úmysel spoluvlastnícky podiel previesť. Ide predovšetkým o kúpnu cenu a jej splatnosť, prípadne

ďalšie osobitné náležitosti. Uvedenie konkrétne prevodcu, prípadne presné označenie iného zmluvného vzťahu, na základe ktorého má/môže k prevodu dôjsť, však povinnú náležitosť ponukovej povinnosti netvorí. To napokon zodpovedá aj praktickým potrebám, kde potom, čo predkupné právo zo strany spoluvlastníka využité nebolo, je prevodca oprávnený ponúkať spoluvlastnícky podiel na predmet tretím bližšie neurčeným osobám. Jedinou podmienkou je, aby následný prevod spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu nebol uskutočnený za priaznivejších podmienok ako obsahovala ponuková povinnosť. Z obsahu ponuky predkupného práva z 27.9.2007 je pritom zrejmé, že obsahuje podstatné náležitosti kúpnej zmluvy, teda predmet prevodu, ako aj kúpnu cenu. Pri oboch kúpnych zmluvách boli tieto podmienky riadne splnené. Ponukou predkupného práva pritom žalovaný v 2. rade nebol viazaný v tom smere, kedy presne a s kým kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu k nehnuteľnosti, uzatvorí. V bode 71. napadnutého rozhodnutia súd uvádza: „ túto skutočnosť si zjavne uvedomili aj účastníci zmluvy zo dňa 8.10.2007 a z tohto dôvodu dňa 8.10.2008 odstúpili od tejto zmluvy, čím sa zmluva zrušila od počiatku. Následne uzavreli ďalšiu kúpnu zmluvu dňa 14.1.2008, pričom pred novou touto kúpnu zmluvou už nebola daná žiadna ponuka predkupného práva. Súd zdôrazňuje, že ponuka predkupného práva sa dáva pred uzavretím zmluvy a nemožno lehotu na prijatie ponuky z inej zmluvy započítať na plynutie lehoty na vyjadrenie k ponuke v novej zmluve. Takýto prevod možno považovať za platný len v prípade, že sa dotknutá osoba nedovolá relatívnej neplatnosti“. Uvedený právny záver súdu nemožno považovať už z uvedených dôvodov za správny. Ponuka predkupného práva sa totiž dáva len vo vzťahu k stanoveným podmienkam a nie vo vzťahu ku konkrétnemu zmluvnému vzťahu. Navyše súd operuje aj so zmluvou z 8.10.2007, od ktorej však bolo riadne odstúpené, čím sa zmluva zrušila od počiatku. V zmysle § 48 ods. 2 OZ vyplýva, že zmluva sa ruší od samého začiatku a je potrebné na právny stav hľadieť tak, ako keby k zmluve vôbec nedošlo. S tým je spojený aj zápis vecných práv k nehnuteľnostiam, ktorý sa v prípade odstúpenia od zmluvy vykonáva záznamom s deklaratórnymi účinkami. Okresný súd teda na kúpnu zmluvu z 8.10.2007 pri rozhodovaní vo veci prihliadať ani nemohol. Mala teda za to, že žalovaný v 2. rade si svoju ponukovú povinnosť riadne splnil, táto bola vykonaná ponukou predkupného práva z 27.9.2007, doručenou žalobkyni, aj bývalému manželovi najneskôr 1.10.2007 a vzhľadom k tomu, že predkupné právo z ich strany nebolo využité, 14.1.2008 (teda viac ako tri mesiace od doručenia ponuky predkupného práva) uzatvorili žalovaný v 2. rade so žalovanou v 1. rade kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalovaný previedol na ňu vlastnícke právo k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnostiach v rozsahu 6/8. Námitka relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 14.1.2008 je preto nedôvodná. Nad rámec uvedeného poznamenala, že na splnenie zákonných podmienok ponuky predkupného práva by napokon nemala vplyv ani skutočnosť, ak by záver o tom, že ponuka predkupného práva bola doručená žalobkyni a jej bývalému manželovi až 17.10.2007, resp. 22.10.2007, bol správny. Napokon namietala aj právny záver súdu týkajúci sa posúdenia doručenia námietky relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z 29.10.2010.

15. Odvolateľka tiež mala za to, že súd nedodrжал poradie zákonom určených spôsobov vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam. Poradia a podmienky použitia jednotlivých spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva sú pre súdy záväzné a súdy ich aj musia rešpektovať. V tomto smere nie je rozhodujúca vôľa jednotlivých spoluvlastníkov a teda neobstojí argumentácia súdu, že súd nemôže spoluvlastníkom v rozpore s ich vôľou vnútiť taký spôsob vyporiadania, ktorý by viedol k vzniku problémov pri výkone vlastníckych práv, a to aj za stavu, ak by bola budova reálne deliteľná. V prvom rade je preto súd povinný bez ohľadu na vôľu účastníkov konania skúmať, či je vec, ktorá je predmetom spoluvlastníctva reálne deliteľná. Až v prípade, ak reálna deľba predmetu vlastníctva nie je dosť dobre možná (vyžadovala by si značné náklady na stavebné úpravy, resp. by technicky nebola vôbec možná), prichádza do úvahy ďalší spôsob vyporiadania - prikázanie veci za náhradu, ktorý je však už spojený s núteným odňatím vlastníckeho práva niektorému zo spoluvlastníkov. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku nevyplýva, že by súd dostatočným spôsobom skúmal podmienky reálne deliteľnosti nehnuteľnosti a nevykonal za týmto účelom ani dokazovanie v potrebnom rozsahu (minimálne nariadenie znaleckého dokazovania k možnosti reálnej deľby nehnuteľnosti spolu s vyčíslením nákladov, ktoré je potrebné vynaložiť na jej uskutočnenie a to aj bez návrhu účastníkov konania). Ďalej súd v rámci dokazovania o spôsobe vyporiadania nehnuteľnosti dospel k záveru, na základe ktorého nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne napriek tomu, že bola len ich 2/8 spoluvlastníčkou. Svoje rozhodnutie založil na predpoklade, že nie je rozhodujúca výška podielov, ani účelné využitie, ale ide o súhrn skutočností, ktoré sú v danej veci relevantné, pričom za rozhodujúce považoval, že jedine pričinením žalobkyne došlo k významnému zhodnoteniu nehnuteľností, pretože ňou vložené investície zhodnotili budovu z ruiny

na budovu plne funkčnú, schopnú ďalšieho účelného využitia na podnikanie. Z uvedeného, strohého odôvodnenia výroku o prikázaní nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobkyne, nie je rámcovo zrejme vyporiadanie sa so všetkými relevantnými skutočnosťami spôsobilými odôvodniť prikázanie nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva toho-ktorého spoluvlastníka. Okresný súd vzal za jedinú kritérium výlučné vynaloženie investícií do nehnuteľnosti žalobkyňou, pričom opomenul a nevyhodnotil výšku spoluvlastníckych podielov jednotlivých spoluvlastníkov, ktorá je kritériom hlavným podľa § 142 ods. 1 OZ a to napriek tomu, že v predmetnom prípade išlo o značný nepomer v podieloch. Súd tiež opomenul vyhodnotiť všetky okolnosti, za ktorých došlo k zhodnoteniu nehnuteľnosti. V rámci účelného využitia veci súd nezohľadnil genézu právnych vzťahov účastníkov, kde napriek tomu, že už dňa 24. septembra 1997 mali žalobkyňa a jej bývalý manžel vedomosť o iniciovanom konaní zo strany právneho predchodcu žalovaného v 2. rade o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou žalobkyňa s jej bývalým manželom nehnuteľnosti nadobudli, ktoré konanie bolo právoplatne skončené 20. novembra 2001, až do začiatku druhého polroka 2008 výlučne žalobkyňa poberala úžitky vo forme nájomného za prenájom nehnuteľnosti, konala v právnych vzťahoch s tretími osobami a žalovaného v 2. rade v podstate vylučovala z užívania nehnuteľnosti a poberania úžitkov napriek tomu, že bolo nesporné, že majoritným spoluvlastníkom nehnuteľnosti bol žalovaný v 2. rade. Za tohto skutkového stavu sa nemožno stotožniť so závermi súdu, keďže nezodpovedá skutočnosti a ani rozhodovacej praxi všeobecných súdov v obdobných prípadoch. „Ak jeden z podielových spoluvlastníkov preukáže, že v nehnuteľnosti (prevažne) podnikal a investoval do nej, prípadne investoval do stavieb, ktoré sú umiestnené na pozemku v jeho výlučnom vlastníctve, slúžia však k lepšiemu využitiu spoločnej veci, a je - oproti druhému spoluvlastníkovi - schopný vyplatiť primeranú náhradu, sú tu významné okolnosti pre prikázanie nehnuteľnosti do jeho výlučného vlastníctva. Ak však tento stav dosiahol tento spoluvlastník tak, že protiprávne vylučoval druhého z užívania veci, zadržoval výnosy z podnikania so spoločnou vecou a inak v rozpore s dobrými mravmi bránil druhému veci užívať, potom nemožno k jeho výhodám takto dosiahnutým prihladiť; preukázané opakované a úmyselné jednanie v neprospech druhého spoluvlastníka, ktoré je v rozpore so zákonnými či dohodnutými pravidlami pre užívanie spoločnej veci a nakladanie s nimi musí ísť naopak na ťarchu toho, kto sa takto chová.“ (rozsudok NS ČR 22Cdo/2598/2010). Napokon považovala za potrebné zdôrazniť aj to, že nehnuteľnosti od roku 1999, resp. od roku 2000, teda od dokončenia rekonštrukcie až do súčasnosti, sú užívané výlučne na účely ďalšieho prenájmu, kde bol žalobkyňou tento ich účel viacmenej svojvoľne vymedzený, pričom od druhého polroka 2008 žalovaná v 1. rade v tomto ich účele ako majoritná spoluvlastníčka pokračovala. Neobstojí teda ani tvrdenie žalobkyne o tom, že by k týmto nehnuteľnostiam mohla mať akýkoľvek relevantný citový vzťah.

16. Odvolateľka ďalej namietala spôsob posúdenia náhrady nákladov v rámci širšieho vyporiadania súdom. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nie je možné vyvodiť, prečo súd zaradil náklady vynaložené žalobkyňou na nehnuteľnosti práve pod režim neoprávneného majetkového prospechu vo výške zhodnotenia podielu, pokiaľ rozhodnutie, z ktorého zrejme vychádza, teda uznesenie NS SR 4MCdo/12/2011, rozlišuje medzi viacerými režimami premlčania nákladov na zhodnotenie spoločnej nehnuteľnosti. Absentuje teda relevantné právne posúdenie subsumovania prejednávanej veci pod konkrétny režim náhrady nákladov na zhodnotenie spoločnej veci, nakoľko z obsahu rozsudku sa pre žalovanú v 1. rade nie je možné s týmto oboznámiť. Bez povšimnutia súdu ostala aj tá skutočnosť, že žalobkyňa v priebehu konania ničím nepreukázala, že investície vynaložila práve ona, prípadne jej bývalý manžel. Odvolateľka preto navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu na ďalšie konanie.

17. Proti predmetnému rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný v 2. rade, a to v jeho celom rozsahu z odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b/, d/, f/ a h/ CSP. Odvolateľ mal za to, že súd pri posudzovaní otázky splnenia ponuky predkupného práva jednak vyvodil z vykonaných dôkazov nesprávne skutkové zistenia a tieto následne nesprávne právne posúdil, pretože z jeho strany došlo k riadnemu splneniu ponukovej povinnosti. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nie je zrejme, prečo okresný súd vyhodnotil písomnú ponuku predkupného práva, zasielanú žalobkyňou a jej bývalému manželovi, za doručenú žalobkyňou až 17.10.2007 a jej bývalému manželovi až 22.10.2007, hoci ponuka predkupného práva bola doručovaná žalobkyňou a jej bývalému manželovi už 27.9.2007 (pričom do sféry ich dispozície sa dostala už 28.9.2007, najneskôr však 1.10.2007). V tejto časti považoval napadnuté rozhodnutie za nepreskúmateľné, pričom ide o zodpovedanie podstatnej otázky vzhľadom na jej meritorne dôsledky. V tejto súvislosti považoval za potrebné uviesť, že žalobkyňa v konaní síce predložila výpis z pasu preukazujúci, že dňa 22.9.2007 sa nachádzala v Kanade, tento dôkaz sa nevzťahuje

na relevantné obdobie doručovania ponuky predkupného práva z 27.9.2007. Okrem tohto dôkazu žalobkyňa nepredložila ani neoznačila na preukázanie svojich tvrdení žiadny iný relevantný dôkazný prostriedok vzťahujúci sa k jej podstatnému tvrdeniu, že ponuka predkupného práva sa nedostala do jej dispozície a nemala možnosť sa s ňou oboznámiť. Tiež považoval za potrebné v tejto súvislosti uviesť, že pokiaľ by tvrdenie žalobkyne o tom, že sa nachádzala v relevantnom čase mimo územia SR, bolo preukázané, tak touto skutočnosťou nevznikla jej dispozičná pôsobnosť nad miestom doručovania označenej listiny. Žalobkyňa si mohla a mala, ak by konala s primeranou mierou obozretnosti, obstaráť preberanie zásielok náhradným spôsobom, prípadne relevantným spôsobom informovať poštového doručovateľa o skutočnosti, že sa na uvedenom mieste nebude vo vymedzenom čase zdržiavať. V tomto smere poukázal na body 74. a 75. napadnutého rozhodnutia, kde súd zaujíma svoj právny názor na otázku možnosti oboznámenia sa s obsahom prejavu vôle a dôjdením zásielky do dispozície adresáta v kontexte § 45 ods. 1 OZ, avšak len vo vzťahu k posúdeniu doručenia námietky relatívne neplatnosti z 29.10.2010 žalobkyňou žalovanému v 2. rade. Tento právny konštrukt však už absentuje v obdobnom kontexte, keď súd posudzoval doručovanie ponuky predkupného práva z 27.9.2007. V konečnom dôsledku teda z obsahu napadnutého rozhodnutia nie je možné zistiť, prečo súd vyhodnotil ponuku predkupného práva za doručeníu žalobkyne a jej bývalému manželovi až dňa 17.10.2007, resp. až 22.10.2007, čo možno nesporne považovať aj za nedostatok odôvodnenia napadnutého rozhodnutia. Skutočnosť, že súd rozdielne pristupuje k posudzovaniu tých istých skutkových otázok medzi účastníkmi konania bez toho, aby tento svoj selektívny prístup k účastníkom konania aj náležite odôvodnil, zakladá nielen nepreskúmateľnosť, a tým aj arbitrárnosť postupu súdu, ale tiež je porušením procesnej zásady rovnosti účastníkov konania.

18. Ďalej súd nesprávne právne vyhodnotil aj povahu ponuky predkupného práva v kontexte s jednotlivými kúpnyimi zmluvami uzatvorenými medzi žalovanou v 1. rade a žalovaným v 2. rade z 8.10.2007 a zo 14.1.2008. Podľa právnej teórie a tiež ustálenej rozhodovacej praxe všeobecných súdov, podstatnou náležitosťou ponuky predkupného práva je uvedenie podmienok, za ktorých prevodca má úmysel spoluvlastnícky podiel previesť. Ide predovšetkým o kúpnu cenu a jej splatnosť, prípadne ďalšie osobitné náležitosti. Uvedenie konkrétne prevodcu, prípadne presné označenie iného zmluvného vzťahu, na základe ktorého má/môže k prevodu dôjsť, však povinnú náležitosť ponukovej povinnosti netvorí. To napokon zodpovedá aj praktickým potrebám, kde potom, čo predkupné právo zo strany spoluvlastníka využité nebolo, je prevodca oprávnený ponúkať spoluvlastnícky podiel na predmet tretím bližšie neurčeným osobám. Jedinou podmienkou je, aby následný prevod spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu nebol uskutočnený za priaznivejších podmienok ako obsahovala ponuková povinnosť. Z obsahu ponuky predkupného práva z 27.9.2007 je pritom zrejmé, že obsahuje podstatné náležitosti kúpnej zmluvy, teda predmet prevodu, ako aj kúpnu cenu. Pri oboch kúpnych zmluvách boli tieto podmienky riadne splnené. Ponukou predkupného práva pritom odvolateľ nebol viazaný v tom smere, kedy presne a s kým kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bude prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu k nehnuteľnosti, uzatvorí. V bode 71. napadnutého rozhodnutia súd uvádza: „túto skutočnosť si zjavne uvedomili aj účastníci zmluvy zo dňa 8.10.2007 a z tohto dôvodu dňa 8.10.2008 odstúpili od tejto zmluvy, čím sa zmluva zrušila od počiatku. Následne uzavreli ďalšiu kúpnu zmluvu dňa 14.1.2008, pričom pred novou touto kúpnu zmluvou už nebola daná žiadna ponuka predkupného práva. Súd zdôrazňuje, že ponuka predkupného práva sa dáva pred uzavretím zmluvy a nemožno lehotu na prijatie ponuky z inej zmluvy započítať na plynutie lehoty na vyjadrenie k ponuke v novej zmluve. Takýto prevod možno považovať za platný len v prípade, že sa dotknutá osoba nedovolá relatívnej neplatnosti“. Uvedený právny záver súdu nemožno považovať už z uvedených dôvodov za správny. Ponuka predkupného práva sa totiž dáva len vo vzťahu k stanoveným podmienkam a nie vo vzťahu ku konkrétnemu zmluvnému vzťahu. Navyše súd operuje aj so zmluvou z 8.10.2007, od ktorej však bolo riadne odstúpené, čím sa zmluva zrušila od počiatku. V zmysle § 48 ods. 2 OZ vyplýva, že zmluva sa ruší od samého začiatku a je potrebné na právny stav hľadieť tak, ako keby k zmluve vôbec nedošlo. S tým je spojený aj zápis vecných práv k nehnuteľnostiam, ktorý sa v prípade odstúpenia od zmluvy vykonáva záznamom s deklaratórnymi účinkami. Okresný súd teda na kúpnu zmluvu z 8.10.2007 pri rozhodovaní vo veci prihliadať ani nemohol. Odvolateľ má teda za to, že si svoju ponukovú povinnosť riadne splnil, táto bola vykonaná ponukou predkupného práva z 27.9.2007, doručenou žalobkyne, aj jej bývalému manželovi najneskôr 1.10.2007 a vzhľadom k tomu, že predkupné právo z ich strany nebolo využité, 14.1.2008 (teda viac ako tri mesiace od doručenia ponuky predkupného práva) uzatvoril so žalovanou v 1. rade kúpnu zmluvu, na základe ktorej previedol na žalovanú vlastnícke právo k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnostiach v rozsahu 6/8. Námietka relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 14.1.2008 je preto nedôvodná. Nad rámec uvedeného poznamenal, že na splnenie

zákoných podmienok ponuky predkupného práva by napokon nemala vplyv ani skutočnosť, ak by záver o tom, že ponuka predkupného práva bola doručená žalobkyni a jej bývalému manželovi až 17.10.2007, resp. 22.10.2007, bol správny. Napokon namietal aj právny záver súdu týkajúci sa posúdenia doručenia námietky relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z 29.10.2010.

19. Odvolateľ tiež mal za to, že súd nedodrжал poradie zákonom určených spôsobov vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnostiam. Poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva sú pre súdy záväzné a súdy ich aj musia rešpektovať. V tomto smere nie je rozhodujúca vôľa jednotlivých spoluvlastníkov a teda neobstojí argumentácia súdu, že súd nemôže spoluvlastníkom v rozpore s ich vôľou vnútiť taký spôsob vyporiadania, ktorý by viedol k vzniku problémov pri výkone vlastníckych práv, a to aj za stavu, ak by bola budova reálne deliteľná. V prvom rade je preto súd povinný bez ohľadu na vôľu účastníkov konania skúmať, či je vec, ktorá je predmetom spoluvlastníctva reálne deliteľná. Až v prípade, ak reálna deľba predmetu vlastníctva nie je dosť dobre možná (vyžadovala by si značné náklady na stavebné úpravy, resp. by technicky nebola vôbec možná), prichádza do úvahy ďalší spôsob vyporiadania - prikázanie veci za náhradu, ktorý je však už spojený s núteným odňatím vlastníckeho práva niektorému zo spoluvlastníkov. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku nevyplýva, že by súd dostatočným spôsobom skúmal podmienky reálnej deliteľnosti nehnuteľnosti a nevykonal za týmto účelom ani dokazovanie v potrebnom rozsahu (minimálne nariadenie znaleckého dokazovania k možnosti reálnej deľby nehnuteľnosti spolu s vyčíslením nákladov, ktoré je potrebné vynaložiť na jej uskutočnenie a to aj bez návrhu účastníkov konania). Ďalej súd v rámci dokazovania o spôsobe vyporiadania nehnuteľnosti dospel k záveru, na základe ktorého nehnuteľnosti prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne napriek tomu, že bola len ich 2/8 spoluvlastníčkou. Svoje rozhodnutie založil na predpoklade, že nie je rozhodujúca výška podielov, ani účelné využitie, ale ide o súhrn skutočností, ktoré sú v danej veci relevantné, pričom za rozhodujúce považoval, že jedine pričinením žalobkyne došlo k významnému zhodnoteniu nehnuteľností, pretože ňou vložené investície zhodnotili budovu z ruiny na budovu plne funkčnú, schopnú ďalšieho účelného využitia na podnikanie. Z uvedeného, strohé odôvodnenia výroku o prikázaní nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva žalobkyne, nie je rámcovo zrejmé vyporiadanie sa so všetkými relevantnými skutočnosťami spôsobilými odôvodniť prikázanie nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva toho-ktorého spoluvlastníka. Okresný súd vzal za jedinú kritérium výlučné vynaloženie investícií do nehnuteľnosti žalobkyňou, pričom opomenul a nevyhodnotil výšku spoluvlastníckych podielov jednotlivých spoluvlastníkov, ktorá je kritériom hlavným podľa § 142 ods. 1 OZ a to napriek tomu, že v predmetnom prípade išlo o značný nepomer v podieloch. Súd tiež opomenul vyhodnotiť všetky okolnosti, za ktorých došlo k zhodnoteniu nehnuteľnosti. V rámci účelného využitia veci súd nezohľadnil genézu právnych vzťahov účastníkov, kde napriek tomu, že už dňa 24. septembra 1997 mali žalobkyňa a jej bývalý manžel vedomosť o iniciovanom konaní zo strany jeho právneho predchodcu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou žalobkyňa s jej bývalým manželom nehnuteľnosti nadobudli, ktoré konanie bolo právoplatne skončené 20. novembra 2001, až do začiatku druhého polroka 2008 výlučne žalobkyňa poberala úžitky vo forme nájomného za prenájom nehnuteľnosti, konala v právnych vzťahoch s tretími osobami a jeho v podstate vylučovala z užívania nehnuteľnosti a poberania úžitkov napriek tomu, že bolo nesporné, že majoritným spoluvlastníkom nehnuteľnosti bol on. Za tohto skutkového stavu sa nemožno stotožniť so závermi súdu, keďže nezodpovedá skutočnosti a ani rozhodovacej praxi všeobecných súdov v obdobných prípadoch. „Ak jeden z podielových spoluvlastníkov preukáže, že v nehnuteľnosti (prevažne) podnikal a investoval do nej, prípadne investoval do stavieb, ktoré sú umiestnené na pozemku v jeho výlučnom vlastníctve, slúžia však k lepšiemu využitiu spoločnej veci, a je - oproti druhému spoluvlastníkovi - schopný vyplatiť primeranú náhradu, sú tu významné okolnosti pre prikázanie nehnuteľnosti do jeho výlučného vlastníctva. Ak však tento stav dosiahol tento spoluvlastník tak, že protiprávne vylučoval druhého z užívania veci, zadržoval výnosy z podnikania so spoločnou vecou a inak v rozpore s dobrými mravmi bránil druhému veci užívať, potom nemožno k jeho výhodám takto dosiahnutým prihliaď; preukázané opakované a úmyselné jednanie v neprospech druhého spoluvlastníka, ktoré je v rozpore so zákonnými či dohodnutými pravidlami pre užívanie spoločnej veci a nakladanie s nimi musí ísť naopak na ťarchu toho, kto sa takto chová.“ (rozsudok NS ČR 22Cdo/2598/2010). Napokon považoval za potrebné zdôrazniť aj to, že nehnuteľnosti od roku 1999, resp. od roku 2000, teda od dokončenia rekonštrukcie až do súčasnosti, sú užívané výlučne na účely ďalšieho prenájmu, kde bol žalobkyňou tento ich účel viacmenej svojvoľne vymedzený, pričom od druhého polroka 20008 žalovaná v 1. rade v tomto ich účele ako majoritná spoluvlastníčka pokračovala. Neobstojí teda ani tvrdenie žalobkyne o tom, že by k týmto nehnuteľnostiam mohla mať akýkoľvek relevantný citový vzťah.

20. Odvolateľ ďalej namietal spôsob posúdenia náhrady nákladov v rámci širšieho vyporiadania súdom. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia nie je možné vyvodiť, prečo súd zaradil náklady vynaložené žalobkyňou na nehnuteľnosti práve pod režim neoprávneného majetkového prospechu vo výške zhodnotenia podielu, pokiaľ rozhodnutie, z ktorého zrejme vychádza, teda uznesenie NS SR 4MCdo/12/2011, rozlišuje medzi viacerými režimami premlčania nákladov na zhodnotenie spoločnej nehnuteľnosti. Absentuje teda relevantné právne posúdenie subsumovania prejednávanej veci pod konkrétny režim náhrady nákladov na zhodnotenie spoločnej veci, nakoľko z obsahu rozsudku sa pre žalovaného v 2. rade nie je možné s týmto oboznámiť. Bez povšimnutia súdu ostala aj tá skutočnosť, že žalobkyňa v priebehu konania ničím nepreukázala, že investície vynaložila práve ona, prípadne jej bývalý manžel. Odvolateľ preto navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu na ďalšie konanie.

21. Žalobkyňa sa vo vzťahu k odvolaniam žalovanej v 1. rade a žalovaného v 2. rade vyjadrila v identických písomných podaniach tak, že odvolania žalovaných nepovažovala za dôvodné, majúc za to, že nie je naplnený ani jeden z uplatnených odvolacích dôvodov. Mala za to, že súd prvej inštancie sa dôsledne zaoberal a úplne podrobne zisťoval a v rozsudku odôvodnil, prečo nepovažoval za splnenú zákonnú podmienku ponuku predkupného práva k zmluve zo 14.1.2008. Za podstatné uviedla to, že pri ponuke na predkupné právo žalovaným v 2. rade z 27.9.2007 toto nebolo ani doručené a už 8.10.2007 bola uzavretá kúpna zmluva medzi žalovaným v 2. rade ako predávajúcim a žalovanou v 1. rade ako kupujúcou ohľadne predmetnej nehnuteľnosti, na základe ktorej sa žalovaná v 1. rade stala vlastníčkou vkladom do katastra 9.10.2007 pod V 1711/07. Za daného stavu, ponuka žalovaného v 2. rade na predkupné právo, stratila pred jej doručením žalobkyňi a jej manželovi účinnosť a právny význam, pretože už došlo k uzavretiu zmluvy a prevodu vlastníckeho práva na žalovanú v 1. rade dňom 9.10.2007, ponúkajúci už nebol spoluvlastníkom a žalobkyňa vo vzťahu k nemu už predkupné právo ani uplatniť nemohla. Takúto neúčinnú ponuku nebolo možné použiť na ďalšie akékoľvek prevody, ak spoluvlastníkom sa už stala žalovaná v 1. rade. Na uvedenom nič nemení ani účelové odstúpenie od tejto zmluvy a opakované uzavretie kúpnej zmluvy zo 14.1.2018, ku ktorej nebola ponuka na predkupné právo voči žalobkyňi, a preto súd správne odôvodnil, že ku zmluve zo dňa 14.1.2008 nebola splnená zákonná podmienka ponuky predkupného práva. Opačné právne posudzovanie ani nie je možné a umožňovalo by špekulatívne konanie spoluvlastníka pri prevode svojho spoluvlastníckeho podielu obchádzaním zákonnej povinnosti ponuky z predkupného práva spoluvlastníka, aj najmä ohľadne ceny požadovanej za spoluvlastnícky podiel. Súd prvej inštancie úplne zistil skutkový stav a vyvodil aj správne právne závery, že žalobkyňa splnila podmienku namietnutia relatívnej neplatnosti zmluvy v zákonnej 3-ročnej lehote od zmluvného prevodu zo 14.1.2008 a to písomne listom z 29.10.2010. Ani v tomto smere odvolanie nie je dôvodné. Správny je potom záver súdu prvej inštancie, že zmluva zo 14.1.2008 je po dovolaní sa relatívnej neplatnosti podľa § 40a OZ neplatná, žalovaná v 1. rade nie je spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti, a preto nie je pasívne vecne legitimovaná v tomto konaní. Preto správne proti nej bola žaloba zamietnutá. Pokiaľ ide o časť odvolania, v ktorej odvolatelia namietajú spôsob vyporiadania podielového spoluvlastníctva najmä tým, že súd sa neriadil zákonným postupom spôsobu vyporiadania, a to predovšetkým reálnym rozdelením, poukázala na to, že už zo samotného charakteru nehnuteľností je nesporné (malá výmera), že túto nie je možné reálne rozdeliť, aby vznikli dve samostatné funkčné nehnuteľnosti. Nemožnosť reálnej del'by nikdy nenamietal ani žalovaný, práve naopak stotožnil sa s tým v priebehu celého konania. Preto nie je nutné dokazovať medzi účastníkmi sporné skutočnosti v zmysle § 186 ods. 2 CSP. Prvýkrát toto účelovo žalovaní namietajú až v odvolaní. Súd prvého stupňa správne obsiahlo zdôvodnil rozhodnutie, prečo nehnuteľnosť prikázal do výlučného vlastníctva žalobkyne. Treba uviesť, že žalovaný v 2. rade nemal záujem o vlastníctvo k predmetnej nehnuteľnosti, čo vyplýva aj z jeho prednesov v tomto konaní ešte v štádiu, kým na jeho miesto nastúpila do konania žalovaná v 1. rade. Nehnuteľnosť pritom nemožno prikazovať do vlastníctva spoluvlastníkov, ktorý o vlastnícke právo záujem nemá a snažil sa ju navyiac odpredať. Odvolanie v tejto časti taktiež nie je dôvodné. V tejto súvislosti poukázala tiež na judikatúru napr. NS SR 1 Cdo/33/2010. Vo vzťahu k časti f/ odvolania v bodoch 1. až 11., ktorými žalovaní namietajú, akým spôsobom súd vyporiadal podielové spoluvlastníctvo v širšom slova zmysle a akým spôsobom rozhodol o náhrade investícií, mala za to, že odvolanie v tejto časti je absolútne nedôvodné s nesprávnymi údajmi a s nesprávnym právnym názorom. Uviedla, že predovšetkým v čase nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti žalobkyňou a jej manželom, táto bola neužívateľnou ruinou. Na základe stavebného povolenia nešlo preto o náklady na jej opravu a údržbu, ale o rekonštrukciu, prístavbu a nadstavbu, teda iné investície, ktoré mali za následok zhodnotenie spoločnosti nehnuteľnosti. Vtedy ešte bez

akýchkoľvek námietok žalovaného v 2. rade ako spoluvlastníka. Toto vyplýva aj z pôvodného znaleckého posudku. Pri zhodnotení nehnuteľnosti má spoluvlastník, ktorý celú nehnuteľnosť zhodnotil, nárok na vyrovnanie v širšom slova zmysle vtedy, ak takéto spoluvlastníctvo zaniká bez ohľadu, kto je druhým spoluvlastníkom, ktorého spoluvlastnícky podiel bol zhodnotený. V tejto súvislosti žalobkyňa poukázala na celý rad judikátov, napr. uznesenie NS SR 4MCdo/12/2011, obdobne R 40/1970, R 46/1991. Ďalej uviedla, že nie je pravdivá odvolacia námietka ku spôsobu zisťovania zhodnotenia nehnuteľností a tým aj spoluvlastníckeho podielu žalovaného v 2. rade, že ju súd zisťoval odpočítaním všeobecnej hodnoty nehnuteľností k 21.1.1997 od všeobecnej hodnoty k 17.5.2015 bez zohľadnenia faktorov ovplyvňujúcich zhodnotenie nehnuteľností bez pričinenia žalobkyne. Práve doplnkom znaleckého posudku 91/2016 znalca H. z 30.6.2016 súd zistil všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti s technickým stavom k 21.1.1997, ale so všeobecnou hodnotou ku dňu podávania posudku v roku 2016 a takú všeobecnú hodnotu odpočítal od všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v terajšom stave ku dňu podávania posudku v roku 2016. V oboch vyčísleniach sú zohľadňované úplne rovnaké faktory ovplyvňujúce hodnotu nehnuteľností, ak je zisťovanie všeobecnej hodnoty v oboch prípadoch ku tomu istému dátumu; námietky žalovaných sú preto bezpredmetné. Toto je jediný možný spôsob objektívneho zistenia zhodnotenia nehnuteľností, a tak aj súd postupoval. Samozrejme, že súd zisťoval a prihliadol len na zhodnotenie spoluvlastníckeho podielu žalovaného v 2. rade. Nebolo sporné ani namietané, že investície vynaložila žalobkyňa s manželom, a to na základe riadneho stavebného povolenia a záverečnej kolaudácie. Ani táto skutočnosť nebola medzi účastníkmi sporná v priebehu konania, zistil ju aj znalec. Len teraz ju účelovo a nedôvodne žalovaní uvádzajú v odvolaní prvýkrát. Zo všetkých dôvodov žalobkyňa považuje podané odvolania za nedôvodné a navrhuje odvolaciemu súdu napadnutý rozsudok potvrdiť.

22. Ďalšie vyjadrenia v odvolacom konaní podané neboli.

23. V priebehu odvolacieho konania zomrela žalobkyňa, na základe čoho Krajský súd v Košiciach uznesením zo dňa 22.4.2020 č.k. 6Co/178/2017-812 rozhodol o pokračovaní v konaní s dedičkou žalobkyne: G. B., D. X.X.XXXX, N. F. X, Š.. Predmetné uznesenie nadobudlo právoplatnosť dňa 15.5.2020.

24. Krajský súd v Košiciach ako odvolací súd (§ 34 CSP) prejednal odvolania žalovaných ako podané včas oprávnenými osobami proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné, bez nariadenia odvolacieho pojednávania v zmysle ust. § 385 ods. 1 CSP a contrario v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 a § 380 CSP a z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov a dospel k záveru, že odvolania žalovaných sú dôvodné.

25. Odvolatelia v odvolaní uplatnili (aj) odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP, t.j. rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

26. K odvolaciemu dôvodu podľa ust. § 365 ods. 1 písm. h/ CSP odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením je omyl súdu pri aplikácii práva na správne zistený skutkový stav. O omyl v aplikácii práva ide vtedy, ak súd použil iný právny predpis, než ktorý mal použiť alebo ak použil síce správny právny predpis, ale nesprávne ho interpretoval na daný prípad.

27. Predmetnom konaní je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Ako vyplýva z odôvodnenia napadnutého rozsudku, sporným nebol skutkový stav, podľa ktorého dňa 8.10.2007 uzatvorili F. U. (žalovaný v 2. rade) a W. H. (žalovaná v 1. rade) kúpnu zmluvu, týkajúcu sa prevodu spoluvlastníckeho podielu 6/8 predávajúceho na nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX budova súp. č. XX parcela č. XXX/X ako zastavené plochy a nádvorí o výmere 276 m<sup>2</sup>, k.ú. F. a podľa ktorého žalovaný odovzdal na doručenie obom pôvodným žalobcom písomnú ponuku predkupného práva na poštu dňa 27.9.2007, z obsahu ktorej písomnej ponuky vyplynulo, že žalovaný ponúkol svoj spoluvlastnícky podiel pôvodným žalobcom na kúpu v sume 6.750.000 Sk, ku ktorej ponuke sa pôvodný žalobcovia mali možnosť vyjadriť v lehote do 3 dní od doručenia, či ponuku prijímajú alebo nie a v prípade prijatia ponuky mala byť do 2 mesiacov uzavretá kúpna zmluva. Od predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa 8.10.2007 žalovaný v 2. rade odstúpil v podobe spísaného osvedčenia podľa § 56 ods. 1 písm. i) Notárskeho poriadku vo forme notárskej zápisnice spísanej na notárskom úrade M.. O. O. v Košiciach sp.zn. N 9/2008, Nz 553/2008 zo dňa 8.1.2008, s ktorým odstúpením žalovaná v 1. rade súhlasila. Následne

žalovaný v 2. rade a žalovaná v 1. rade uzatvorili dňa 14.1.2008 kúpnu zmluvu, na základe ktorej bol vklad povolený pod č. V 67/08, od ktorého obdobia mali nastať účinky vkladu.

28. Z obsahu spisu vyplýva, že predchodkyňa žalobkyne, v tom čase už ako jediná žalobkyňa (ďalej len žalobkyňa) namietala v konaní relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy zo 14.1.2008, ktorú otázku posúdil súd v jej prospech. V dôsledku posúdenia kúpnej zmluvy zo 14.1.2008 ako neplatnej zmluvy (z dôvodu účinného dovolania sa jej relatívnej neplatnosti), súd zrušil a vyporiadaval podielové spoluvlastníctvo medzi žalobkyňou a žalovaným v 2. rade a žalobu voči žalovanej v 1. rade pre nedostatok pasívnej legitímácie zamietol.

29. Podstatou odvolacích námietok oboch odvolaní je názor, že žalovaný v 2. rade ako podielový spoluvlastník predmetu spoluvlastníctva, ktorého zrušenia a vyporiadania sa žalobkyňa domáha, svoju ponukovú povinnosť voči obom pôvodným žalobcom riadne splnil, táto bola vykonaná ponukou predkupného práva z 27.9.2007, ktorá bola doručená pôvodným žalobcom najneskôr 1.10.2007 a vzhľadom k tomu, že predkupné právo z ich strany nebolo využité, 14.1.2008, teda viac ako 3 mesiace od doručenia ponuky predkupného práva, uzatvoril žalovaný v 2. rade so žalovanou v 1. rade dňa 14.1.2008 kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalovaný v 2. rade previedol na žalovanú v 1. rade vlastnícke právo k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnostiach v rozsahu 6/8, na základe čoho námietka relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo 14.1.2008 je nedôvodná.

30. Pretože žalobkyňa nepovažovala ponuku na predkupné právo danú žalobcom zo strany žalovaného v 2. rade za platnú, súd správne vo veci postupoval tak, že sa predbežne zaoberal otázkou, či v prejednávanom prípade bolo porušené ich predkupné právo.

31. Súd prvej inštancie v tejto súvislosti aplikoval na vec správny predpis, avšak podal jeho nesprávny výklad.

32. Súd svoj záver o porušení predkupného práva predchodcov žalobkyne založil na názore, že ponuka predkupného práva sa dáva pred uzavretím zmluvy a nemožno lehotu na prijatie ponuky z inej zmluvy započítať na plynutie lehoty na vyjadrenie k ponuke v novej zmluve.

33. Odvolací súd tento názor súdu prvej inštancie považuje za nesprávny.

34. Podľa ust. § 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.

35. Podľa ust. § 605 OZ, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

36. Predkupné právo spoluvlastníka vyplýva priamo zo zákona (§140 OZ), hovoríme preto o zákonom predkupnom práve, ktoré má vecnoprávnu povahu. Poznáme tiež zmluvné predkupné právo, ktoré je upravené v ust. § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka. Platí pritom, tak ako to vyvodila súdna prax, že právna úprava platná pre zmluvné predkupné právo sa použije podporne (§ 853 Občianskeho zákonníka) aj tam, kde zákonom stanovené predkupné právo neobsahuje osobitnú úpravu. Ide napr. o rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (3 Cdo 262/2009, 4 Cdo 334/2009, 5 Cdo 211/2009 a pod.), ktoré judikovali, že z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 OZ aplikovať (uplatnením analógie legis podľa ust. § 853 OZ) všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu Občianskeho zákonníka (§ 602 až § 606).

37. Zákomom priznané predkupné právo spoluvlastníkov k vzájomným podielom pri ich prevode osobe tretej, inej ako blízkej, je právnym inštitútom, ktorého aplikovateľnosť je daná existenciou veci, ku ktorej sa viaže vlastnícke právo viacerých osôb. Ak chce niektorý zo spoluvlastníkov previesť svoj spoluvlastnícky podiel, musí rešpektovať zákonné predkupné právo všetkých ostatných spoluvlastníkov, pričom výnimkou je len prevod spoluvlastníckeho podielu blízkej osobe. Zákon v ustanovení § 140 OZ neobsahuje ďalšiu úpravu vecného predkupného práva, čo však nebráni tomu, aby boli uplatnené

obdobné ustanovenia o predkupnom práve, zaradené v ôsmej časti OZ. Uplatňujú sa lehoty určené v ustanovení § 605 OZ, platia však aj ostatné ustanovenia obsiahnuté v úprave zmluvného predkupného práva. Uvedené sa týka hlavne toho, že ten, kto je oprávnený vec kúpiť, musí zaplatiť cenu ponúknutú iným záujemcom o jej kúpu. V prípade, že vec kúpiť nemôže, resp. nemôže splniť podmienky popri cene ponúknutej, jeho predkupné právo zanikne. Ďalej platí, že ten spoluvlastník, ktorý mieni previesť svoj spoluvlastnícky podiel, musí urobiť voči druhému spoluvlastníkovi (resp. všetkým ostatným spoluvlastníkom) ponuku na kúpu spoluvlastníckeho podielu, ktorá v prípade nehnuteľnosti navyše musí mať písomnú formu.

38. Ponuka podľa § 605 OZ je jednostranným adresovaným právnym úkonom, ktorý okrem požiadaviek kladených na právny úkon (§ 37 a nasl. OZ) a náležitosti návrhu na uzavretie zmluvy (§43a a nasl. OZ), musí zodpovedať aj vopred dohodnutým podmienkam, a ak tieto podmienky neboli vopred dohodnuté, musí obsahovať všetky podmienky, za ktorých povinný ponúka vec na kúpu (predmet kúpy, cenu príp. ďalšie plnenia vedľa ceny), a ktorých splnením môže oprávnený svoje predkupné právo vykonať. Rozhodujúcim môže byť i forma zaplataenia kúpnej ceny, najmä, ak môže ovplyvniť hodnotu nehnuteľnosti, či jej právne pomery, ale aj jej splatnosť. Ak potom, čo už ponuka predkupného práva bola urobená, dôjde k zmene týchto podmienok, je potrebné urobiť novú ponuku alebo nové podmienky kúpy. Ten, kto chce predať svoju vec, ku ktorej sa viaže predkupné právo iného, nemusí pred ponukou oprávnenému mať dojednanú kúpnu cenu s inou osobou; napriek tomu, že zákon hovorí o cene ponúknutej iným, neznamená to, že v dobe, kedy bola urobená ponuka oprávnenému, by tu musel existovať konkrétny kupec. OZ nerieši otázku, či vlastník je povinný vec ponúknuť oprávnenému až po tom, čo má s treťou osobou už uzavretú kúpnu zmluvu alebo tak môže urobiť aj vtedy, kedy o predaji začne vážne rokovať (pozri tiež Občiansky zákonník, Veľký komentár, 1. diel, I. Fekete, Eurokódex, 2011, str. 799 a nasl., 2. diel, str. 1816-1817).

39. Niet žiadnych pochybností o tom, že žalovaný v 2. rade ako podielový spoluvlastník predmetných nehnuteľností realizoval písomnú ponuku na využitie predkupného práva vo vzťahu k obom predchodcom žalobkyne (ponuka zo dňa 27.9.2007) a súčasne pokiaľ už dňa 8.10.2007 uzatvoril so žalovanou v 1. rade kúpnu zmluvu o prevode jemu patriaceho spoluvlastníckeho podielu k predmetnej nehnuteľnosti, vo vzťahu k predmetnej zmluve porušil predkupné právo predchodcov žalobkyne. Uvedené by súčasne platilo jedine v prípade, ak by nedošlo k obnoveniu právneho stavu pred konštatovaným porušením predkupného práva na základe ďalšej právnej skutočnosti, a to v dôsledku odstúpenia od tejto kúpnej zmluvy. Odstúpením od zmluvy o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti totiž zaniká právny titul, na základe ktorého účastník kúpnej zmluvy nadobudol vlastnícke právo a obnovuje sa pôvodný stav.

40. Aj v prejednávanej situácii, kedy žalovaní od kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 8.10.2007 odstúpili dňa 8.1.2008, žalovaný v 2. rade ako predávajúci obnovením právneho stavu a teda ako podielový spoluvlastník príslušného podielového spoluvlastníctva na predmetnej nehnuteľnosti uzatvoril so žalovanou v 1. rade dňa 14.1.2008 novú kúpnu zmluvu, na základe ktorej sa žalovaná v 1. rade stala podielovou spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti. Za daných okolností niet dôvodu na to, aby súd posudzoval porušenie ponuky na predkupné právo vo vzťahu k zmluve zo dňa 8.10.2007, pretože jednak platí, že odstúpením od zmluvy, sa predmetná zmluva ruší od začiatku a jednak platí, že ponuka sa vzťahuje na konkrétne podmienky a nie na konkrétnu zmluvu (s konkrétnym záujemcom).

41. Pokiaľ teda žalovaný v 2. rade urobil ponuku vo vzťahu k obom pôvodným žalobcom ako podielovým spoluvlastníkom najneskôr k dátumu 17.10.2007 a 22.10.2007, 2- mesačná lehota na jej prijatie uplynula ešte pred dátumom 14.1.2008. Súčasne v konaní nebolo sporným, že žalovaný v 2. rade previedol svoj spoluvlastnícky podiel za kúpnu cenu a za podmienok, ktoré zodpovedali zneniu ponuky, teda bez zmeny podmienok ponuky, preto obom pôvodným žalobcom nezaplatením kúpnej ceny ich predkupné právo zaniklo.

42. Na základe uvedeného súd prvej inštancie pri svojom rozhodovaní o žalobe vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia predbežnej otázky porušenia predkupného práva pôvodných žalobcov v súvislosti s prevodom spoluvlastníckeho podielu žalovaného v 2. rade na žalovanú v 1. rade a následne z toho dôvodu z nesprávneho posúdenia okruhu pasívne legitimovanej strany sporu. V nadväznosti na uvedené je potom nesprávne tiež rozhodnutie súdu, pokiaľ súd zrušil a vyporiadal

podielové spoluvlastníctvo medzi žalobkyňou a žalovaným v 2. rade a pokiaľ súd súčasne zamietol žalobu voči žalovanej v 1. rade.

43. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil v celom rozsahu (§ 389 ods. 1 písm. b/ a c/ CSP) a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, v ktorom rozhodne opätovne o trovách celého konania, vrátane trov odvolacieho konania.

44. Po vrátení veci súd bude pri opätovnom rozhodovaní o návrhu na zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva vychádzať z právneho názoru odvolacieho súdu o tom, že predchodcom žalobkyne zaniklo predkupné právo vo vzťahu k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, na základe čoho nemožno na námietku relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 14.1.2008 prihliadať. Preverení aktuálneho vlastníckeho stavu v katastri nehnuteľností, súd ustáli okruh legitimovaných strán sporu; v prípade jeho nezmeneného stavu, t.j. stavu, podľa ktorého podielovými spoluvlastníkmi sú žalobkyňa a žalovaná v 1. rade s konkrétnymi spoluvlastníckymi podielmi, súd sa bude predovšetkým zaoberať posúdením reálnej deliteľnosti predmetnej nehnuteľnosti.

45. Z dôvodu hospodárnosti konania odvolací súd uvádza, že súd v konaní o zrušenie o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva musí dodržať poradie a podmienky použitia jednotlivých spôsobov vyporiadania zrušeného podielového spoluvlastníctva. Zákon dáva súdu smernice, ako si má počínať pri vyporiadaní tým, že stanovuje nielen možné spôsoby zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva, ale aj záväzné poradie, v ktorom môžu byť tieto jednotlivé spôsoby vyporiadania použité, čo vyplýva nielen zo znenia zákona, ale aj z konštantnej súdnej praxe. Preto ani prípadný súhlas všetkých strán sporu s navrhovaným vyporiadaním nie je dôvodom, aby súd svojim rozsudkom vyporiadal spoluvlastníctvo v rozpore so spôsobmi a poradím uvedeným v zákone. Výnimku z uvedenej zásady súdna prax pripúšťa iba v prípade, keby sa pred súdom uzavrel súdny zmier (pozri tiež R 4/1966, R 1/1989, R 54/1973, rozhodnutie NS SR 5Cdo/169/1995) .

46. Občiansky zákonník dáva prednosť tomu, aby bolo podľa možnosti zachované vlastnícke právo doterajšieho spoluvlastníka alebo aspoň niektorým, príp. i len jednému z nich. Preto zrušiť spoluvlastníctvo iným spôsobom ako reálnym rozdelením veci možno len vtedy, ak by nebolo možno tento spôsob použiť (R 79/1955).

47. Záver o tom, či predmet vyporiadania podielového spoluvlastníctva je reálne deliteľný je otázkou právnou, hoci zodpovedaniu tejto otázky predchádza zhodnotenie určitých relevantných skutkových okolností súvisiacich so zhodnotením kritérií reálnej deliteľnosti predmetu podielového spoluvlastníctva.

48. Keďže v danom prípade bola predmetom podielového spoluvlastníctva nehnuteľnosť, bolo potrebné dôkladne preveriť predovšetkým možnosť reálneho rozdelenia spoločnej veci na dve či viac samostatných vecí. Budovy možno deliť tak, aby vznikli samostatné stavby, existencia ktorých nebude v rozpore so stavebnými predpismi. Možnosť reálneho rozdelenia budovy na samostatné veci však nebude postačujúca, lebo potrebné bude ešte uvážiť, do akej miery možno od strán sporu požadovať vynaloženie nákladov spojených s reálnym rozdelením stavby. Pokiaľ by reálne rozdelenie nebolo uskutočniteľné bez nákladných stavebných úprav, z tohto hľadiska by bolo potrebné vec považovať za reálne nedeliteľnú. Taktiež pokiaľ by žiadny zo spoluvlastníkov nebol ochotný nič vynaložiť na vykonanie nevyhnutných stavebných úprav, stavba by sa z tohto hľadiska musela považovať za nedeliteľnú. Pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva rozdelením stavby slúžiacej na bývanie, treba otázku samostatnosti novovzniknutých stavieb posudzovať z hľadiska jej funkčnosti v súvislosti s pripojením vody a energií. Ak pre stavbu, ktorá je obytným domom, pred jej rozdelením na dve samostatné stavby existuje jediná elektrická, vodovodná a plynovodná prípojka, reálne rozdelenie takejto stavby je možné len za predpokladu riešenia tohto stavu podľa § 142 ods. 3 OZ zriadením vecného bremena, spočívajúce v práve vlastníka tej stavby, ku ktorej nie sú prípojky napojené, užívať prípojky stavby vzniknutej reálnym rozdelením. Súčasne platí, že otázka deliteľnosti stavby zo stavebno-technického hľadiska (teda z hľadiska, či by príslušnými stavebnými úpravami vykonanými pri rešpektovaní platných stavebných predpisov vôbec mohli vzniknú dve nové samostatné budovy) je odbornou otázkou, ktorej úspešné zodpovedanie nie je možné bez súčinnosti znalca.

49. V predmetnom konaní podľa súdu neprichádzala do úvahy reálna deliteľnosť budovy, a to s poukazom na jednoznačné návrhy strán sporu a na vykonané dokazovanie (odvolací súd pripomína, že k otázke reálnej deliteľnosti predmetnej budovy sa v konaní nevyjadrila žiadna odborne znalá osoba), čo znamená, že súd sa dôsledne neriadil naznačenou súdnou praxou. Preto jeho úlohou (ako už bolo uvedené vyššie), bude opätovne posúdiť možnosť reálnej deliteľnosti predmetnej nehnuteľnosti.

50. Následný postup súd zvolí v závislosti od posúdenia otázky reálnej deliteľnosti predmetnej budovy.

51. Pokiaľ ide o požadovanú náhradu investícií do predmetnej nehnuteľnosti, súd prvej inštancie vysporiadal tvrdené investície v rámci širšieho vyporiadania podielového spoluvlastníctva bez toho, aby sa zaoberal povahou tvrdených investícií a tiež okolnosťou, či ich vynaloženie bolo rozhodnutím spoluvlastníkov a ich príp. premlčaním v súvislosti so vznesenou námietkou premlčania. Súd síce správne vo svojom bode 85. odôvodnenia napadnutého rozsudku teoreticky rozlišuje, o aký nárok môže ísť, jeho následný záver o tom, že ide o právo žalobkyne na vydanie neoprávneného majetkového prospechu vo výške zhodnotenia podielu druhého spoluvlastníka, je však predčasný. V tejto časti možno tiež súhlasiť s odvolaciou námietkou odvolateľov, že z napadnutého rozhodnutia nie je možné vyvodíť, prečo súd zaradil tvrdené a uplatnené náklady práve pod režim neoprávneného prospechu vo výške zhodnotenia podielu.

52. Úlohou súdu bude preto posúdiť, či v tejto súvislosti nejde o otázku nákladov alebo investícií vynaložených do nehnuteľnosti v rámci hospodárenia so spoločnou vecou, pre ktorý prípad platí, že spoluvlastníci rozhodujú väčšinou počítanou podľa veľkosti ich podielov, a že každý zo spoluvlastníkov má právo vyjadriť sa k zamýšľanému hospodáreniu. Touto otázkou sa súd bude musieť vysporiadať v kontexte špecifickosti prejednávanej veci, pokiaľ ide o vznik podielového spoluvlastníctva a v tejto súvislosti odvolací súd upriamuje pozornosť súdu na bod 16. a napokon sa to spomína aj v samotných odvolaniach, že konanie vedené na Okresnom súde Rožňava sp. zn. 5C/664/97 (z ktorého súd zrejme odvodzuje právoplatné nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu na strane predchodcu žalovaného v 2. rade) úzko súvisí s uplatnením reštitučných nárokov p. F. U.. Súd prvej inštancie neskúmal povahu súdneho rozhodnutia v spomínanom konaní 5C/664/97 (či ide o rozhodnutie konštitatívnej alebo deklaratórnej povahy), ako relevantnú otázku, bez zhodnotenia ktorej je predčasný záver súdu o tom, že právny predchodca žalovaného nadobudol právoplatne podiel v čase, keď bola budova žalobcami zhodnotená (bod 4. odôvodnenia napadnutého rozsudku).

53. V prípade, že v rámci hospodárenia so spoločnou vecou nešlo o dohodu spoluvlastníkov, nešlo by ohľadne investícií vynaložených na predmetnú nehnuteľnosť o rozhodnutie spoluvlastníkov, ale o neplatný právny úkon a z neho vyplývajúce právo na bezdôvodné obohatenie. V tomto prípade bude potrebné rozlíšiť, či išlo o investície na nutnú údržbu alebo opravu spoločnej veci alebo či išlo o investície nie na nutnú údržbu alebo opravu spoločnej veci. Ak súčasne išlo o investície na nutnú údržbu alebo opravu spoločnej veci, investujúcemu spoluvlastníkovi vzniká toto právo už počas trvania podielového spoluvlastníctva, ktoré sa premlčí v dobe podľa § 107 Občianskeho zákonníka v súvislosti s vynaložením nákladov na opravu alebo údržbu. Ak by ale išlo o iné investície než na nevyhnutné opravy alebo údržbu spoločnej veci, investujúcemu spoluvlastníkovi vzniká toto právo až v súvislosti so zánikom podielového spoluvlastníctva, a to vo výške zhodnotenia jeho podielu.

54. V novom rozhodnutí súd opätovne rozhodne o trovách konania vrátane trov tohto odvolacieho konania.

55. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je 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 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.

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).