

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 28Co/27/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2122203615  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 04. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Tischlerová  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2024:2122203615.1

## Uznesenie

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eriky Tischlerovej a členov senátu Mgr. Lucie Mizerovej a JUDr. Petra Dumana, v právnej veci žalobcu: A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom B. XXX/XX, C., zastúpeného advokátkou: Mgr. Eva Bačíková, so sídlom Paulínska 17, Trnava, proti žalovaným: 1/ D. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. E. XXXX/XXX, G. - D., 2/ H. C., nar. X.XX.XXXX, bytom I. E. XXXX/XX B., G., obaja zastúpení splnomocnencom: HARŠÁNY advokáti, s. r. o, so sídlom Hlavná 31/15, Trnava, IČO: 50 481 355, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, o odvolaní žalovaných 1/ a 2/ proti rozsudku Okresného súdu Trnava z 12. apríla 2023 č. k. 40C/51/2022-77, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ruší a vec mu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. určil, že kúpna zmluva uzavretá v Trnave dňa 10.9.2021 medzi žalovanou 1/ a žalovaným 2/, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu žalovanej 1/ o veľkosti 1/28-ina vzhľadom k celku v prospech žalovaného 2/ na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v katastri nehnuteľností Okresného úradu Trnava, katastrálny odbor, katastrálne územie D., obec G., okres Trnava, zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX ako parcela registra „C“ parc. č. 484, druh záhrada o výmere 317 m<sup>2</sup> a parcela registra „C“ parc. č. 485, druh záhrada o výmere 645 m<sup>2</sup>, titulom ktorej Okresný úrad Trnava, katastrálny odbor, povolil vklad vlastníckeho práva pod V 7181/2021 dňa 8.10.2021, je neplatná; výrokom II. priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči žalovaným 1/ a 2/ spoločne a nerozdielne v plnom rozsahu.

2. Právne svoje rozhodnutie odôvodnil ustanovením § 34 ods. 2, § 40a, § 41, § 43a ods. 1, § 140, 131 ods. 1, § 134, § 151n, § 151o ods. 1, 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“ alebo „OZ“), § 23a ods. 4 zákona č. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky, § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

3. Vecne dôvodil, že žalobou doručenou súdu dňa 6.6.2022 sa žalobca domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanou 1/ a žalovaným 2/ z dôvodu dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, uzavretej kúpnej zmluvy medzi žalovanými, a to pre porušenie zákonného predkupného práva žalobcu ako podielového spoluvlastníka. Žalobca v konaní tvrdil, že mu nebola pred uzatvorením kúpnej zmluvy doručená ponuka na uplatnenie predkupného práva. Žalovaní žiadali žalobu zamietnuť a tvrdili, že žalovaná 1/ rešpektovala predkupné právo ostatných spoluvlastníkov a neexistuje dôvod, ktorý by právny úkon - kúpnu zmluvu uzatvorenú dňa 10.9.2021 robil neplatným.

4. Súd prvej inštancie uviedol, že žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu, predmetom ktorého je vlastnícke právo k nehnuteľnosti, je právnym prostriedkom vlastníka na ochranu svojho vlastníckeho

práva, ak je spôsobilá byť podkladom pre zmenu zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Uvedené závery sa primerane vzťahujú aj na spoluvlastníctvo (podielové a bezpodielové) podľa § 136 ods. 2 OZ s modifikáciou, ktorá zohľadňuje spoluvlastnícke vzťahy. Zjednodušené ponímanie ochrany vlastníckeho práva znamená ochranu vlastníka veci pred každým (erga omnes), kto do toho práva neoprávnené zasiahne (spravidla nevlasníkmi). Ochrana spoluvlastníckeho práva je špecifická v tom, že chráni každého spoluvlastníka aj proti neoprávneným zásahom ostatných spoluvlastníkov.

5. V ustanovení § 140 Občianskeho zákonníka je upravené predkupné právo spoluvlastníka (tzv. zákonné predkupné právo), ktoré má vecnoprávnu povahu. Práva a povinnosti z právneho vzťahu z predkupného práva vznikajú okamihom, keď jeden zo spoluvlastníkov, tzv. povinná či zaviazaná strana chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na inú než blízku osobu. Tento spoluvlastník je podľa § 140 OZ povinný ponúknuť svoj podiel na veci na kúpu ostatným spoluvlastníkom ako oprávneným osobám. Ponuka predkupného práva je jednostranný právny úkon adresovaný oprávneným osobám, ktorý okrem všeobecných náležitostí vyžadovaných zákonom pre právny úkon a pre návrh na uzavretie zmluvy (§ 37, 43a OZ), musí obsahovať aj oznámenie všetkých podmienok, za ktorých zaviazaná osoba ponúka svoju vec na kúpu, to znamená, podľa podstatných náležitostí kúpnej zmluvy (predmet kúpy a cena veci), i ďalšie podmienky či požiadavky, za ktorých má dôjsť k predaju. Prijatím ponuky oprávnená osoba prejaví svoju vôľu uzavrieť zmluvu za predložených podmienok. Ak oprávnená osoba podmienkam ponuky nevyhoví, jej predkupné právo zanikne (§ 606 OZ). Pritom nie je rozhodujúce, či sa tak stalo preto, že nemôže vyhovieť ponuke alebo že nechce. Predkupné právo sa realizuje iba raz, a to pomerne v krátkych dobách - v prípade nehnuteľností v rozsahu dvoch mesiacov, ak si účastníci nedohodli inú dobu. Potom už spoluvlastnícky podiel možno oprávnené previesť na inú osobu. Spoluvlastníkovi, ktorý ponuku neprijal, tak súčasne vzniká predkupné právo voči novému nadobúdateľovi podielu. K účinnému prijatiu ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti dochádza až zaplatením kúpnej ceny za ponúknutý spoluvlastnícky podiel buď v dohodnutej lehote, alebo v prípade nehnuteľnosti v dvojmesačnej dobe od doručenia ponuky.

6. Pri porušení zákonného predkupného práva Občiansky zákonník v ustanovení § 603 ods. 3 upravuje primárne (všeobecné) pravidlo, ktorým je oprávnenému daná možnosť domáhať sa od nadobúdateľa buď ponúknutia veci na kúpu alebo toho, aby mu zostalo predkupné právo zachované. Sekundárnym (špeciálnym) oprávnením z porušenia predkupného práva je právo oprávneného na reparáciu protiprávneho stavu do právneho stavu, aký tu bol pred jeho porušením - t. j. navrátením do pôvodného stavu, k čomu môže slúžiť inštitút dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu (§ 40a OZ). V prípade, ak povinný spoluvlastník nerešpektoval zákonné predkupné právo a svoj podiel previedol na inú než blízku osobu bez toho, aby ho predtým ponúkol ostatným spoluvlastníkom, právny úkon, na základe ktorého došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu, zákon považuje za neplatný, ak sa oprávnení spoluvlastníci jeho neplatnosti dovoľajú. Právnym dôvodom dovolania sa tejto neplatnosti je reparácia porušenia právnej povinnosti (náprava protiprávneho stavu) v podobe možnosti oprávneného subjektu v zákonných medziach realizovať predkupné právo, už ako subjektívne oprávnenie voči povinnému. Všeobecné nároky upravené v § 603 ods. 3 OZ a špeciálny nárok upravený v § 140 OZ sa vzájomne vylučujú, čo znamená, že oprávnený sa musí rozhodnúť, ktorý z nárokov si uplatňuje. Z povahy týchto nárokov je vylúčené, aby oprávnený zároveň uplatňoval neplatnosť právneho úkonu a tiež niektorý z nárokov vyplývajúci z § 603 ods. 3 OZ (žiadať o nahradenie prejavu vôle nadobúdateľa alebo si ponechať predkupné právo voči nemu). Podľa konštantnej judikatúry teda platí, že tieto nároky sa navzájom vylučujú a oprávnený sa nemôže domáhať všetkých alebo dvoch z týchto nárokov súčasne. V danom prípade sa žalobca rozhodol uprednostniť špeciálnu úpravu nároku v zmysle § 40a OZ podaním určovacej žaloby o neplatnosť právneho úkonu, ktorým malo byť porušené jej predkupné právo.

7. Súd prvej inštancie vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi, lustráciou trvalého pobytu žalobcu v registri obyvateľov Slovenskej republiky, elektronickými službami Ministerstva vnútra Slovenskej republiky Informačný portál - poskytnutie referenčných údajov na základe atribútov adresy, výpismi z listov vlastníctva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa na adrese J. XXX, G. - D. a na adrese J. XXX, G. - D..

8. Na základe vykonaného dokazovania a zisteného skutkového stavu veci dospel súd prvej inštancie k právnenému záveru, že žaloba je dôvodne podaná a je potrebné jej vyhovieť. Žalobca v konaní preukázal, že je jedným z viacerých podielových spoluvlastníkov nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území D., zapísaných na LV č. XXXX, a to o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 6/8. Žalobca v

konaní tiež riadne preukázal, že žalovaná 1/ kúpnu zmluvou z 10.9.2021 previedla vlastnícke právo k svojmu spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnostiach o veľkosti 1/28 v prospech žalovaného 2/, ktorý nie je jej blízkou osobou, avšak bez toho, aby si platne a účinne splnila zákonom stanovenú ponukovú povinnosť voči žalobcovi. Žalobca preukázal svoj naliehavý právny záujem na požadovanom určení, že vo výroku označená kúpna zmluva, ktorou došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach zo žalovanej 1/ na žalovaného 2/ tak, že tým bolo porušené predkupné právo žalobcu ako podielového spoluvlastníka daných nehnuteľností, je neplatná, keďže mu bola odňatá možnosť kúpiť spoluvlastnícky podiel žalovanej 1/, a pre zmenu zápisu v katastri nehnuteľností nepostačuje sa účinne dovolať neplatnosti, ale žalobca potrebuje súdne rozhodnutie, na podklade ktorého dôjde k zmene zápisu; bez súdneho rozhodnutia bude v katastri nehnuteľností vedený ako vlastníak dotknutého spoluvlastníckeho podielu aj naďalej žalovaný 2/. Súd prvej inštancie tak dospel k záveru, že žalobca má naliehavý právny záujem na zvolenom spôsobe riešenia postupu po porušení jeho predkupného práva žalovanou 1/, a teda naliehavý právny záujem na určení, že predmetná kúpna zmluva, ktorou žalovaná 1/ previedla svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach v spoluvlastníctve tiež žalobcu, za súčasného porušenia predkupného práva žalobcu, na žalovaného 2/, je relatívne neplatná.

9. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žalobca má od 1.2.2003 vedený trvalý pobyt na adrese B. XXX/XX, C.. V konaní bolo medzi stranami nesporné, že žalobca denne trávi čas v rodičovskom dome v G. - D., kde sa stará o otca. Žalobca preto nesporel, že trávi v D. veľa času, stará sa aj o preberanie poštových zásielok otca. Z listín predložených žalobcom na pojednávaní dňa 12.4.2023 vyplynulo, že od presne nezisteného času v minulosti došlo k zmene evidencie súpisných čísel rodinných domov v katastrálnom území D., a preto adresa žalobcu vedená na liste vlastníctva č. XXXX v k. ú. D., kde je žalobca ako v poradí druhý podielový spoluvlastník nehnuteľností evidovaný so zapísanou adresou v čase nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 6/8 k nehnuteľnostiam na základe darovacej zmluvy s povolením vkladu (pod V 2509/97) dňa 9.1.1998 ako J. XXX, G. - D., nie je adresou, na ktorej sa nachádza rodičovský dom žalobcu, pretože po úprave evidencie súpisných čísel je adresa rodinného domu súpisné číslo XXXX v k. ú. D., t. j. domu vo vlastníctve rodičov žalobcu J. XXX, D., K. J. XXX, D.. V zmysle § 70 zákona č. 162/1995 Z. z. sú údaje katastra hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. Žalobca v konaní preukázal, že jeho adresou trvalého pobytu je od 1.2.2003 adresa B. XXX/XX, C. a rodičovský dom sa nachádza na adrese J. XXX, D.. Súd tak dospel k záveru, že pokiaľ žalovaná 1/ adresovala ponuku na predaj jej spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach žalobcovi ako spoluvlastníkovi na uplatnenie predkupného práva na adresu J. XXX, G. - D., predmetná listina ako prejav vôle žalovanej 1/ smerujúci k uzavretiu zmluvy, t. j. návrh na uzavretie zmluvy sa nedostal do dispozičnej sféry žalobcu, ktorému bol určený, a preto žalobca nemal možnosť prijať návrh na uzavretie kúpnej zmluvy k spoluvlastníckemu podielu žalovanej 1/ o veľkosti 1/28. Žalovaná 1/ tak neúčinne doručovala ponuku na uplatnenie predkupného práva žalobcovi na adresu, na ktorej sa žalobca nezdržiava a ani nemá adresu trvalého pobytu. V dôsledku toho dospel súd k záveru, že žalobca sa úspešne dovolal neplatnosti kúpnej zmluvy, a to listinou označenou ako „Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu z dôvodu porušenia predkupného práva spoluvlastníka nehnuteľností“ z 23.3.2022.

10. Súd prvej inštancie mal taktiež za to, že listina „Ponuka na predaj spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníkovi v k. ú. D., zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX“ neobsahuje podstatné náležitosti, a to adresu trvalého pobytu žalovanej 1/, ktorá mala byť nepochybne vpísaná do predpripravenej listiny, a na ktorú adresu žalobca mal adresovať prijatie návrhu na uzavretie zmluvy o prevode vlastníckeho práva k podielu. Rovnako v listine absentovalo uvedenie čísla účtu (IBAN), na ktorý mal žalobca ako podielový spoluvlastník plniť v lehote dvoch mesiacov po obdržaní tejto ponuky. V listine tiež absentovali náležitosti ako deň a miesto podpísania samotnej ponuky na predaj podielu žalovanou 1/ a nakoniec žalobca poukázal aj na voľným okom pozorované rozdiely podpisov žalovanej 1/ na kúpnej zmluve z 10.9.2021, na doručení o prevzatí Dovolaní sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu žalobcom a na Oznámení z 4.3.2022, ktorým žalovaná 1/ adresovala právnej zástupkyňi žalobcu tvrdenie o riadnom splnení zákonnej povinnosti na uplatnenie predkupného práva voči všetkým spoluvlastníkom, ktoré tak vytvorili pochybnosť, že ide o podpis žalovanej 1/ na všetkých uvedených listinách. Absenciu trvalého pobytu, resp. adresy žalovanej 1/, ktorá ponúkala svoj podiel na predaj, na ktorú mal žalobca v prípade prejavenia záujmu na prijatie návrhu na uzavretie zmluvy adresovať svoju akceptáciu žalovanej 1/, súd zhodnotil ako absenciu obligatórnej náležitosti, pre ktorú je ponuka vadnou, t. j. neplatnou listinou.

11. Z vyššie uvedených dôvodov dospel súd k záveru, že žalobca v konaní uniesol bremeno tvrdenia aj dôkazné bremeno o naliehavom právnom záujme na určení neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej dňa 10.9.2021 medzi žalovanou 1/ a žalovaným 2/ pre porušenie jeho zákonného predkupného práva ako podielového spoluvlastníka.

12. V časti o trovách konania súd prvej inštancie rozhodnutie odôvodnil ust. § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. (ďalej len „CSP“), vecne plným procesným úspechom žalobcu.

13. Proti tomuto rozsudku podali včas odvolanie žalovaní 1/ a 2/ s návrhom jeho zrušenie a vrátenie súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolanie odôvodnili ust. § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP. Námietku nesprávneho právneho posúdenia veci odôvodnili tým, že súd v konaní nedostatočne skúmal existenciu naliehavého právneho záujmu žalobcu na rozhodnutí súdu o určení neplatnosti kúpnej zmluvy. Predmetná žaloba, tak ako ju žalobca doručil súdu, je neprípustná, pretože sa nejedná o určenie právnej skutočnosti vyplývajúcej z osobitného predpisu (§ 137 písm. d/ CSP). Na požadovanom určení neplatnosti právneho úkonu nebol daný ani naliehavý právny záujem (§ 137 písm. c/ CSP), pretože by nedošlo k zmene vlastníka, ktorý je v súčasnej dobe zapísaný v evidencii katastra nehnuteľností. Súd prvej inštancie sa neexistenciou naliehavého právneho záujmu bližšie nezaoberal, napriek tomu, že žaloba bola z hmotnoprávneho hľadiska neprípustná. Z dôvodu procesnej neprípustnosti žaloby podľa § 137 písm. d/ CSP a ani sekundárnej procesnej neprípustnosti žaloby podľa § 137 písm. c/ CSP súd vec nesprávne právne vec posúdil.

14. Vo vzťahu k námietke nesprávneho zistenia skutkového stavu žalovaní uviedli, že pokiaľ ide o doručovanie ponuky žalovanej 1/ na predaj jej spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach žalobcovi ako spoluvlastníkovi na uplatnenie jeho predkupného práva, žalovaná 1/ si svoju zákonnú povinnosť splnila aj voči žalobcovi, keď žalobcovi ponuku zaslala doporučeným listom, čo preukázala lístkom potvrdzujúcim prijatie zásielky na prepravu Slovenskou poštou, a.s., dňa 7.6.2021. Napriek tvrdeniam žalobcu o nesprávnom doručení na adresu J. XXX, namiesto J. XXX, sa zásielka dostala do sféry dispozície žalobcu. Slovenská pošta, a.s., vo svojom liste z 24.3.2023 uviedla, že dňa 8.6.2021 bol vykonaný pokus o doručenie, adresát na odovzdávacom mieste nebol zastihnutý, preto mu bolo zanechané oznámenie o uložení zásielky. Zásielka teda nebola doručená žalobcovi nie z dôvodu, že by bol adresát poštovému doručovateľovi neznámy, ale z dôvodu, že nebol zastihnutý, preto mal adresát (žalobca) podľa názoru žalovaných možnosť v nasledujúcej odbernej lehote zásielku prevziať. Poštový doručovateľ, ktorý zásielku žalobcovi doručoval osobne, dlhé roky doručuje v uvedenej lokalite zásielky, preto pozná obyvateľov jednotlivých nehnuteľností, a napriek tomu, že na zásielke bola nesprávne označená adresa žalobcu ako číslo domu XXX, doručovateľ doručoval zásielku žalobcovu na správnu adresu XXX, pretože išlo o dom oproti. Preto poštový doručovateľ zásielku nevrátil žalovanej 1/ ako odosielateľovi z dôvodu „adresát neznámy“, ale zásielka nebola žalobcovi doručená z dôvodu, že „adresát zásielku neprevzal v odbernej lehote“.

15. Žalovaní tiež poukázali na režim hmotnoprávneho doručovania a v tejto súvislosti odkázali na ust. § 45 ods. 1 OZ. Uviedli, že pri doručení písomnosti neprítomnej osobe, platí tzv. teória dôjdenia, a teda písomnosť považuje za doručenú v okamihu, keď sa písomnosť dostala do sféry dispozície jej adresáta, t.j. vtedy, ak má daný adresát objektívnu možnosť oboznámiť sa s obsahom zásielky, a to bez ohľadu na to, či tak i skutočne urobil. Preto ak adresát marí doručenie písomnosti, táto skutočnosť nemá vplyv na skutočnosť, že doručenie danej písomnosti sa považuje za riadne. Aj keď adresát nepreberá poštu alebo odmietne prevzatie doporučenej zásielky, mal objektívnu možnosť oboznámiť sa s obsahom zásielky – ak tak následne v dôsledku vlastného konania neurobí, túto skutočnosť nie je možné pripísať na ťarchu odosielateľa.

16. Pokiaľ ide o súdom prvej inštancie vytknutú vadu listiny „Ponuka na predaj spoluvlastníckeho podielu“, žalovaní poukázali na uznesenie NS SR z 23.5.2012 sp. zn. 6 Cdo 115/2011, podľa ktorého z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aplikovať (uplatnením analógie legis - § 853 OZ) všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu Občianskeho zákonníka, t.j. ust. § 602 až § 606. Ponuka urobená v rámci predkupného práva nie je klasickým návrhom na uzavretie zmluvy vychádzajúcim zo všeobecnej občianskoprávnej zásady zmluvnej voľnosti. V zmysle ustálenej odbornej literatúry, ako aj súdnej praxe, ponuka musí obsahovať oznámenie všetkých podmienok, za ktorých sa spoluvlastnícky podiel ponúka. V prípade kúpnej zmluvy treba uviesť špecifikáciu spoluvlastníckeho podielu, ktorý chce previesť, špecifikáciu kúpnej ceny, za ktorú má byť

spoluvlastnícky podiel prevedený a iné podmienky alebo požiadavky, za ktorých ma dôjsť ku kúpe. V listine „Ponuka na predaj spoluvlastníckeho podielu“ je jednoznačne identifikovaná osoba, ktorá uvedenú ponuku vykonala, a to identifikáciou prostredníctvom dátumu narodenia a v spojitosti s identifikáciou nehnuteľnosti bola žalovaná 1/ jednoznačne identifikovaná. Skutočnosť, že žalobca vedel identifikovať a mohol kontaktovať žalovanú 1/, vyplýva aj z vyjadrení žalobcu, resp. jeho právneho zástupcu, keďže žalobca a žalovaní sa poznajú.

17. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovaných navrhol rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Vo vzťahu k námietke nesprávneho posúdenia veci žalobca uviedol, že sa žalobným návrhom domáhal určenia právnej skutočnosti, ktorou je kúpna zmluva uzavretá medzi žalovanými dňa 10.9.2021. Za osobitný predpis, ktorý umožňuje podať žalobu o určenie právnej skutočnosti v zmysle § 137 písm. d) CSP žalobca označil § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností v spojení s § 40a a § 140 OZ. Vzhľadom na túto skutočnosť žalobca v žalobnom návrhu neuvádza skutočnosti preukazujúce existenciu naliehavého právneho záujmu na podanej žalobe. Podľa názoru žalobcu citované ustanovenia katastrálneho zákona a Občianskeho zákonníka predstavujú osobitný predpis, ktorý zakladá procesnú prípustnosť žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu, na základe rozhodnutia o ktorej možno v katastri vyznačiť stav pred týmto právnym úkonom. Žalobca poukázal na to, že v súčasnej judikatúre i právnej teórii existujú dve skupiny názorov na právne posúdenie žalôb o určenie relatívnej neplatnosti zmlúv, z dôvodu porušenia predkupného práva. Podľa jednej z týchto názorových skupín je potrebné žalobu spoluvlastníka o určenie relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu v prípade porušenia predkupného práva posudzovať podľa § 137 písm. c) CSP, keď súdy považujú za dostatočný naliehavý právny záujem, právny záujem dotknutého spoluvlastníka na reparácii následkov protiprávneho úkonu, a to zabezpečením zápisu v katastri nehnuteľností do stavu pred týmto úkonom. Podľa druhej názorovej skupiny, je potrebné otázku prípustnosti žaloby o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy pri porušení predkupného práva spoluvlastníka v zmysle § 140 OZ posudzovať podľa ustanovenia § 137 písm. d) CSP. Podľa ustálenej judikatúry súdov SR je žaloba o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva spoluvlastníka považovaná za prípustnú. Bez ohľadu na to, ako súd posúdi právnu kvalifikáciu nároku žalobcu, t.j. bez ohľadu na skutočnosť, či súd posúdi uplatnený žalobný návrh ako žalobu v zmysle § 137 písm. c) CSP, resp. ako žalobu v zmysle § 137 písm. d) CSP, nemožno konštatovať jej procesnú neprípustnosť, ako v odvolaní tvrdia žalovaní.

18. Vo vzťahu k námietke nesprávneho zistenia skutkového stavu, žalobca uviedol, že považuje zistenia a závery súdu vyplývajúce z hodnotenia v konaní predložených dôkazov za správne. Žalovaná 1/ v konaní nepreukázala svoje tvrdenia o doručení výzvy na uplatnenie predkupného práva žalobcovi. Z vykonaného dokazovania nevyplyva, že by sa poštová zásielka, ktorou žalovaná 1/ vyzývala žalobcu na uplatnenie predkupného práva dostala do jeho dispozičnej sféry, keďže nebola doručovaná na adresu jeho trvalého bydliska a ani na inú adresu, na ktorej sa žalobca zdržoval a mal sa tak možnosť s ňou oboznámiť. Žalovaní v konaní nenavrhlí vykonať žiaden dôkaz, ktorý by preukázal ich tvrdenia o tom, že zásielka sa dostala do dispozičnej sféry žalobcu.

19. Žalovaní odvoláciu repliku nepodali.

20. Krajský súd v Trnave ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektmi – zároveň stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolatelia použili zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), s prihliadnutím ex offo na prípadné vady týkajúce sa procesných podmienok, ktoré nezistil (§ 380 ods. 2 CSP), súc pritom viazaný skutkovým stavom ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

21. Predmetom prieskumu odvolacieho súdu s poukazom na uplatnené odvolacie dôvody a na odôvodnenie preskúmaného rozsudku bolo posúdiť, či súd prvej inštancie na základe ním vykonaného dokazovania a realizovaného právneho posúdenia veci rozhodol vecne správne, pokiaľ žalobe žalobcu

ako obídeného podielového spoluvlastníka domáhajúceho sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanými 1/ a 2/ vyhovel, keď dospel k záveru, že žalovaná 1/ neúčinne doručovala ponuku na uplatnenie predkupného práva žalobcovi na adresu, na ktorej sa žalobca nezdržiava a ani nemá adresu trvalého pobytu a zároveň, že listina „Ponuka na predaj spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníkovi v k. ú. D., zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX“ neobsahuje podstatné náležitosti.

22. Žalovaní v podanom odvolaní so závermi súdu v napadnutom rozhodnutí nesúhlasili a namietali nesprávne právne posúdenie veci súdom prvej inštancie, ako aj nesprávne skutkové zistenia z vykonaných dôkazov.

23. Vo vzťahu k námietke nesprávneho právneho posúdenia veci, 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. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho však interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

24. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovanou 1/ ako predávajúcou a žalovaným 2/ ako kupujúcim, a to z dôvodu, že žalovaná 1/ nerešpektovala zákonné predkupné právo žalobcu ako podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti a neponúkla mu svoj spoluvlastnícky podiel na odkúpenie. Žalovaní v odvolaní namietali, že súd prvej inštancie nesprávne právne posúdil naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení, keďže žalovaní mali prioritne za to, že sa jedná o žalobu o určenie právnej skutočnosti (§ 137 písm. d/ CSP), avšak táto nevyplýva z osobitného predpisu a súčasne žalobca ani nemá naliehavý právny záujem v zmysle § 137 písm. c/ CSP, pretože by nedošlo k zmene vlastníka, ktorý je v súčasnej dobe zapísaný v evidencii katastra nehnuteľností.

25. Odvolací súd uvádza, že zmluvy a iné právne úkony ich existencia, platnosť či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Určenie existencie právnej skutočnosti (napr. že právny úkon je neplatný) odporuje vo svojej podstate zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav. Pri určení právnej skutočnosti hovorí rozsudok o tom, čo bolo v minulosti, nie však nevyhnutne o tom, čo je v prítomnosti. Nová právna úprava Civilného sporového poriadku pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu (najmä hmotného práva). Pokiaľ ide o staršiu judikatúru, ktorá sa zaoberala skúmaním existencie naliehavého právneho záujmu v konaní o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu pre porušenie zákonného predkupného práva podľa § 140 OZ (vecnej povahy), je potrebné zdôrazniť, že táto vychádzala z ust. § 80 písm. c/ Občianskeho súdneho poriadku účinného do 30.6.2016 (OSP), v zmysle ktorého základnou podmienkou úspešného uplatnenia všetkých určovacích žalôb bola existencia naliehavého právneho záujmu. Civilný sporový poriadok účinný od 1.7.2016 však zaviedol úplne novú koncepciu určovacích žalôb, kde sa rozlišuje klasická určovacia žaloba podľa písm. c) (napr. o určenie vlastníckeho práva alebo určenie, že určitá vec patrí do dedičstva, a pod.) a žaloba o určenie právnej skutočnosti (napr. určenie neplatnosti zmluvy) podľa písmena d). V danom prípade sa teda nepochybne jedná o žalobu o určenie právnej skutočnosti (§ 137 písm. d/ CSP), pričom možnosť domáhať sa určenia neplatnosti žalobcom označenej kúpnej zmluvy vyplýva z § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie sa teda nadbytočne zaoberal naliehavým právnym záujmom žalobcu na požadovanom určení, čo však v konečnom dôsledku nemalo vplyv na vecnú správnosť jeho záveru o prípustnosti žalobcom podanej žaloby. Odvolacia námietka žalovaných o nesprávnom právnom posúdení veci ohľadom neprípustnosti podanej určovacej žaloby teda nebola dôvodná.

26. V ďalšom však odvolací súd vyhodnotil námietky žalovaných o nesprávnom zistení skutkového stavu, ako aj nesprávnom právnom posúdení veci ako dôvodné.

27. Pokiaľ ide o námietku žalovaných o nesprávnych skutkových zisteniach súdu prvej inštancie, tento odvolací dôvod je naplnený, ak rozhodnutie súdu prvej inštancie má skutkové vady, t.j. v prípade, ak bol nesprávne vytvorený skutkový základ. Nesprávnosť skutkového základu môže byť spôsobená chybným vyhodnotením návrhov na vykonanie dôkazov, nesprávnym vyhodnotením vykonaných dôkazov alebo ak by tu bol predpoklad dotvorenia skutkového stavu ďalšími prípustnými prostriedkami procesnej obrany či procesného útoku. V danom prípade súd prvej inštancie v rámci hodnotenia vykonaného dokazovania

nezohľadnil skutočnosti zásadného významu pre rozhodnutie vo veci samej, preto tento odvolací dôvod bol naplnený.

28. Zo zisteného skutkového stavu vyplýva, že žalovaná 1/ doručovala žalobcovi ponuku na predaj spoluvlastníckeho podielu doporučeným listom na jeho adresu pobytu uvedenú na liste vlastníctva č. XXXX v k. ú. D., t.j. J. XXX, G., podaným na poštovú prepravu dňa 7.6.2021, o čom žalovaní predložili ftk. podacieho lístka s podacím číslom L.. Z poštového podacieho lístka vyplývajú údaje odosielateľa: D. E., F. XXX, G., ako aj údaje adresáta: A. B., J. XXX, G.. Žalobca poprel pravosť predloženej ftk. podacieho lístka, avšak zo strany súdu prvej inštancie zostalo toto popretie bez povšimnutia, keďže sa v rámci zisteného skutkového stavu týmto listinným dôkazom – podacím lístkom ani nezaoberal. Zo správy Slovenskej pošty, a.s. (č.l. 68) vyplynulo, že zásielka L. bola podaná na pošte Trnava 5 dňa 7.6.2021 a dňa 8.6.2021 vykonal poštový doručovateľ pokus o doručenie zásielky na adrese J. XXX, G., pričom adresát na odovzdávacom mieste nebol zastihnutý, a tak poštový doručovateľ zanechal adresátovi oznámenie o uložení zásielky na pošte, kde bola uložená počas plynutia odbernej lehoty. Dňa 29.6.2021 bola zásielka vrátená späť odosielateľovi. Týmto listinným dôkazom sa však súd prvej inštancie vôbec nezaoberal a uzavrel, že žalobca má od 1.2.2003 vedený trvalý pobyt na adrese B. XXX/XX, C., a pokiaľ ide o adresu, na ktorej sa žalobca denne zdržiava – adresa rodičovského domu, z listín predložených žalobcom na pojednávaní dňa 12.4.2023 vyplynulo, že od presne nezisteného času v minulosti došlo k zmene evidencie súpisných čísel rodinných domov v kat. úz. D., a adresa žalobcu vedená na liste vlastníctva č. XXXX v k. ú. D., J. XXX, G. - D., nie je adresou, na ktorej sa nachádza rodičovský dom žalobcu, pretože po úprave evidencie súpisných čísel je adresa rodinného domu súp. č. XXXX v k. ú. D., J. XXX, D.. Súd prvej inštancie však v rámci zisťovania skutkového stavu nezohľadnil nespornú skutočnosť, že strany sporu sa poznajú a navyše žalobca v podaní z 24.11.2022 (č.l. 59) uviedol, že na adrese J. XXX, D., žili v čase realizácie ponuky rodičia žalobcu. Následne tiež žalobca (prostredníctvom svojho právneho zástupcu) aj na pojednávaní 17.2.2023 na otázku súdu uviedol (č.l. 66), že na adrese J. XXX, D., žalobca nemá adresu trvalého pobytu, býva tam otec žalobcu, ktorý vyžaduje celodennú opateru, preto sa tam žalobca každodenne nachádza, stará sa o domácnosť, o otca, vyberá poštu, pričom žalovaní vedeli, že ide o rodičovský dom žalobcu. Následne až na ďalšom pojednávaní dňa 12.4.2023 (č.l. 75) žalobca s poukazom na listiny z verejne dostupných zdrojov začal tvrdiť, že po úprave evidencie orientačných čísiel (ku ktorej došlo nevedno kedy) je skutočnou adresou rodičov žalobcu J. XXX, D.. Súd prvej inštancie však vôbec nezohľadnil v tomto smere správu Slovenskej pošty, a.s., ktorá vrátila žalovanej 1/ zásielku s tým, že adresát si ju neprevzal v odbernej lehote a nie s tým, že adresát je na uvedenej adrese neznámy (§ 34 zákona č. 324/2011 Z.z. o poštových službách). Aby mala v danom prípade zmena orientačných čísiel z hľadiska doručovania význam, musela by byť premietnutá aj na označení domu rodičov žalobcu, čo však v konaní ani len tvrdené nebolo. V zmysle § 70 zákona č. 162/1995 Z. z. sú údaje katastra hodnoverné, ak sa nepreukáže opak, pričom pokiaľ žalovaná 1/ doručovala ponuku na uplatnenie predkupného práva žalobcovi na adresu vedenú v katastri nehnuteľností a pošta jej vrátila zásielku ako neprevzatú žalobcom v odbernej lehote, hodnovernosť údajov katastra u žalovanej 1/ nemohla byť spochybnená. Významnou skutočnosťou nezohľadnenou súdom prvej inštancie sú v tejto súvislosti nesporné skutkové tvrdenia strán, že strany sporu sa poznali a vedeli, kde sa zdržiavajú. Ak teda žalovaná 1/ mala vedomosť o tom, že žalobca sa každodenne zdržiava na adrese rodičovského domu (a s ohľadom na údaje o trvalom pobyte vlastníka v katastri nehnuteľností mala za to, že tam má i trvalý pobyt), potom mu ponuku na uplatnenie predkupného práva doručovala do takej sféry, v rámci ktorej mohla rozumne očakávať, že sa adresát s obsahom danej písomnosti oboznámi (môže objektívne oboznámiť). V nadväznosti na vyššie uvedené žalovaní správne argumentovali tzv. teóriou dôjdenia, čím sa súd prvej inštancie opätovne nezaoberal.

29. V zmysle ustanovenia § 45 ods. 1 OZ prejav vôle pôsobí voči neprítomnej osobe od okamihu, keď jej dôjde. V danom prípade sa jedná o tzv. teóriu dôjdenia, a teda pri hmotnoprávných úkonoch sa nevyžaduje skutočné doručenie a prevzatie písomnosti zachytávajúcej právny úkon. Účinnosť adresovaných jednostranných hmotnoprávných úkonov v režime Občianskeho zákonníka, resp. celkovo v oblasti súkromného práva predpokladá, že prejav vôle dôjde, resp. je doručený adresátovi, t. j. že sa dostane do sféry jeho dispozície - už týmto okamihom začína právny úkon pôsobiť voči druhej zmluvnej strane. Slovné spojenie „dostane do jeho dispozície“ nemožno vykladať v zmysle procesnoprávných predpisov. Je ním potrebné rozumieť objektívnu možnosť neprítomnej osoby zoznámiť sa s jej adresovaným právnym úkonom. Právna teória i súdna prax takou možnosťou chápe nielen samotné prevzatie písomného hmotnoprávného úkonu adresátom, ale i také prípady, kedy dorúčením listu či telegramu, obsahujúceho prejav vôle, do bydliska alebo sídla adresáta, či

do jeho poštovej schránky, poprípade i hodením oznámenia do poštovej schránky o uložení takej zásielky, nadobudol adresát hmotnoprávneho úkonu objektívnu príležitosť zoznámiť sa s obsahom zásielky. Pritom nie je nevyhnutné, aby sa adresát skutočne zoznámil s obsahom hmotnoprávneho úkonu, postačuje, že mal objektívnu možnosť spoznať jeho obsah (napr. uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 28. januára 2011 sp. zn. 5Cdo/129/2010). Rozhodujúce je objektívne hľadisko, t. j. ak sa preukáže, že adresát mal reálnu možnosť oboznámiť sa s prejavom vôle, nastávajú právne účinky jednostranného právneho úkonu obsahujúceho takýto prejav bez ohľadu na to, či sa s ním adresát skutočne oboznámil. Pre čas dôjdenia prejavu vôle ďalej platí, že prejav vôle musí dôjsť adresátovi v čase, v ktorom sa podľa obvyklých okolností mohol s obsahom prejavu vôle oboznámiť; záleží teda na tom, kedy adresát mal a mohol predpokladať prijatie prejavu. Dôjdením prejavu vôle do dispozičnej sféry adresáta sa završuje proces účinného doručenia právneho úkonu a od tohto momentu je právny úkon pre konajúci subjekt záväzný a nemožno ho jednostranne odvolať. Z povahy ustanovenia § 45 ods. 1 Občianskeho zákonníka vyplýva, že ide o kogentné ustanovenie, ktoré nepripúšťa odchýlnú dohodu zmluvných strán v podobe fikcie doručenia. Právna konštrukcia doručovania upravená týmto ustanovením totiž zabezpečuje spravodlivé vyvažovanie záujmov zmluvných strán. Adresátovi právneho úkonu poskytuje možnosť oboznámiť sa s obsahom právneho úkonu a taktiež istotu, aby účinky daného právneho úkonu nenastali bez toho, že mu to nebolo umožnené. Pritom nie je podstatné, či sa adresát s obsahom zásielky aj skutočne oboznámil. Je potrebné si však uvedomiť, že v prípade sporu o doručení písomnosti bude dôkazné bremeno o doručení zaťažovať odosielateľa. Je preto vhodné, aby odosielateľ vhodným spôsobom doručenie zásielky adresátovi zdokumentoval, resp. ju vedel relevantne preukázať (por. R 4/2021).

30. Odvolací súd tiež poukazuje na rozhodnutie sp. zn. 5Cdo/129/2010 z 28. januára 2011, kde dovolací súd vyslovil záver, že voči prítomnej osobe (osobe priamo účastnej pri právnom úkone, ktorý realizuje druhá osoba) prejav vôle pôsobí ihneď. Neprítomnej osobe (osobe, s ktorou osoba, realizujúca právny úkon nie je v bezprostrednom styku) musí prejav vôle dôjsť; nemusí jej byť fakticky doručený (adresátom prevzatý). Prejav vôle dôjde neprítomnej osobe vtedy, keď sa ocitne vo sfére jej 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 oboznámi (môže objektívne oboznámiť). Posudzovanie situácie z objektívneho hľadiska posilňuje dobromyseľnosť i právnu istotu subjektov právnych vzťahov. Vzhľadom na konkrétnu situáciu je potrebné skúmať, či a ako i (fakticky) nedoručený (adresátom skutočne neprevzatý) prejav vôle pôsobí voči jeho adresátovi. K účinnému doručeniu neprítomnej osobe nie je nevyhnutné, aby sa adresát s prejavom vôle skutočne oboznámil, postačuje, že mal objektívnu možnosť oboznámiť sa s prejavom vôle. V rozhodnutí sp. zn. 2Sžf/8/2009 zo 6. júla 2010 najvyšší súd uviedol, že je na účastníkovi konania, aby preukázal odoslanie podania súdu, či už podacím lístkom, predložením druhopisu podania s potvrdením podateľne súdu o prevzatí zásielky doručenej osobne, predložením výpisu z elektronickej pošty o odoslaní zásielky alebo predložením telefaxového potvrdenia o bezchybnom odoslaní podania spolu s potvrdením, že podanie bolo odoslané príslušnému súdu s výsledkom doručenia. Rovnaké právne závery vyplývajú tiež z uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/90/2023 z 29.11.2023.

31. Pokiaľ ide o popretie pravosti ftk. podacieho lístka zo strany žalobcu, ktorý uvádzal, že z neho nie je možné jednoznačne zistiť, či zásielka s podacím číslom bola naozaj doručovaná žalobcovi, odvolací súd uvádza, že pre spôsobilosť listiny byť dôkazným prostriedkom nie je rozhodujúce, či ide o originál listiny (prvopis, pôvodné znenie) alebo o odpis, či fotokópiu (fotograficky zhotovenú kópiu alebo iným spôsobom zhotovenú kópiu). Aj fotokópia listiny je spôsobilá byť vykonaná ako dôkaz zákonom predpokladaným spôsobom. CSP v žiadnom svojom ustanovení neukladá súdu povinnosť vykonávať dôkaz iba originálom listiny. Od spôsobilosti listiny byť dôkazným prostriedkom však treba odlišovať spôsob vykonania dôkazu listinou súdom a posudzovanie pravosti a pravdivosti listiny. Pravosťou a pravdivosťou listiny sa súd zaoberá v rámci hodnotenia dôkazov, t.j. v rámci činnosti, pri ktorej súd hodnotí dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom starostlivo prihliada na to, čo vyšlo za konania najavo, vrátane toho, čo uviedli strany. Dôkaz vykonaný fotokópiou listiny hodnotí súd ako každý iný dôkaz a v prípade vykonania dôkazu fotokópiou listiny možno len zväžiť jeho dôkaznú silu (por. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Obo 61/2009). Zároveň je potrebné uviesť, že pri súkromných listinách treba rozlišovať ich pravosť, teda skutočnosť, že súkromná listina pochádza od toho, kto je v nej uvedený ako vystaviteľ, a správnosť, t.j. pravdivosť. Ak vystaviteľ popiera pravosť súkromnej listiny, leží dôkazné bremeno ohľadom pravosti

listiny na tom účastníkovi, ktorý zo skutočností uvedených v listine vyvodzuje pre seba priaznivé právne dôsledky (por. uznesenie Najvyššieho súdu SR z sp. zn. 4 Cdo 13/2009).

32. V súvislosti s obsahovými náležitosťami ponuky súd prvej inštancie taktiež pochybil, keď neaplikoval relevantné ustanovenia Občianskeho zákonníka, ako namietali i žalovaní. Odvolací súd dáva do pozornosti, že predmetom konania je zákonné predkupné právo upravené ustanovením § 140 Občianskeho zákonníka. Pretože ustanovenia o spoluvlastníctve (§ 136 a nasl. Občianskeho zákonníka) neobsahujú podrobnejšiu úpravu práv a povinností zo zákonného predkupného právneho vzťahu, ktorý má vecno-právny charakter, vychádza sa v zmysle § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka z analogickej aplikácie právnej úpravy predkupného práva, a to z ustanovení o zmluvnom predkupnom práve (§ 602 a nasl. Občianskeho zákonníka), ktoré sú obsahom a účelom najbližšie predkupnému právnomu vzťahu spoluvlastníkov. Ustanovenia, ktoré sa týkajú iba zmluvného predkupného práva sa nepoužijú (por. napr. R 122/1953, rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/91/2008, 7MCdo/1/2013, 7Cdo/46/2020).

33. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, 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.

34. Ponuka je jednostranný právny úkon adresovaný oprávnenému a okrem všeobecných náležitostí vyžadovaných zákonom pre právne úkony (§ 37 Občianskeho zákonníka) a pre návrh na uzavretie zmluvy (§ 43a Občianskeho zákonníka - hlavne záväznosť ponuky) musí obsahovať oznámenie všetkých podmienok, za ktorých povinný ponúka svoju vec na kúpu, t. j. vedľa podstatných náležitostí kúpnej zmluvy, ako je predmet kúpy a cena veci, i ďalšie podmienky, či požiadavky, za ktorých má vec predať, a musí byť dodržaná písomná forma (pri nehnuteľnosti). Teda obsahom riadnej ponuky musia byť tie podmienky, za ktorých má dôjsť k predaju medzi povinným a oprávneným z predkupného práva a ktorých splnením môže oprávnený svoje predkupné právo vykonať, pričom označenie konkrétnej osoby, ktorá prejavila záujem prípadne vec kúpiť, nie je podmienkou ponuky vedľa ceny. V prípade, ak by ponuka nebola riadna (neobsahovala by potrebné náležitosti), znamená to, že takáto ponuka nemôže vyvolať zákonom predpokladané účinky. V tom prípade – i keby oprávnený ponuku prijal, a to aj včasným zaplacením kúpnej ceny uvedenej v ponuke – jeho predkupné právo by nebolo vykonané. Za splnenie si povinnosti spoluvlastníka v zmysle § 140 OZ nie je možné považovať, ak dôjde k ponuke na kúpu v inej forme, ako to vyžaduje zákon, teda ak ide o nehnuteľnosť, obligatórne sa v zmysle § 605 OZ vyžaduje písomná forma.

35. Súd prvej inštancie vyhodnotil absenciu trvalého pobytu, resp. adresy žalovanej 1/, ktorá ponúkala svoj podiel na predaj, na ktorú mal žalobca v prípade prejavenia záujmu na prijatie návrhu na uzavretie zmluvy adresovať svoju akceptáciu žalovanej 1/, ako absenciu obligatórnej náležitosti, pre ktorú je ponuka vadnou, t. j. neplatnou listinou. S takýmto záverom súdu prvej inštancie však nemožno súhlasiť. Zo zisteného skutkového stavu vyplýva, že žalovaná 1/ bola v ponuka riadne identifikovaná menom, priezviskom, dátumom narodenia, ako aj jej podielovým spoluvlastníctvom k prevádzanému podielu na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX, k.ú. D., a zároveň v konaní bolo nesporným, že strany sa poznajú. Absenciu uvedenia trvalého pobytu žalovanej v okolnostiach prejednávanej veci preto nemožno vyhodnotiť ako nedostatok takej náležitosti, ktorá by robila predmetnú ponuku vadnou. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Obdo/25/2022 z 28.9.2022 publikované pod R 13/2023, v ktorom najvyšší súd uviedol, že ústavný súd dlhodobo uprednostňuje zmluvnú autonómiu pred prílišným formalizmom pri výklade zmlúv (I. ÚS 640/2014), preto striktné formalistický výklad právnej normy v kontexte predmetnej zmluvy vedie k nespravodlivému záveru, ktorý znamená porušenie základných práv (primerane I. ÚS 164/2012). Aj najvyšší súd vo svojej už ustálenej rozhodovacej praxi (viď. napr. rozsudok z 27. septembra 2001, sp. zn. 7MOBdo/2/2000 (Zb. č. 9/2002), resp. rozsudok z 30. apríla 2008, sp. zn. 10BdoV/2/2006-399) dlhodobo judikuje, že nepresnosti v označení účastníka zmluvy nespôsobujú neplatnosť zmluvy, ak je nepochybné, kto zmluvu uzavrel. Z ustálenej rozhodovacej praxe ďalej vyplýva, že prax, kedy všeobecné súdy uprednostňujú výklad vedúci k neplatnosti zmluvy, nie je ústavne konformná a je v rozpore s princípmi právneho štátu (opäť I. ÚS 640/2014). Len v prípade, ak pojmy použité na jazykové vyjadrenie obsahu právneho úkonu sú natoľko nejednoznačné alebo nejasné, že z nich nie je možné ani s prihliadnutím na vôľu účastníkov usudzovať o zámere, ktorý sa mal naplniť, môže byť opodstatnený záver o neurčitosti právneho úkonu podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka (viď. uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo 16. apríla 2009

sp. zn. 5Cdo/205/2008). Podporne možno poukázať aj na rozhodovaciu prax Najvyššieho súdu Českej republiky (rozsudok z 10. apríla 1997, sp. zn. 2Cdon/386/1996, zhodne rozsudok z 27. októbra 1999, sp. zn. 2Cdon/824/1997), podľa ktorého vada v označení osoby, ktorá robí právny úkon, nespôsobuje sama o sebe jeho neplatnosť, pokiaľ možno z celého obsahu písomného prejavu vôle jeho výkladom (§ 35 ods. 2 OZ), prípadne objasnením skutkových okolností, za ktorých bol právny úkon urobený, zistiť, kto bol vedľa vlastníka predmetného objektu účastníkom zmluvy.

36. V súvislosti s ponukou na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti odvolací súd tiež dáva do pozornosti rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 44/2008 z 12.5.2009, publikované pod R 49/2010, podľa ktorého k účinnému prijatiu ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti (§ 140 Občianskeho zákonníka) dochádza až zaplatením kúpnej ceny za ponúknutý spoluvlastnícky podiel v dvojmesačnej dobe od doručenia ponuky (§ 605 Občianskeho zákonníka), pokiaľ nebola dohodnutá iná doba jej zaplatenia. Samo vyhlásenie o prijatí ponuky bez vyplatenia podielu v tejto lehote nemožno preto považovať za účinné prijatie ponuky. V nadväznosti na uvedené možno tiež poukázať na českú judikatúru, podľa ktorej ak neposkytne spoluvlastník, ktorý urobil ponuku predkupného práva, potrebnú súčinnosť k vyplateniu kúpnej ceny, musí osoba oprávnená z predkupného práva v súlade s § 568 OZ v spojení s § 522 OZ zložiť zodpovedajúcu čiastku do úradnej úschovy, ak chce ponuku predkupného práva účinne akceptovať (napr. rozsudky Najvyššieho súdu ČR z 26.6.2007 sp. zn. 22 Cdo 1996/2005, z 17.9.2007 sp. zn. 22 Cdo 2915/2006, z 21.6.2012 sp. zn. 33 Cdo 3589/2010). Z hľadiska výkonu predkupného práva je rozhodujúce, či ten, kto je oprávnený vec kúpiť, zaplatil v lehote cenu, za ktorú mu bola vec ponúknutá na kúpu predávajúcim spoluvlastníkom. Je teda viazaný len cenou (popríklad ďalšími podmienkami vedľa ceny) uvedenou v ponuke predávajúceho, lebo zaplatením práve tej ceny môže svoje predkupné právo vykonať. V súvislosti s hodnotením ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu je potrebné prihliadať predovšetkým na jednotlivé zmluvné podmienky (cena, splatnosť a iné) v ponuke danej spoluvlastníckej a podmienky, za ktorých bol následne podiel predaný tretej osobe. I v prípade, ak sa tieto podmienky líšia, nemožno z toho bez ďalšieho dospieť k záveru o porušení predkupného práva. Jednotlivé zmluvné podmienky nemôžu byť porovnávané izolovane, ale len v kontexte všetkých ostatných zmluvných podmienok. Iba v prípade, že takto komplexne hodnotené zmluvné podmienky, za ktorých bol spoluvlastnícky podiel ponúknutý spoluvlastníkovi, sú menej výhodné (natolko, aby to objektívne mohlo ovplyvniť úvahu oprávneného spoluvlastníka o prijatí ponuky) ako podmienky, za ktorých bol spoluvlastnícky podiel následne predaný tretej osobe, dôjde k zásahu do predkupného práva oprávneného spoluvlastníka. Pokiaľ je spoluvlastnícky podiel predaný tretej osobe za porovnateľných či menej výhodných podmienok, k žiadnemu poškodeniu práv spoluvlastníka nedochádza a jeho predkupné právo nie je porušené (rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 11.5.2011, sp. zn. 31 Cdo 1926/2009).

37. Právo na určitú kvalitu súdneho konania, ktorej súčasťou je aj právo účastníka (strany) na dostatočné odôvodnenie súdneho rozhodnutia, je jedným z aspektov práva na spravodlivý proces. Účelom odôvodnenia rozhodnutia je vysvetliť postup súdu a dôvody jeho rozhodnutia. Právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia patrí medzi základné zásady spravodlivého súdneho procesu, jednoznačne vyplýva aj z ustálenej judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva. Judikatúra tohto súdu nevyžaduje, aby na každý argument strany, aj na taký, ktorý je pre rozhodnutie bezvýznamný, bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (Ruiz Torija c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-A, s. 12, § 29; Hiro Balani c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-B; Georgiadis c. Grécko z 29. mája 1997; Higgins c. Francúzsko z 19. februára 1998).

38. O zjavnú neodôvodnenosť alebo arbitrárnosť súdneho rozhodnutia ide spravidla vtedy, ak zo strany súdu došlo k takej interpretácii a aplikácii právnej normy, ktorá zásadne popiera účel a význam aplikovanej právnej normy, alebo ak dôvody, na ktorých je založené súdne rozhodnutie, absentujú, sú zjavne protirečivé alebo popierajú pravidlá formálnej a právnej logiky, prípadne ak sú tieto dôvody zjavne jednostranné a v extrémnom rozpore s princípmi spravodlivosti (III. ÚS 305/08, IV. ÚS 150/03, I. ÚS 301/06).

39. Kritériom pre posúdenie (ne)preskúmateľnosti rozhodnutia je splnenie náležitostí odôvodnenia ustanovených zákonom, ktoré ukladá súdu povinnosť podať výklad opodstatnenosti, pravdivosti, zákonnosti a spravodlivosti výroku rozsudku a tým preukázať jeho správnosť. Rozhodnutie súdu

preto musí obsahovať úplné a výstižné odôvodnenie, v ktorom súd logicky, vnútorne kompaktné a neprotirečivo vysvetlí svoj postup a dôvody svojho rozhodnutia. Pritom sa musí vysporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen s poukazom na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijal. Odôvodnenie musí byť súčasne i prostriedkom kontroly správnosti postupu súdu pri vydávaní rozhodnutí, t. j. musí byť preskúmateľné.

40. Odôvodnenie rozhodnutia súdu, z ktorého nemožno zistiť, akým spôsobom súd postupoval pri posudzovaní rozhodných skutočností v prejednávanej veci, nevyhovuje zákonným požiadavkám, ktoré CSP kladie na obsah odôvodnenia rozhodnutia a v konečnom dôsledku takéto rozhodnutie zasahuje do základných práv účastníka súdneho konania, ktorý má nárok na to, aby bola jeho vec spravodlivo posúdená. Civilný súd je preto povinný svoje rozhodnutie riadne odôvodniť, je povinný tiež zrozumiteľným spôsobom vysvetliť, ako a prípadne prečo sa určitou námietkou nezaoberal. Odôvodnenie rozhodnutia musí stranám konania umožňovať spoznať úvahy súdu, ktoré boli relevantné pre výsledok konania, a tým preskúmateľnosť súdneho rozhodnutia z hľadiska zákonnosti a vecnej správnosti. Pre presvedčivosť súdneho rozhodnutia je kľúčové, aby súdy reagovali na substantívne argumenty a námietky strán sporu a aby vysvetlili, prečo ich neprijali.

41. Riadne a presvedčivé odôvodnenie písomnej formy rozsudku je nielen formálnou požiadavkou, ktorou sa má zamedziť vydaniu obsahovo nezdôvodnených, nepresvedčivých alebo neurčitých a nezrozumiteľných rozsudkov, ale má byť v prvom rade prameňom poznania úvah súdu tak v otázke zisťovania skutkového stavu veci, ako aj v právnom posúdení veci. Tieto požiadavky však napadnutý rozsudok nespĺňa.

42. V kontexte všetkého vyššie uvedeného odvolací súd konštatuje, že v danom prípade došlo nesprávnym procesným postupom súdu prvej inštancie (nedostatočným vyhodnotením zisteného skutkového stavu a neodôvodnením rozhodnutia v súlade so zákonnými požiadavkami) k znemožneniu stranám (tu žalovaným) realizovať ich procesné právo na vysvetlenie dôvodov rozhodnutia v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, pričom s poukazom na mieru zlyhania súdu prvej inštancie, keď rozhodnutie v relevantných záveroch vo vzťahu k porušeniu predkupného práva žalobcu riadne a dostatočne neodôvodnil a nevysporiadal s argumentáciou žalovaných prezentovanou v priebehu konania, nie je dobre možné tento nedostatok napraviť až v konaní pred odvolacím súdom. Zároveň súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právneho posúdenia (neaplikovaním § 45 ods. 1 a § 605 Občianskeho zákonníka) nevyhodnotil vykonané dokazovanie ako celok a nevysporiadal sa s procesnou obranou žalovaných.

43. S poukazom na vyššie uvedenú argumentáciu potom odvolací súd rozsudok súdu prvej s použitím ust. § 389 ods. 1 písm. b/ a c/ CSP vrátane závislého výroku o náhrade trov konania (§ 379 písm. a/ CSP) zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

44. Povinnosťou súdu prvej inštancie, súc pritom viazaný vysloveným právnym názorom odvolacieho súdu (§ 391 ods. 2 CSP), bude v konaní pokračovať a o žalobe žalobcu opätovne rozhodnúť, pričom v ďalšom konaní súd prvej inštancie opätovne dôsledne vyhodnotí vykonané dokazovanie, a to aj predloženú ftk. podacieho lístka a oznámenie Slovenskej pošty, a.s. (najmä so zameraním sa na zodpovedanie otázky, či bola ponuka na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu doručená žalobcovi v súlade s tzv. teóriou dôjdenia, a či táto ponuka obsahuje zákonom vyžadované náležitosti) a v nadväznosti na to opätovne posúdi uplatnený nárok žalobcu (a to i aplikáciou § 45 ods. 1 a § 605 Občianskeho zákonníka), pričom zohľadní ustálenú súdnu prax. Súd prvej inštancie pri písomnom vyhotovení rozhodnutia bude dbať na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo určité a presvedčivé, s uvedením obsahových náležitostí podľa § 220 ods. 2 CSP, vrátane uvedenia použitých prostriedkov procesného útoku a procesnej obrany, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal a ako ich vyhodnotil, prípadne prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Povinnosť súdu riadne odôvodniť rozhodnutie je odrazom práva účastníka na dostatočné a presvedčivé odôvodnenie spôsobu rozhodnutia súdu, ktoré sa vysporiada aj so špecifickými námietkami strán konania.

45. V novom rozhodnutí rozhodne súd prvej inštancie opätovne o náhrade trov prvoinstančného, aj tohto odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

46. Senát odvolacieho súdu toto rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3:0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu nie je prípustné dovolanie.