

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 16Co/59/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6713220934
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 05. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Baláž
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2021:6713220934.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Štefana Baláža a členov senátu JUDr. Ivce Hanuskovej a JUDr. Kataríny Katkovej v spore žalobcu U. Z. so sídlom XXX XX Z., J. 1, T.: XX XXX XXX, zastúpeného Advokátska kancelária JUDr. Igor Müller & Mgr. Martin Dikoš, s. r. o., so sídlom 010 01 Žilina, Tolstého 20/1201, proti žalovaným 1/ O.. B. C., nar. XX. XX. XXXX a 2/ O.. Q. C., nar. XX. XX. XXXX, obaja bytom XXX XX L., A. XXXX/X, štátni občania SR, zastúpených advokátom JUDr. Jozefom Mikušom, Advokátska kancelária 960 01 Zvolen, Nám. SNP 37, o nahradenie prejavu vôle, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Zvolen č. k. 8C/241/2013-287 zo dňa 21. 07. 2020, takto

rozhodol:

I. Rozsudok okresného súdu p o t v r d z u j e .

II. Žalobca je povinný nahradiť žalovaným trovy odvolacieho konania v celom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd zamietol v celom rozsahu žalobu, ktorou sa žalobca domáhal nahradiť prejav vôle žalovaných 1/ a 2/ tak, že žalovaní v 1. a 2. rade ako predávajúci navrhujú žalobcovi ako kupujúcemu uzatvorenie kúpnej zmluvy, text ktorej tvorí prílohu rozsudku okresného súdu. Žalobca tvrdil, že ako predávajúci so žalovanými v 1. a 2. rade na strane kupujúcich uzatvoril kúpnu zmluvu, ktorej vklad bol povolený 01. 10. 2002, na základe ktorej sa žalovaní 1/ a 2/ stali podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, kat. úz. Z., parcela č. XXXX, o výmere XXX m², vedené ako zastavané plochy a nádvoria, stavba - materská škola súp. č. XXX na parc. č. XXXX (ďalej len „nehuteľnosť“). O. tvrdenia žalobcu zmluvné strany sa v článku VIII. kúpnej zmluvy dohodli na predkupnom práve, z ktorého je oprávnený žalobca pre prípad nezrealizovania projektu občianskeho združenia Chránené bývanie a chránené dielne alebo skončenia jeho činnosti, kupujúci sa zaviazal nehnuteľnosť previesť do vlastníctva žalobcu (spoluvlastnícky podiel) za kúpnu cenu uvedenú v článku III. Občianske združenie uzavrelo dňa 12. 07. 2002 nájomnú zmluvu na užívanie priestorov nehnuteľnosti za účelom prevádzkovania sociálnej služby, a to od 15. 06. 30. 06. 2012, a dňa 01. 07. 2012 uzavrelo zmluvu o nájme nebytových priestorov od 01. 07. 2012 do 31. 12. 2012. Listom zo dňa 20. 03. 2013 oznámilo občianske združenie žalovaným v 1. a 2. rade skončenie nájmu nebytových priestorov z dôvodu havarijného stavu budovy. Nájomný vzťah zanikol uplynutím trojmesačnej výpovednej lehoty dňa 30. 06. 2013. Žalobou na Okresnom súde Zvolen zo dňa 13. 11. 2006 sa žalovaní v 1. a 2. rade domáhali zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva k nehnuteľnosti voči žalovaným T.. P. A. a T.. C. A., žiadali, aby nehnuteľnosť bola prikázaná do vlastníctva žalovaných a za protihodnotu 1.000.000,- Sk, t. j. 33.193,92 €. Uvedené konanie do podania žaloby v prejednávanej veci nebolo skončené. Spoluvlastnícke právo trvá naďalej bez vyporiadania a vzhľadom na vyššie uvedené bolo povinnosťou žalovaných v 1. a 2. rade ponúknuť spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti na kúpu žalobcovi, keďže žalovaní v 1. a 2. rade sa rozhodli scudzit' vec, a to jej prevodom na druhého spoluvlastníka, t. j. pri

zrušení a vyporiadání podielového spoluvlastníctva na základe žaloby zo dňa 13. 11. 2006. Žalovaní 1/, 2/ sú povinní ponúknuť žalobcovi na kúpu ich spoluvlastnícky podiel za kúpnu cenu, ktorá predstavovala polovicu zo sumy 9.059,93 €, t. j. 4.529,97 €. Výzvou zo dňa 24. 10. 2013 žalobca vyzval žalovaných 1/, 2/ na plnenie povinnosti z predkupného práva, pričom títo sa vyjadrili, že predkupné právo žalobcu jeho nevyužitím v zákonnej lehote bez ďalšieho zaniklo. Žalobca bol preto nútený domáhať sa vydania rozhodnutia o nahradení prejavu vôle žalovaných v 1. a 2. rade touto žalobou.

2. Okresný súd na základe vykonaného dokazovania zistil, že na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom ako predávajúcim a kupujúcimi v 1. rade M.. B. C. a Bc. Q. C. a kupujúcimi v 2. rade T.. P. A. a T.. C. A. kupujúci v rade 1. a v rade 2. kúpili do podielového spoluvlastníctva po polovici vyššie uvedenú nehnuteľnosť. Podľa článku VIII. zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nerealizovania projektu občianskeho združenia Chránené bývanie a chránené dielne alebo skončenia jeho činnosti predkupné právo na nehnuteľnosti uvedené v článku I. tejto zmluvy bude mať predávajúci za kúpnu cenu dohodnutú v článku III. tejto zmluvy. Uvedená nehnuteľnosť je zapísaná na LV č. XXXX, kat. úz. Z. a vlastníckymi sú v polovici žalovaní v 1. a 2. rade a v druhej polovici T.. P. A. a T.. C. C..

3. Okresný súd z nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovaným v 1. rade a T.. P. A. zistil, že títo ako prenajímatelia prenajali občianskemu združeniu Chránené bývanie a chránené dielne predmetnú nehnuteľnosť a čas nájmu bol dohodnutý od 15. 06. do 30. 06. 2012. Na základe zmluvy o nájme nebytových priestorov zo dňa 01. 07. 2012 okresný súd zistil, že ako prenajímatelia sú tu v prvom rade uvedení žalovaní v 1. a 2. rade a ako prenajímatelia v druhom rade sú uvedení T.. P. A. a T.. C. A. a ako nájomca občianske združenie Chránené bývanie a chránené dielne. Predmetom tejto zmluvy bol prenájom nehnuteľnosti na dobu určitú od 01. 07. do 31. 12. 2012 s možnosťou ďalšieho nájmu.

4. Okresný súd na základe listu občianskeho združenia Chránené bývanie a chránené dielne adresovaného prenajímateľom - žalovaným v 1. a 2. rade a T.. P. A. a T.. C. A. - zistil, že im bolo oznámené skončenie nájmu nebytových priestorov v zmysle článku VII. bod 2 zmluvy o nájme nebytových priestorov z dôvodu dlhotrvajúceho havarijného stavu strechy budovy, ktorá bola predmetom nájmu. Súčasne im bolo oznámené, že k 01. 04. 2013 opúšťajú priestory predmetnej budovy a od tohto dňa sa nebudú uchádzať o nájom.

5. Okresný súd z výzvy žalobcu zo dňa 24. 10. 2013 adresovanej žalovaným v 1. a 2. rade zistil, že v zmysle kúpnej zmluvy V XXX/XXXX bol povolený vklad vyššie uvedenej kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností k 31. 10. 2002. Občianske združenie Chránené bývanie a chránené dielne skončilo svoju činnosť v nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom prevodu, ku dňu 30. 06. 2013. U. Z. vyzvala žalovaných 1/, 2/ na splnenie si ich povinnosti z predkupného práva ponúknuť ich spoluvlastnícky podiel na predaj za kúpnu cenu 4.529,97 € v súlade s článkom III. kúpnej zmluvy, a to najneskôr do 29. 10. 2013.

6. Žalovaní v 1. rade žalobcovi vo vyjadrení zo dňa 04. 11. 2013 oznámil, okrem iného, že výzve nemôžu žalovaní vyhovieť z objektívnych dôvodov a jednak z toho dôvodu, že žalobca predkupným právom nedisponuje.

7. Ďalej súd v konaní zistil, že v konaní pod sp. zn. 12C/180/2006 na Okresnom súde Zvolen prebieha konanie, v ktorom ako žalobcovia vystupujú O.. B. C. a O.. Q. C. a ako žalovaní T.. P. A. a T.. C. A., pričom predmetom sporu je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti. Okresný súd žalobu zamietol (v poradí už štvrtým) rozsudkom č. k. 12C/180/2006-1010 zo dňa 22. 11. 2016 a Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudkom č. k. 13Co/80/2017-1044 zo dňa 28. 03. 2017 rozsudok okresného súdu potvrdil. Rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici bol zrušený uznesením Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/108/2018, v ktorom dovolací súd, okrem iného, poukázal na to, že záväzkové predkupné právo vzniká na základe dohody predávajúceho a kupujúceho, podľa ktorej vtedy, ak by chcel kupujúci kúpenú vec v budúcnosti predať, musí ju najskôr ponúknuť predávajúcemu. Takéto predkupné právo sa v prevažnej väčšine uplatňuje v prípade predaja, teda odplatného prevodu. Záväzkové právo možno v zmysle § 602 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodnúť aj pre iný spôsob scudzenia veci, než predaj, a pod iným scudzením, než je predaj, treba rozumieť všetky spôsoby scudzenia, ktoré nie sú predajom, teda napr. scudzenie darovaním alebo výmenou. Predkupné právo zriaďované pre prípad iného spôsobu scudzenia musí byť medzi predávajúcim a kupujúcim konkretizované a výslovne dohodnuté; predkupné právo sa vtedy týka iba situácie, v ktorej nastane vopred dohodnuté iné scudzenie veci. Scudzením sa tu rozumie právny úkon vyjadrujúcu vôľu

konajúceho scudziteľa previesť určitú vec (dosiahnuť jej prevod do vlastníctva iného). Toto predkupné právo sa vzťahuje na dohodnuté spôsoby prevodu kupovanej veci (spoluvlastníckeho podielu na nej); nevzťahuje sa na prechod vlastníctva kupovanej nehnuteľnosti (spoluvlastníckeho podielu na nej). Pokiaľ je prevod vlastníckeho práva založený na vôli strán previesť toto právo na iného, pre prechod vlastníctva je podstatná iná právna skutočnosť, než je vôľa strán (napr. zákon, rozhodnutie štátneho orgánu). Na základe rozhodnutia súdu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva prikázaním spoločnej veci do výlučného vlastníctva niektorého z doterajších vlastníkov dochádza k prechodu (nie prevodu) vlastníckych oprávnení.

8. Okresný súd vec právne posúdil podľa ust. § 34, § 35 ods. 1, 2, § 36 ods. 1, 2, § 37 ods. 1, § 39, § 41, § 853 ods. 1, § 602 ods. 1, 2, § 603 ods. 1 až 3, § 604, § 605, § 606, § 607 ods. 1, 2 OZ a dospel k právnomu záveru, že článok VIII. kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený 01. 10. 2002, je neplatným dojednaním. Podľa názoru okresného súdu slovné znenie predmetného článku, že v prípade nerealizovania projektu občianskeho združenia Chránené bývanie a chránené dielne alebo skončenia jeho činnosti má predkupné právo na predávané nehnuteľnosti Obec Z., odporuje zneniu predkupného práva v zmysle § 602 OZ.

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. Podľa odseku 2 toho istého ustanovenia také právo možno dohodnúť aj pre prípad iného scudzenia veci než predajom.

10. Z ust. § 602 OZ okresný súd vyvodil, že predávajúci si môže pre prípad, ak by sa kupujúci v budúcnosti rozhodol predať kúpenú vec, s kupujúcim dohodnúť, že vec musí najprv ponúknuť pôvodnému predávajúcemu. Z uvedené teda vyplýva, že takáto podmienka je daná len v prípade, ak by pôvodný kupujúci chcel predať vec. To isté je možné aj v prípade iného scudzenia veci v zmysle odseku 2 § 602 OZ, ktoré však musí byť jednoznačne špecifikované. Predkupné právo nie je možné viazať na takú skutočnosť, ktorou je nerealizovanie určitej činnosti, resp. skončenie určitej činnosti. Takáto dohoda je v rozpore so zákonom. Predkupné právo v zmysle § 602 a nasl. OZ nastáva len v prípade, ak by kupujúci chcel v budúcnosti predmet kúpnej zmluvy predať. Preto, ak sa kupujúci v budúcnosti takúto vec predať nerozhodne, oprávnený z predkupného práva nemôže kupujúceho žiadnym spôsobom donútiť na jej odpredaj, t. j. využiť predkupné právo, pokiaľ nenastane skutočnosť, ktorú zákon predpokladá. Taktiež v § 606 Občianskeho zákonníka je ustanovené, že oprávnený kúpiť vec musí zaplatiť cenu ponúknutú niekým iným. Z toho teda tiež vyplýva, že dojednané predkupné právo, ako bolo dohodnuté v článku VIII. kúpnej zmluvy, nie je možné v rámci Občianskeho zákonníka uplatniť, nakoľko aj takéto dojednanie je v rozpore s § 606 OZ, keďže Obec Z. a kupujúci si dohodli už vopred kúpnu cenu, za ktorú by boli žalovaní povinní v prípade realizovania predkupného práva nehnuteľnosť previesť späť do vlastníctva žalobcu. Súd mal tiež za to, že v súdnej veci nie je možné uplatniť ani ustanovenia o práve spätnej kúpy, keďže toto je možné dohodnúť len ohľadom huteľnej veci a navyše je ho možné vykonať najneskôr do jedného roka od uzavretia kúpnej zmluvy, ak sa účastníci nedohodli na inej lehote. V prípade nedohodnutia inej lehoty, resp. neuplatnenia takýchto výhrad, takéto právo zaniká. Zmluvné strany sa aj za možnosti použitia analógie v zmysle § 853 OZ nedohodli na možnosti uplatniť predkupné právo, s čím by potom bola spojená možnosť podania žaloby v prípade nesplnenia takejto dohody.

11. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti okresný súd žalobu v celom rozsahu zamietol a o náhrade trov konania rozhodol podľa ust. § 255 ods. 1 CSP podľa pomeru úspechu vo veci. Žalovaným, ktorí boli v celom rozsahu úspešní, priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

12. Proti rozsudku okresného súdu podal v zákonnej 15-dňovej lehote (§ 362 ods. 1 veta prvá CSP) odvolanie žalobca z dôvodu zmätočnosti a nezrozumiteľnosti rozsudku, porušenia práva na spravodlivý proces a nesprávneho právneho posúdenia veci. Tvrdil, že súd v dôvodoch napadnutého rozsudku uviedol, že žalobu zamietol z dôvodu, že článok VIII. Kúpnej zmluvy je neplatným dojednaním medzi účastníkmi, a to pre jeho rozpor so zákonom, t. j. inými slovami konštatoval, že ide o neplatný právny úkon v zmysle § 39 OZ. V tom istom bode 35 odôvodnenia napadnutého rozsudku však súčasne konštatoval, že to isté zmluvné dojednanie má povahu jasnej a zrozumiteľnej dohody zmluvných strán o tom, že v prípade nerealizácie alebo skončenia projektu Chráneného bývanie a chránenej dielne sa vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti mal stať opätovne predávajúci. Toto zmluvné ustanovenie potom súd právne posúdil ako (platnú) dohodu zmluvných strán o rozvázovacej podmienke k právnomu úkonu Kúpnej zmluvy, v zmysle ktorej malo platiť, že splnením rozvázovacej podmienky sa má žalobca stať

vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti. Inými slovami tak súd konštatuje, že článok VIII. Kúpnej zmluvy má povahu platného právneho úkonu, obsahom ktorého je dohoda zmluvných strán o rozvázovacej podmienke Kúpnej zmluvy. Ak súd ako dôvod zamietnutia žaloby výslovne označil absolútnu neplatnosť článku VIII. Kúpnej zmluvy, je absolútne zmatečné a nezrozumiteľné, ak vzápätí totožné zmluvné ustanovenie označuje za platný právny úkon s konkrétnymi právnymi účinkami pre zmluvné strany. Napadnutý rozsudok nespĺňa základné náležitosti vyžadované v ust. § 220 ods. 2 CSP, v dôsledku čoho došlo k porušeniu základného práva žalobcu na riadne odôvodnenie rozhodnutia. Podľa jeho názoru, aj keď zmluvné strany v predmetnom zmluvnom ustanovení použili pojem „predkupného práva“, bolo úlohou súdu posúdiť toto zmluvné ustanovenie v prvom rade z hľadiska jeho obsahu, t. j. zistiť, kam smerovala skutočná vôľa zmluvných strán pri jeho uzatváraní, a teda či účelom a cieľom tohto zmluvného ustanovenia bolo skutočne zriadiť predkupné právo s obsahom a v podobe upravenej v ust. § 602 a nasl. OZ, alebo či skutočným obsahom tohto dojednania je iná úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán. Súd má vykonať taký výklad článku VIII. Kúpnej zmluvy, ktorý robí toto ustanovenie platným a účinným, keďže takýto výklad má prednosť pred výkladom vedúcim k záveru o neplatnosti a neúčinnosti tohto ustanovenia. Zmluvu mal vyložiť v súlade so spoločným úmyslom strán, a to aj vtedy, ak sa tento úmysel odlišoval od doslovného významu použitých slov. Mal tiež vziať ohľad na vonkajšie okolnosti, za ktorých bola zmluva uzavretá, vzhľadom na povahu a účel zmluvy. Zdôraznil, že samotný súd mal v konaní za preukázané a nesporné, že predaj nehnuteľnosti žalovaným a manželom A. sa uskutočnil za účelom realizácie projektu R. a že pre prípad nerealizácie tohto projektu alebo jeho ukončenia zmluvné strany jednoznačne upravili svoje vzájomné práva a povinnosti tak, aby predmetné nehnuteľnosti bolo možné vrátiť do vlastníctva žalobcu (bod 35. odôvodnenia rozsudku). Už z formulácie článku VIII. Kúpnej zmluvy je zrejmé, že zmluvné strany ani nepočítali s alternatívou prevodu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam na tretiu osobu. Jediným účelom prevodu vlastníckeho práva bola práve realizácia projektu R.. Obec v danej dobe nemala žiadnu inú potrebu ani dôvod nehnuteľnosti prevádzkať. Aj z tohto dôvodu teda žalobca trval na tom, aby v zmluve bol zakotvený mechanizmus, ktorý by obci zaručoval možnosť vrátenia vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam. Ak boli jednoznačne preukázané okolnosti uzavretia kúpnej zmluvy, ako aj účel, ktorý zmluvné strany sledovali, bolo povinnosťou súdu pri jej interpretácii k týmto skutočnostiam prihliadať. Pri ich zohľadnení však dal súdu za pravdu v tom, že dohoda zmluvných strán v článku VIII. Kúpnej zmluvy svojím obsahom nespĺňa náležitosti vyžadované v ust. § 602 a nasl. OZ, avšak aplikáciou vyššie uvedených zásah nemožno súčasne dospieť k záveru, že toto zmluvné dojednanie je dojednaním absolútne neplatným. Z obsahu článku VIII. Kúpnej zmluvy je možné jednoznačne vyvodiť vôľu účastníkov zmluvy, dosiahnuť úpravu vzájomných práv a povinností umožňujúcu predávajúcemu (žalobcovi) nadobudnúť späť do vlastníctva predmetné nehnuteľnosti v prípade, ak projekt CHRABYT nebude realizovaný vôbec alebo jeho realizácia bude ukončená. Aj keď by teda pojmovo v tomto prípade nešlo o zriadenie predkupného práva v prospech kupujúceho, je jednoznačné, že z tohto zmluvného ustanovenia vyplýva právo kupujúceho pri splnení dohodnutej podmienky požadovať vrátenie predmetu od kupujúceho za vopred dohodnutú cenu, ktorému zodpovedá povinnosť kupujúceho takýmto spôsobom a za týchto podmienok predmet kúpy predávajúcemu vrátiť. Takéto dojednanie je treba považovať za dojednanie dovolené a možné a z hľadiska jeho obsahu za dostatočne určité a zrozumiteľné. Posúdenie zmluvnej podmienky dojednanej v článku VIII. Kúpnej zmluvy ako rozvázovacej podmienky žalobca považoval za dojednanie v rozpore s priamo prejavenu vôľou účastníkov právneho úkonu. Z článku VIII. Kúpnej zmluvy vyplýva, že v prípade nerealizácie projektu CHRABYT alebo ukončenia jeho činnosti má mať U. Z. (predkupné) právo na nehnuteľnosti uvedené v článku I. tejto zmluvy... za kúpnu cenu dohodnutú v článku III. tejto zmluvy. Takýmto spôsobom tak zmluvné strany jednoznačne prejavili vôľu zriadiť v prospech predávajúceho právo požadovať od kupujúcich spätný prevod vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy v prípade, ak bude splnený ďalší zmluvný predpoklad spočívajúci v nerealizácii, resp. ukončení projektu CHRABYT V žiadnom prípade nie je možné z textu zmluvy ani z okolností prípadu vyvodiť záver, že na splnenie tohto predpokladu zmluvné strany viazali zánik kúpnej zmluvy. Tvrdil tiež, že podmienka, či už rozvázovacia alebo odkladacia, nie je právom aprobovaným titulom nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Rozsudok okresného súdu žiadal zmeniť a žalobe v celom rozsahu vyhovieť.

13. Žalovaní 1/, 2/ v písomnom vyjadrení k odvolaniu uviedli, že s odvolaním žalobcu nesúhlasia, považujú ho za nedôvodné, naopak považujú rozsudok súdu prvej inštancie za správny a spravodlivý. Žalobca označuje napadnutý rozsudok za zmatečný, pričom žalovaným sa za zmatečné javí samotné odvolanie žalobcu. Nie je zrejmé, čo žalobca napadnutým odvolaním celkovo mieni z procesnej stránky v tomto spore v konečnom dôsledku docieľiť. Žalobca na jednej strane poukazuje na to, že podľa jeho

názoru článok VIII. kúpnej zmluvy je platný, avšak na druhej strane sám uvádza, že dohoda v článku VIII. kúpnej zmluvy svojím obsahom nespĺňa náležitosti dojednaní o predkupnom práve podľa ust. § 602 a nasl. OZ a nejedná sa ani o rozvázovaciú podmienku a žalobca ho považuje za vedľajšie dojednanie v súvislosti s kúpnu zmluvou. Takéto vedľajšie dojednanie by však bolo jednoznačne prekludované v zmysle ust. § 610 ods. 2 OZ. Rozsudok okresného súdu žiadali ako vecne správny potvrdiť.

14. Krajský súd ako súd odvolací (§ 34 CSP) odvolanie prejednal viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) bez nariadenia pojednávania na prejednanie odvolania (§ 385 ods. 1 a contrario CSP) a rozsudok okresného súdu podľa ust. § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

15. Medzi stranami sporu nie je sporná tá skutočnosť, že medzi nimi došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy dňa 11. 07. 2002, ktorej vklad bol povolený dňa 31. 10. 2002 Správou katastra V., na základe ktorej sa žalovaný 1/ a 2/ stali podielovými spoluvlastníkmi vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2 nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX kat. úz. Z. - pozemok parc. KN-C č. XXXX o výmere XXX m², zastavané plochy a nádvorcia a stavba - materská škola, súpisné č. XXX na parcele č. XXXX. Zmluva bola zavkladovaná pod č. V XXX/XX. V článku VIII. tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že „v prípade nerealizovania projektu Občianskeho združenia Chránené bývanie a chránené dielne alebo skončenia jeho činnosti predkupné právo na nehnuteľnosti uvedené v čl. I. tejto zmluvy bude mať predávajúci U. Z. za kúpnu cenu dohodnutú cenu v článku III. tejto zmluvy“. Taktiež nebolo medzi stranami sporné, že občianske združenie Chránené bývanie a chránené dielne skončilo svoju činnosť a žalovaný 1/ po skončení nájomného vzťahu s OZ R. odmietol predmetnú nehnuteľnosť previesť späť do vlastníctva predávajúceho, v dôsledku ktorej skutočnosti sa žalobca domáhal nahradenia prejavu vôle žalovaných na súde žalobou. Vzhľadom na uvedené okresný súd správne v konaní skúmal, či dojednanie o predkupnom práve v predmetnej kúpnej zmluve je dojednaním, ktoré je v súlade s ust. § 602 ods. 1, 2 OZ.

16. V zmysle ust. § 602 ods. 1 OZ predávajúci má predkupné právo vtedy, ak predá vec s výhradou, že mu ju kupujúci ponúkne na predaj, keby ju chcel prediť. To znamená predkupné právo vzniká len za splnenia tej podmienky, že kupujúci chce predmetnú nehnuteľnosť prediť. V súdnej veci však nejde o takýto prípad, keďže kupujúci nemajú záujem predmetnú nehnuteľnosť, resp. svoj spoluvlastnícky podiel (1/2) prediť, ale podali na súde žalobu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva proti osobám vlastniacim ďalší spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti v 1/2. Najvyšší súd Slovenskej republiky v uznesení v konaní vedenom pod sp. zn. 3Cdo/108/2018 vykonal právny rozbor a zaujal právne závery k otázke, čo sa považuje za prevod nehnuteľností a čo sa považuje za prechod vlastníckych práv. Skonštatoval, že záväzkové predkupné právo vzniká na základe dohody predávajúceho a kupujúceho, podľa ktorej vtedy, ak by chcel kupujúci kúpenú vec v budúcnosti prediť, musí ju najskôr ponúknuť predávajúcemu. Takéto predkupné právo sa v prevažnej väčšine uplatňuje v prípade predaja, teda odplatného prevodu. Záväzkové predkupné právo možno v zmysle § 602 ods. 2 OZ dohodnúť aj pre iný spôsob scudzenia veci než je predaj... (napr. scudzenie darovaním alebo výmenou)... Toto predkupné právo sa vzťahuje na dohodnuté spôsoby prevodu kupovanej veci (spoluvlastníckeho podielu na nej); nevzťahuje sa na prechod vlastníctva kupovanej nehnuteľnosti (spoluvlastníckeho podielu na nej)... Pokiaľ je prevod vlastníckeho práva založený na vôli strán previesť toto právo na iného, pre prechod vlastníctva je podstatná iná právna skutočnosť, než je vôľa strán (napr. zákon, rozhodnutie štátneho orgánu). Na základe rozhodnutia súdu o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva prikázaním spoločnej veci do výlučného vlastníctva niektorého z doterajších spoluvlastníkov dochádza k prechodu (nie prevodu) vlastníckych oprávnení.

17. Odvolací súd poukazuje na to, že v súdnej veci neboli splnené podmienky na to, aby sa mohol žalobca úspešne domáhať svojho predkupného práva voči žalovaným 1/, 2/ a teda ani domáhať sa nahradenia prejavu vôle žalovaných im predmetnú nehnuteľnosť previesť. Žalovaní 1/, 2/ totiž po skončení činnosti občianskeho združenia Chránené bývanie a chránené dielne neprevádzal predmetnú nehnuteľnosť do vlastníctva ďalšej osoby, ale podali žalobu na okresnom súde o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. V takom prípade by však nedošlo k prevodu nehnuteľností na tretiu osobu, ale k prechodu vlastníckych oprávnení žalovaných 1/, 2/ na tretiu osobu, resp. na ďalšieho (ďalších) podielového spoluvlastníka. Dohoda zmluvných strán v kúpnej zmluve však dojednanie o predkupnom práve predávajúceho v prípade prechodu vlastníctva (spoluvlastníctva) neobsahovala. V zmysle právneho názoru Najvyššieho súdu predkupné právo zriaďované pre prípad iného spôsobu

scudzenia musí byť medzi predávajúcim a kupujúcim konkretizované a výslovne dohodnuté. Predkupné právo sa vtedy týka iba situácie, v ktorej nastane vopred dohodnuté iné scudzenie veci.

18. Odvolací súd sa stotožňuje s právnym záverom okresného súdu, že v súdnej veci nedošlo k platnému dojednaniu o predkupnom práve v článku VIII. Kúpnej zmluvy, nakoľko v zmysle § 602 ods. 1 OZ je možné predkupné právo dojednať pre prípad, že by kupujúci chcel predmetnú nehnuteľnosť predať, avšak účastníci zmluvy sa dohodli na predkupnom práve nie pre prípad, že by kupujúci chceli predmetnú nehnuteľnosť predať, ale viazali ho na podmienku nerealizovania projektu občianskeho združenia Chránené bývanie a chránené dielne alebo skončenia jeho činnosti. Dojednanie predkupného práva je preto v rozpore so zákonom, keďže svojim obsahom odporuje zákonu (§ 39 OZ). Na tento záver nemá vplyv tá skutočnosť, že účastníci zmluvy si dojednali vopred kúpnu cenu, za ktorú by žalobca odkúpil predmetnú nehnuteľnosť od žalovaných vopred, keďže v zmysle § 606, vety prvej OZ, kto je oprávnený kúpiť vec, musí zaplatiť cenu ponúknutú niekým iným, ak nie je dohodnuté inak. Toto ustanovenie ukladá síce oprávnenému kúpiť vec povinnosť zaplatiť cenu ponúknutú niekým iným, avšak len za podmienky, ak nie je dohodnuté inak. Účastníci zmluvy sa v predmetnej zmluve dohodli inak, keďže sa dohodli vopred na kúpnej cene v bode III. kúpnej zmluvy. Odvolací súd sa stotožňuje so stanoviskom odvolateľa, že výklad zmluvy, ktorý robí dojednané ustanovenie platným a účinným, má prednosť pred výkladom vedúcim k záveru o neplatnosti a neúčinnosti tohto ustanovenia, avšak zároveň platí aj to, že súd nemôže výkladom právneho úkonu dospieť k jeho platnosti, pokiaľ bol urobený priamo v rozpore so zákonom, pokiaľ nebol urobený jasne, určite a zrozumiteľne. Konajúcim prejavom nemôže byť v rozpore s jej jazykovým vyjadrením a môže sa vykladať len v súlade s jazykovým prejavom právnej normy. Nemôže byť teda v jednoznačnom rozpore s písomným vyjadrením právnej normy.

19. Krajský súd rozsudok potvrdil ako vecne správny aj vo výroku o náhrade trov konania, ktorý je závislý od rozhodnutia vo veci samej. Okresný súd správne rozhodol o náhrade trov konania podľa pomeru úspechu vo veci v zmysle ust. § 255 ods. 1 CSP.

20. Odvolací súd rozhodol o náhrade trov konania taktiež podľa pomeru úspechu vo veci v odvolacom konaní podľa ust. § 255 ods. 1 CSP a keďže žalovaný 1/, 2/ boli v konaní v celom rozsahu úspešní, žalobcovi uložil povinnosť nahradiť žalovaným trovy odvolacieho konania v celom rozsahu. Rozhodol tak aj bez návrhu v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí (§ 262 ods. 1 CSP). O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

21. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3 : 0.

Poučenie:

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

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

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

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

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 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) CSP (§ 421 ods. 2 CSP).

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

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

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

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

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

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

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (t.j. ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis) 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).