

Súd: Okresný súd Lučenec
Spisová značka: 13C/27/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6619204175
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ján Šulaj
ECLI: ECLI:SK:OSLC:2021:6619204175.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Lučenec sudcom JUDr. Jánom Šulajom v spore žalobkyne: R. M., narodená XX.XX.XXXX, trvale bytom P. XX, XXX XX Á., štátna občianka SR, v zastúpení JUDr. František Komka, advokát, so sídlom Hlavná 27, 080 01 Prešov, IČO: 37 941 054, proti žalovanému: L. U., narodený XX.XX.XXXX, trvale bytom Á. XXX, XXX XX Á., štátny občan SR, v zastúpení JUDr. Ondrej Szilágyi, advokát, so sídlom Haličská cesta 3200, 984 01 Lučenec, IČO: 37 998 528, o určenie vlastníckeho práva a nahradenie prejavu vôle, takto

rozhodol:

I. Žaloba žalobcu o nahradenie prejavu vôle žalovaného uzatvoriť so žalobcom kúpnu zmluvu o prevode spoluvlastníckych podielov sa **z a m i e t a**.

II. Žalobca je **p o v i n n ý** nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 100 %, vo výške ako bude rozhodnuté osobitným uznesením vydaným vyšším súdnym úradníkom, v lehote troch dní od právoplatnosti tohoto uznesenia.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenou súdu dňa 18.09.2019 domáhala určenia vlastníckeho práva a nahradenia prejavu vôle žalovaným, pričom uviedla, že je podielovou spoluvlastníčkou k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXX, k.ú. P. pod B-11 v podiele 5/320-ín a žalovaný pod B-35 v podiele 4/320-iny a pod B-42 v podiele 7/320-ín. Žalovaný svoje spoluvlastnícke podiely nadobudol na základe kúpnych zmlúv od právnych predchodcov a sú zapísané v katastri nehnuteľností na základe vkladových konaní pod V 2831/16 zo dňa 20.09.2016 a pod V 2812/16 zo dňa 26.09.2016. Žalovaný uzavrel s jednotlivými spoluvlastníkmi k nehnuteľnostiam kúpne zmluvy bez toho, aby títo predchádzajúci spoluvlastníci informovali všetkých ostatných spoluvlastníkov o svojej vôli predať svoje spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnostiam žalovanému, ako aj o podmienkach za akých hodlajú svoje podiely odpredať, a teda žalovaný nadobudol právo k vyznačeným spoluvlastníckym podielom v rozpore s ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), podľa ktorého ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Tým, že spoluvlastníci neinformovali ako budúci predávajúci ostatných spoluvlastníkov a neponúkli v rámci predkupného práva odpredaj svojich spoluvlastníckych podielov ostatným spoluvlastníkom, ale svoje spoluvlastnícke podiely odpredali bez ponuky inej tretej osobe (žalovanému), došlo k porušeniu povinnosti zo zákonného predkupného práva. V dôsledku porušenia tohto predkupného práva je uzavretá kúpna zmluva relatívne neplatná (§ 404 OZ), v dôsledku ktorej sa oprávnený spoluvlastník má možnosť domáhať od nadobúdateľa (nového podielového spoluvlastníka), aby mu vec ponúkol na kúpu podľa § 603 ods. 3 OZ. Žalobkyňa požiadala žalovaného doporučeným listom zo dňa 09.09. 2019, aby jej všetky svoje spoluvlastnícke podiely, ktoré nadobudol na základe kúpnych zmlúv, špecifikovaných na LV č. XXX, k.ú.

P. a registrovaných katastrálnym úradom pod jednotlivými číslami V, odpredal za jednotlivých podmienok, na základe ktorých ich odkúpil. Žalovaný na výzvu nereagoval.

V prípade porušenia predkupného práva je nutné pripustiť možnosť oprávneného spoluvlastníka domáhať sa alternatívne práva vyplývajúceho mu z ustanovenia § 603 ods. 3 OZ. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má teda pri jeho porušení zo strany povinného spoluvlastníka na výber 3 zákonné možnosti:

1. Môže sa domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu.

2. Môže sa voči nadobúdateľovi (tretej osobe) domáhať, aby mu bol predaný spoluvlastnícky podiel z jeho strany za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od povinnej osoby.

3. Ponechať si predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi.

Žalobkyňa navrhuje, aby procesný súd vyhlásením rozsudku nahradil prejav vôle žalovaného ako predávajúceho na uzatvorenie kúpnej zmluvy k nehnuteľnostiam, účastníkom ktorej je žalobkyňa ako kupujúca.

2. Žalovaný sa k žalobe písomne vyjadril podaním zo dňa 18.10.2019 (č.l. 41-42), v ktorom uviedol, že je pravdou, že nadobudol spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXX pre k.ú. P. na základe Kúpnych zmlúv uzatvorených dňa 13.07.2016 s predávajúcim P. M. a dňa 08.08.2016 s predávajúcim L. R..

Zo strany predávajúcich došlo k porušeniu predkupného práva, nakoľko neponúkli najprv odpredaj svojich spoluvlastníckych podielov ostaným spoluvlastníkom, ale tieto predali žalovanému bez predchádzajúcej ponuky.

Rovnako je pravdou, že sa žalobkyňa Výzvou na odkúpenie nadobudnutých podielov k nehnuteľnostiam zo dňa 09.09.2019 domáhali, aby jej žalovaný ako nadobúdateľ predmetných nehnuteľností ponúkol tieto na predaj.

Žalovaný však na uvedenú výzvu nereagoval z dôvodu, že žalobkyňa si uplatnila jej prislúchajúce právo až po uplynutí premlčacej lehoty. Premlčacia lehota uplynula dňa 13.07.2019 a 08.08.2019. Žaloba bola podaná na súd dňa 18.09.2019, teda po uplynutí premlčacej lehoty. Výzva na odkúpenie bola odoslaná žalovanému dňa 09.09.2019, rovnako po uplynutí premlčacej lehoty.

Predkupné právo žalobkyne bolo porušené už v okamihu, kedy došlo k vzniku právneho úkonu, t.j. kúpnej zmluvy, lebo vtedy vznikol právny dôvod, ktorý je základom porušenia predkupného práva. Okamih, kedy došlo k porušeniu práva nemožno posúvať až do dňa zápisu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Žalovaný teda vznáša námietku premlčania.

3. Žalobkyňa sa k vyjadreniu žalovaného písomne vyjadrila podaním zo dňa 30.10.2019 (č.l. 62-63) a opravou vyjadrenia zo dňa 31.10.2019 (č.l. 73), v ktorom uviedla, že žalovaný vo svojom vyjadrení akceptuje porušenie predkupného práva pri nadobudnutí spoluvlastníckych podielov kúpou od svojho právneho predchodcu, avšak vznáša námietku premlčania, ktorú opiera o ustanovenia § 101 OZ, podľa ktorého pokiaľ nie je uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

Žalovaný argumentuje, že premlčacia lehota mala uplynúť dňa 08.07.2019 a 08.08.2019, pričom žaloba na súd bola podaná dňa 18.09.2019, teda po uplynutí trojročnej premlčacej lehoty.

S takýmto právnym názorom žalovaného nemožno súhlasiť a je potrebné ho považovať za nesprávny a nezákonný.

Z aktuálneho LV č. XXX, k.ú. P. z položky B35 vyplýva, že kúpna zmluva, vklad ktorej bol povolený pod č. V 2831/16 zo dňa 20.09.2016 bola katastrálnym odborom zavkladovaná 09.01.2019, R 7/2019-1/19 a ďalšia kúpna zmluva č. V 2812/16 zo dňa 26.09.2016 bola zavkladovaná 09.01.2019, R 7/2019-1/19. Predkupné právo medzi podielovými spoluvlastníkmi vyplýva priamo zo zákona a má vecno-právnu povahu, je trvalým obmedzením jednej z troch najvýznamnejších zložiek práva vlastníckeho - práva nakladať so svojou vecnou konkrétne previesť ju na iného. Pre spoluvlastníka veci zakladá povinnosť, aby v prípade, že chce svoj spoluvlastnícky podiel scudziť, prednostne ho ponúkol na kúpu ostatným spoluvlastníkom. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok, ak ide o nehnuteľnosť musí byť ponuka písomná.

Ak bol správou katastra povolený vklad vlastníckeho práva na základe neplatnej zmluvy, je teda reálne daný modus, avšak jasne chýba titul, teda platne uzavretá zmluva. Na základe neplatného právneho úkonu takto nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a teda nemožno uvažovať o ochrane vlastníckeho práva, hoc aj dobromyseľného nadobúdateľa. Rovnako nie je možné

za uvedeného stavu uprednostniť požiadavku právnej istoty a ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere pred zásadou, podľa ktorej „nikto nemôže na iného previesť viac práv, ako má sám“.

V prejednávanej veci žalobkyňa začala plynúť trojročná premlčacia doba v zmysle § 101 OZ odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz, t.j. kedy sa stal predmetný právny úkon právne účinným a súčasne kedy mala žalobkyňa reálnu a objektívnu možnosť najskôr zistiť, že bol vykonaný predmetný účinný právny úkon (prevod spoluvlastníckych podielov) a taktiež kedy možno od žalobkyne spravodlivo požadovať, aby najskôr získala vedomosť o existencii predmetného právneho úkonu - porušenie predkupného práva.

Z dôvodu správneho výkladu tohto zákonného ustanovenia a skúmania konkrétnych okolností prípadu je potrebné uzavrieť, že právo žalobkyne sa mohlo vykonať po prvý raz 20.09.2016, kedy bola povolená zmena zápisu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaných na LV XXX, k.ú. P. pod položkami B35 a B42 a to na základe kúpnej zmluvy V 2812/16 zapísanej pod položkou B42 na tom istom LV.

Keďže žalobkyňa procesnému súdu podala svoju žalobu dňa 18.09.2019, táto bola podaná riadne a včas pred uplynutím trojročnej premlčacej doby, ktorá uplynula dňom 20.09.2019, resp. 26.09.2019.

4. Žalovaný sa k vyjadreniu žalobkyne písomne vyjadril podaním zo dňa 18.11.2019 (č.l. 82), v ktorom uviedol, že žalobkyňa vo svojom stanovisku zo dňa 30.10.2019 zastáva názor, že trojročná premlčacia doba začína plynúť odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz, t.j. 09.01.2019, kedy bola povolená zmena zápisu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXX, k.ú. P..

Žalovaný už vo vyjadrení k žalobe popiera tvrdenia žalobkyne, pretože zo záverov ustálenej judikatúry vyplýva, že „okamih kedy došlo k porušeniu práva nemožno posúvať až do dňa zápisu, pretože ide už o modus, ktorým sa úradne završuje súkromnoprávny úkon a ktorý má právny význam pre prevod vlastníckeho práva“.

V súlade s ustálenou súdnou a výkladovou praxou nie je dôvod, aby došlo k odklonu od týchto rozhodnutí, nakoľko súd dostatočne dané dôvody vedúce k zamietnutiu žaloby z dôvodu vznesenej námietky premlčania zo strany žalovaného.

Žalobkyňa v stanovisku ďalej uvádza, že vo všeobecnosti platí, že nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti vyžaduje kumulatívne splnenie dvoch právnych skutočností a pokiaľ bol povolený vklad vlastníckeho práva na základe neplatnej zmluvy je daný modus, avšak chýba titul. Žalovaný sa s predmetným názorom nestotožňuje. Zastáva názor, že rozhodnutie príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru nie je predpokladom platnosti úkonu, ale je iba podmienkou účinnosti. Na základe uvedeného trvá na tom, že k premlčaniu došlo 13.07.2019 a 08.08.2019, t.j. po uplynutí troch rokov odo dňa podpísania kúpnych zmlúv a žaloba bola podaná oneskorené.

Premlčanie má svoje opodstatnenie preto, aby pod sankciou premlčania bolo uplatnené právo v ustanovených lehotách na príslušných orgánoch a zmyslom tohto inštitútu je zvýšenie istoty v právnych vzťahoch, a to aj za cenu straty vynútiteľnosti práva.

Žalovaný naďalej navrhuje, aby bola žaloba zamietnutá v celom rozsahu.

5. Súd vykonal vo veci dokazovanie prečítaním výzvy na odkúpenie nadobudnutých podielov k nehnuteľnostiam č.l. 6-7, LV č. XXX (č.l. 8-18), spisov V 2812/2016 a V 2831/2016 z prílohovej obálky (č.l. 93) a zistil tento skutkový stav:

6. Písomným podaním zo dňa 09.09.2019 (č.l. 6-7) označeným ako „Výzva na odkúpenie nadobudnutých podielov k nehnuteľnostiam“ žalobkyňa vyzvala žalovaného k odpredaniu spoluvlastníckych podielov, ktoré nadobudol na základe kúpnych zmlúv, ktorých vklad bol povolený Správou katastra Lučenec pod V 2831/16 zo dňa 20.09.2016 a č. V 2812/16 zo dňa 26.09.2016, nakoľko odpredajom spoluvlastníckych podielov došlo k porušeniu jej predkupného práva v zmysle § 140 OZ. Lehotu na odpredaj žalobkyňa určila na 7 dní odo dňa doručenia tejto výzvy žalovanému.

7. Z Listu vlastníctva č. XXX (č.l. 8-18) je zrejmé, že žalobkyňa R. M. je podielovou spoluvlastníčkou nehnuteľností parc. č. XXX o výmere 4314 m² - trvalý trávny porast, parc. č. XXXX/X o výmere 29011 m² - trvalý trávny porast, parc. č. XXXX/X. o výmere 4714 m² - trvalý trávny porast, parc. č. XXXX/X o výmere 424376 m² - trvalý trávny porast, parc. č. XXXX/X o výmere 1797 m² - lesný pozemok v podiely 5/320-in a žalovaný L. U. v podiely 4/320-iny (V 2831/16 z 20.09.2016) a 7/320-in (V 2812/16 z 26.09.2016).

8. Podľa § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „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.

9. Podľa § 602 ods. 1 OZ, kto predá vec s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel predať, má predkupné právo.

10. Podľa § 603 ods. 1 OZ, predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj.

11. Podľa § 603 ods. 2 OZ, predkupné právo možno dohodnúť aj ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho. Zmluva sa musí uzavrieť písomne a predkupné právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Ak predávajúci nekúpil vec ponúknutú kupujúcim, zostáva mu zachované predkupné právo aj voči jeho právnenému nástupcovi.

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

13. Podľa § 605 OZ, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnuťnosť 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.

14. Podľa § 100 ods. 1 OZ, právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

15. Podľa § 101 OZ, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

16. Podľa § 116 OZ, blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.

17. Podľa § 117 OZ, stupeň príbuzenstva dvoch osôb sa určuje podľa počtu zrodení, ktorými v priamom rade pochádza jedna od druhej a v pobočnom rade obidve od najbližšieho spoločného predka.

18. Podľa § 853 ods. 1 OZ, občianskoprávne vzťahy, pokiaľ nie sú osobitne upravené ani týmto ani iným zákonom, sa spravujú ustanoveniami tohto zákona, ktoré upravujú vzťahy obsahom aj účelom im najbližšie.

19. V zmysle § 140 veta prvá Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, spoluvlastníci majú predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe v zmysle §§ 116 a 117. V uvedenom ustanovení je upravené zákonné predkupné právo, ktoré má vecno-právny charakter. Ak niektorí zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na niekoho iného, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu ostatným spoluvlastníkom. Z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka aplikovať analógiu legis v zmysle § 853 Občianskeho zákonníka všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu Občianskeho zákonníka v §§ 602 až 606.

20. Porušenie predkupného práva nemá za následok absolútnu neplatnosť zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu. Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva má pri porušení povinnosti zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva na výber či:

a) sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka), jeho žaloba musí v takom prípade smerovať proti všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušeného jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní,

b) sa bude domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnenému nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na

kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka, ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa, žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tom prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa, alebo c) sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému vlastníkovi voľbu či vôbec, prípadne ktoré z vyššie uvedených riešení zvolí.

21. V prípade porušenia vecného predkupného práva má oprávnený (predávajúci) právo domáhať sa svojich práv aj voči nadobúdateľovi (tretej osobe), ktorý vec kúpil od zaviazaného.

22. Z vykonaného dokazovania je zrejmé a medzi stranami nebolo sporné, že nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom uplatneného práva žalobkyne na spätný odpredaj podľa § 603 ods. 3 OZ boli pôvodne v spoluvlastníctve P. M., nar. XX.XX.XXXX a U. X., nar. XX.XX.XXXX (Kúpna zmluva zo dňa 13.07.2016) a L. R., nar. XX.XX.XXXX (Kúpna zmluva zo dňa 08.08.2016).

23. Zo žaloby nepochybne vyplýva, že žalobkyňa žalobou sa domáha nahradenia prejavu vôle pre porušenie § 140 OZ, keď došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu v rozpore s týmto ustanovením. V žalobe je konštatované, že v dôsledku porušenia tohto predkupného práva je uzavretá kúpna zmluva relatívne neplatná v zmysle § 40a OZ, v dôsledku ktorej má oprávnený spoluvlastník možnosť domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na kúpu podľa § 603 ods. 3 OZ, čo žalobkyňa realizovala aj listom zo dňa 9. 9. 2019. Zároveň odkázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR 22Cdo/1875/2005, ktoré odkazuje na ustanovenie § 603 ods. 3 OZ, pričom následne žalobný návrh znie na nahradenie prejavu vôle na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu za rovnakých podmienok, pričom žalobkyňa pripojila aj s znenie zmluvy. Tieto skutočnosti vyplývajú aj z výzvy na odkúpenie nadobudnutých podielov k nehnuteľnostiam, kde žalobkyňa jednoznačne poukazuje na ustanovenie § 603 ods. 3 OZ.

24. V konaní nie je sporné, že spoluvlastníci nehnuteľností previedli svoje spoluvlastnícke podiely na žalovaného bez toho, aby tieto spoluvlastnícke podiely najprv riadne ponúkli ostatným spoluvlastníkom, teda aj žalobkyni. Ide preto o porušenie zákonného predkupného práva. Spoluvlastník, ktorého zákonné predkupné právo bolo porušené, má v prípade, že s takýmto prevodom spoluvlastníckeho práva nesúhlasí, dve možnosti, a to buď sa domáhať relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu v zmysle § 40a OZ alebo sa domáhať, aby mu nadobúdateľ nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorý ho kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka (§ 603 ods. 3 OZ), pričom žalobkyňa zvolila druhú možnosť, teda nedomáha sa relatívnej neplatnosti zmlúv, ale domáha sa, aby žalovaný nadobudnuté spoluvlastnícke podiely jej ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok.

25. Je nesporné, že obidva tieto nároky sa premlčujú vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe. Spornou zostáva otázka, v ktorom okamihu začína premlčacia doba týchto nárokov plynúť, či je to už odo dňa uzavretia zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu alebo až od okamihu nadobudnutia vlastníckeho práva.

26. Vo vzťahu k začiatku plynutia premlčacej lehoty, nakoľko žalovaný premlčanie práva žalobcu namietol, bol vyslovený záväzný právny názor odvolacím súdom v jeho zrušujúcom uznesení sp. zn. 13Co/38/2020 vo vzťahu k začiatku plynutia všeobecnej trojročnej premlčacej lehoty pri nároku spoluvlastníka domáhať sa nahradenia prejavu vôle pre porušenie § 140 OZ. Odvolací súd uvádza: „Spoluvlastníci sa objektívne nemajú možnosť dozvedieť o tom, že iný spoluvlastník uzatvoril k svojmu spoluvlastníckemu podielu scudzovaciu zmluvu. O tejto skutočnosti sa môžu ostatní spoluvlastníci objektívne dozvedieť práve až z príslušného listu vlastníctva založenom v katastri nehnuteľností. Najvyšší súd SR v rozhodovacej praxi akceptuje túto skutočnosť, keď uvádza, ako to poznamenáva aj okresný súd vo svojom rozhodnutí, že právo dovolávať sa relatívnej neplatnosti z porušenia zákonného predkupného práva nie je nijako závislé od subjektívnej vedomosti oprávneného subjektu o podstate práva a o jeho výkone (uplatnení). K takému istému záveru o počiatku plynutia premlčacej lehoty tohto nároku dospela aj ustálená rozhodovacia prax Najvyššieho súdu ČR napr. v rozsudku zo dňa 15. 4. 2003 sp. zn. 32Odo/568/2002. Ustálená rozhodovacia prax Najvyššieho súdu SR sa vzťahuje iba k nároku na dovolanie sa relatívnej neplatnosti.

Počiatok premlčacej doby nároku domáhať sa po nadobúdateľovi, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol za rovnakých podmienok, ustálená prax NS SR nerieši, túto otázku však vyriešil už Najvyšší súd ČR v rozsudku sp. zn. 33Cdo/3371/2008 zo dňa 25. 11. 2010, v ktorom uvádza, že trojročná premlčacia doba na uplatnenie práva podielového spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené, domáhať sa voči nadobúdateľovi, aby mu spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti ponúkol ku kúpe, začína bežať dňom nasledujúcim po dni, ku ktorému vznikli účinky vkladu práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy, ktorou bolo predkupné právo porušené. Z tohto rozhodnutia vyplýva, že počiatok plynutia premlčacej doby je viazaný na okamih nadobudnutia vlastníckeho práva, pričom tento záver je nevyhnutné aplikovať aj na Slovensku.

Ak by premlčacia doba tohto nároku začala plynúť už odo dňa uzavretia zmluvy, bol by to návod pre špekulantov, ako môžu obísť predkupné právo ostatných spoluvlastníkov spoločnej veci. Ak by totiž spoluvlastník prevádzajúci spoluvlastnícky podiel a nadobúdateľ uzatvorili zmluvu bez toho, aby o tom informovali ostatných spoluvlastníkov a návrh na vklad vlastníckeho práva podali príslušnému katastru nehnuteľností až po troch rokoch od uzatvorenia zmluvy, keď takýto postup je možný, nakoľko návrh na vklad práva do katastra nehnuteľností možno podať v časovo neobmedzenej dobe, oba nároky ostatných spoluvlastníkov na obranu pred porušením ich predkupného práva by už boli premlčané, čím by sa právna úprava zákonného predkupného práva stala obsolentnou. Stručne povedané, v prípade, ak sa nárok domáhať sa relatívnej neplatnosti zmluvy, ktorou bolo porušené predkupné právo spoluvlastníka, premlčaný z dôvodu, že uplynuli viac ako 3 roky od uzavretia zmluvy, nárok dotknutého spoluvlastníka domáhať sa voči nadobúdateľovi, aby mu spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti ponúkol ku kúpe, sa premlčí až po troch rokoch od vkladu vlastníckeho práva.

V danej veci bolo preukázané, že predkupné právo žalobkyne bolo porušené, preto podľa § 603 ods. 3 OZ žalobkyňa je oprávnená sa od žalovaného domáhať, aby jej vec ponúkol na predaj alebo jej zostane predkupné právo zachované. To, že došlo pôvodnými spoluvlastníkmi nehnuteľností k ponuke na odpredaj ich podielov bez toho, aby tieto podiely ponúkli na odpredaj ostatným spoluvlastníkom, nemá za následok absolútnu neplatnosť takejto zmluvy, na základe ktorej žalovaný podiely získal, ale žalobkyňa sa môže dovolať relatívnej neplatnosti tejto zmluvy v zmysle § 40a OZ alebo sa domáhať u žalovaného, teda na novom podielovom spoluvlastníkovi, aby jej vec ponúkol na predaj podľa § 603 ods. 3 OZ, ktorú možnosť žalobkyňa zvolila.

Odvolačný súd zdôrazňuje, že v prípade, že by sa žalobkyňa účinne dovolala relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, nemohla by sa už oprávnene a úspešne domáhať, aby jej žalovaný vec ponúkol na predaj, pretože v prípade dovolania sa relatívnej neplatnosti by žalovaný spoluvlastnícke podiely platne nenadobudol. Na základe výzvy oprávneného vzniká nadobúdateľovi právna povinnosť ponúknuť oprávnenému vec na kúpu za podmienok, za ktorých mu mala vec pôvodne ponúknuť povinná osoba. Ak nesplní nadobúdateľ túto povinnosť, môže sa oprávnený domáhať na súde, aby jeho prejav vôle v tomto smere bol nahradený súdnym rozhodnutím. Práva vyplývajúce z § 603 ods. 3 OZ môže podielový spoluvlastník uplatniť, aj keď právo z relatívne neplatnej zmluvy, na základe ktorej nadobúdateľ vec získal, neuplatnil vôbec, alebo neúčinne. Predpokladom uplatnenia práva podľa § 603 ods. 3 OZ nie je, aby sa žalobkyňa najskôr mala povinnosť dovolať relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu.

Špeciálnym oprávnením z porušenia predkupného práva je právo oprávneného na reparáciu protiprávneho stavu do právneho stavu, aký tu bol pred jeho porušením, teda navrátením pôvodného stavu, na čo slúži inštitút dovolania sa relatívnej neplatnosti, túto možnosť však žalobkyňa nezvolila. Žalobkyňa zvolila postup podľa § 603 ods. 3 OZ, pričom opakovane odvolací súd zdôrazňuje, že možnosť domáhať sa neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a OZ sa vylučuje s uplatnením práva podľa § 603 ods. 3 OZ a naopak.

Uplatnenie práva v súlade s § 603 ods. 3 OZ je podmienené tým, že žalobkyňa môže uplatniť právo voči osobe, ktorá je držiteľom tohto práva, teda došlo k prevedeniu spoluvlastníckeho podielu, čo bolo v konaní preukázané, keďže na LV je ako spoluvlastník zapísaný už žalovaný. Žalobkyňa by sa nemohla domôcť tohto práva v súlade s citovaným ustanovením voči žalovanému, pokiaľ by v katastri nehnuteľností ako spoluvlastník nebol zapísaný. Žalobkyňa tak mohla svoje právo v zmysle § 101 OZ vykonať po prvý raz vtedy, keď vznikla možnosť podať žalobu na súde, čiže, kedy sa právo stalo nárokom. Keďže samotná kúpna zmluva má iba obligačné účinky (zaväzuje len jej účastníkov) a jej vecné účinky - nadobudnutia vlastníctva nadobúdateľom - nastanú až vkladom vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, trojročná premlčacia doba na uplatnenie zákonného predkupného práva podľa § 603 ods. 3 OZ začne plynúť dňom nasledujúcim po dni, ku ktorému vznikli účinky vkladu práva do katastra nehnuteľností. Až vtedy sa totiž stane právo osoby z predkupného práva oprávnenej domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu ponúkol vec ku kúpe, nárokom.“

27. V zmysle vyššie uvedeného, keďže účinky vkladu vlastníckeho práva žalovaným vznikli právoplatnosťou rozhodnutia o vklade, kedy žalovaný bol zapísaný do príslušného katastra nehnuteľností pod V 2831/16 dňa 20.9.2016 a pod V 2812/16 zo dňa 26.9.2016, potom žaloba podaná na Okresnom súde Lučenec dňa 18.9.2019 je podaná v rámci plynutia zákonnej trojročnej premlčacej lehoty, a teda právo žalobcu domáhať sa nahradenia prejavu vôle v zmysle § 603 ods. 3 OZ v spojení s § 140 OZ nie je premlčaným.

28. Žalobkyňa si uplatnila právo na odkúpenie spoluvlastníckych podielov, ktoré nadobudol žalovaný k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXX, k.ú. Polichno, pod B35 v podiely 4/320-iny a B42 v podiely 7/320-ín. Žalovaný L. U. predmetné nehnuteľnosti nadobudol kúpnyimi zmluvami od predávajúceho P. M., podiel korešpondujúci zápisu pod B42, 7/320-ín a L. R., podiel korešpondujúci pod B35, 4/320-iny, t.j. nadobudol predmetné podiely v celosti tak, ako ich jeho právny predchodcovia vlastnili. Keďže došlo k porušeniu predkupného práva a vzniku práva žalobkyne domáhať sa prevodu spoluvlastníckeho podielu za rovnakých podmienok ako ho nadobudol žalovaný, vyvstáva otázka, či žalobkyňa má právo na spätný prevod podielu v celosti tak, ako ho žalovaný nadobudol, resp. pomerne k výške svojho spoluvlastníckeho podielu, ktorý aktuálne vlastní v pomere k spoluvlastníckym podielom ostatných spoluvlastníkov, ktorých predkupné právo bolo taktiež porušené. Pokiaľ si druhý spoluvlastník nárok z predkupného práva neuplatnil, môže sa žalobkyňa domáhať uplatnenia svojho predkupného práva aj nad rozsah svojho spoluvlastníckeho podielu, t.j. celého podielu zodpovedajúceho predmetu prevodu len za predpokladu, že takýto spoluvlastník (spoluvlastníci), ktorí si toto právo neuplatňujú s nadobudnutím spoluvlastníckeho podielu žalobkyne výslovne súhlasia. Mlčanie a pasivita spoluvlastníkov nemôže v žiadnom prípade znamenať súhlas, preto spoluvlastník, ktorý sa domáha svojho nároku má právo len na pomernú časť podielu a nadobúdateľovi (žalovanému) pripadá taký spoluvlastnícky podiel, ktorý by inak patril tým spoluvlastníkom, ktorí sa prevodu nedomáhali. Z uvedeného vyplýva, že žalobkyňa má právo vykúpiť kúpnu zmluvou prevedené spoluvlastnícke podiely len pomerne, teda z každého predmetného spoluvlastníckeho podielu len pomernú časť vo vzťahu k jej podielu pod B11, vyjadrenú zlomkom 5/320-ín, čo predstavuje z podielov nadobudnutých žalovaným z podielu 4/320-iny právo žalobkyne na 1/5120-inu a z podielu 7/320-ín predstavuje právo žalobkyne podiel 7/25600-ín. Otázka práva domáhať sa uplatnenia predkupného práva aj nad rozsah spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníka, t.j. celého podielu zodpovedajúceho predmetu prevodu, resp. právo len na pomernú časť podielu podľa veľkosti vlastného spoluvlastníckeho podielu bola riešená rozhodovacou činnosťou súdov Slovenskej republiky, napr. Najvyšší súd SR pod sp. zn. 2Cdo/91/2008 a tomu korešpondujúci rozsudok Krajského súdu Banská Bystrica sp. zn. 11Co/176/2019, ktoré konštatujú, že spoluvlastník je oprávnený požadovať z dôvodu porušenia jeho predkupného práva len pomernú časť nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu zodpovedajúcu veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu.

29. O žalobe požadujúcej uloženie povinnosti uzavrieť zmluvu určitého obsahu uvedeného v predmetnej žalobe môže súd rozhodnúť len tak, že návrhu úplne vyhovie alebo ho zamietne, pričom súd nemôže obsah zmluvy modifikovať. Úlohou súdu nie je vypočítať konkrétnu výšku spoluvlastníckeho podielu, na ktorého spätný prevod by mal žalobca právo a ktorý je predmetom zmluvy. Povinnosťou súdu nie je nahrádzať obsah žaloby a právneho úkonu vo vzťahu ku ktorému sa žalobca domáha nahradenia prejavu vôle, čím by v podstate takáto činnosť súdu sa rovnala nahrádzaniu plnenia povinnosti strany sporu (podobne rozsudok Krajského súdu Žilina sp. zn. 6Co/869/2014 z 29.4.2015). Napriek tomu, že žalobkyňa má právo na prevod časti podielu pôvodných vlastníkov, ktorý žalovaný nadobudol, tak ako je to uvedené pod bodom 28 odôvodnenia tohto rozsudku, súčasťou výroku rozsudku je aj samotná navrhovaná zmluva o prevode, pričom však súd nemôže sám z vlastnej iniciatívy jednoducho zmeniť požadovaný podiel a prípadne žalobe v časti vyhovieť, a to najmä vo vzťahu k obsahu samotnej navrhovanej zmluvy, pretože zmena takéhoto právneho úkonu náleží jedine žalobcovi. Z uvedeného dôvodu, keďže žalobkyňa sa domáhala prevodu podielu v celosti, súd žalobu zamietol.

30. Súdu je známa skutočnosť, že vo vzťahu uplatnenia si práva z porušenia zákonného predkupného práva vo vzťahu k celému prevádzanému podielu, resp. „len v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu“, nepanuje názorová jednotnosť. Možnosť žiadať v rámci uplatnenia si práva pri porušení predkupného práva celý prevádzaný prevod žalobcu vyplýva najmä z českej judikatúry (argumentačne rozhodnutie NS ČR sp. zn. 22Cdo 2358/2010, resp. sp. zn. 33Cdo 603/2008), naopak rozhodnutie ústavného súdu II.ÚS 52/2016-11 zo dňa 21.1.2016 vo vzťahu k rozhodnutiu Krajského súdu Prešov č.k. 21Co/96/2014-135, ako aj Okresného súdu Kežmarok pod sp. zn. 4C/1/2013, kde súdy riešili spornú

otázku medzi stranami sporu, konkrétne či žalobca mal v dôsledku porušenia predkupného práva právo na odkúpenie celého spoluvlastníckeho podielu napadnutého žalovaným v dôsledku porušenia jeho predkupného práva alebo vzhľadom na ďalšieho spoluvlastníka iba pomernú časť zodpovedajúcu jeho spoluvlastníckemu podielu a ustálili s odkazom na § 140 OZ, ktorý predpokladá dohodu spoluvlastníkov výkone predkupného práva, teda spoluvlastníci sa môžu dohodnúť, že namiesto pomerného odkúpenia ponúkaného podielu podiel odkúpi len jeden z nich. Uvedený právny názor, z ktorého nepriamo vyplýva pomerné odkúpenie ponúkaného podielu ústavný súd zhodnotil ako záver, ktorý nie je svojvoľný, právne závery nie sú v zjavnom rozpore či urobené v zrejmom omyle a v nesúlade s platnou právnou úpravou ani zásadne nepopierajú účel a význam aplikovaných predpisov Občianskeho zákonníka, teda pomerné odkúpenie ponúkaného podielu a vyslovený názor Krajského súdu v Prešove ústavným súdom negovaný nebol. Vychádzajúc teda z rozhodovacej činnosti slovenských súdov v predmetnej veci súd pripustil pomerné odkúpenie spoluvlastníckeho podielu a keďže žalobkyňa žiadala odkúpenie celého podielu bez ohľadu na pomer vo vzťahu k jej spoluvlastníckemu podielu, žalobu súd v celom rozsahu zamietol.

31. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

32. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

33. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

34. Žalovaný bol v konaní úspešný, súd jej preto priznal právo na náhradu trov konania od žalobkyne v celosti. O výške náhrady trov konania súd rozhodne po právoplatnosti vo veci samej samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné odvolanie, ktoré sa podáva v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného vyhotovenia rozsudku, prostredníctvom Okresného súdu Lučenec, Filákovská cesta 287, 984 01 Lučenec na Krajský súd Banská Bystrica, a to písomne.

Odvolanie je potrebné predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde, a aby každá strana sporu dostala jeden rovnopis odvolania. Ak strana sporu nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jej trovy.

Podľa § 363 Civilného sporového poriadku, v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 Civilného sporového poriadku, rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 Civilného sporového poriadku, odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku, odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 Civilného sporového poriadku, odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 Civilného sporového poriadku, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Podľa § 367 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ak podá ten, kto je na to oprávnený, včas odvolanie, nenadobúda rozhodnutie právoplatnosť, dokiaľ o odvolaní právoplatne nerozhodne odvolací súd.

Podľa § 367 ods. 2 Civilného sporového poriadku, ak sa rozhodlo o niekoľkých právach so samostatným skutkovým základom alebo ak sa rozhodnutie týka niekoľkých subjektov a ide o samostatné spoločenstvo podľa § 76 a odvolanie sa výslovne vzťahuje len na niektoré práva alebo na niektoré subjekty, nie je právoplatnosť výroku, ktorý nie je napadnutý, odvolaním dotknutá. To neplatí, ak od rozhodnutia o napadnutom výroku závisí výrok, ktorý odvolaním nebol výslovne dotknutý, alebo ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

Podľa § 367 ods. 3 Civilného sporového poriadku, právoplatnosť ostatných výrokov nie je dotknutá ani vtedy, ak odvolanie smeruje len proti výroku o trovách konania, o príslušenstve pohľadávky, o jej splatnosti alebo o predbežnej vykonateľnosti.

Podľa § 368 Civilného sporového poriadku, osoba oprávnená podať odvolanie sa môže odvolania vzdať. Vzdať sa odvolania možno len voči súdu, a to až po vyhlásení rozhodnutia.

Podľa § 369 ods. 1 Civilného sporového poriadku, dokiaľ o odvolaní nebolo rozhodnuté, možno ho vziať späť. Ak odvolateľ vzal odvolanie späť, nemôže ho podať znova.

Podľa § 369 ods. 2 Civilného sporového poriadku, ak odvolateľ vezme odvolanie späť, právoplatnosť napadnutého rozhodnutia nastane, ako keby k podaniu odvolania nedošlo. Lehoty, ktoré majú plynúť od právoplatnosti napadnutého rozhodnutia, plynú v takom prípade od právoplatnosti uznesenia o zastavení odvolacieho konania.

Podľa § 369 ods. 3 Civilného sporového poriadku, ak sa odvolanie, o ktorom nebolo rozhodnuté, vzalo späť, odvolací súd odvolacie konanie zastaví.

Podľa § 369 ods. 4 Civilného sporového poriadku, ak sa odvolanie vzalo späť sčasti, použijú sa ustanovenia predchádzajúcich odsekov primerane.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.