

Súd: Krajský súd Prešov  
Spisová značka: 8Co/133/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8118201503  
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Fil'akovský  
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2020:8118201503.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Martina Fil'akovského a sudcov JUDr. Branislava Brezu a JUDr. Anny Kovalovej v právnej veci žalobcu: MEBA Reality, s.r.o., Tkáčska 6507/2, 080 01 Prešov, IČO: 36 507 776, právne zastúpeného: JUDr. Zuzana Burdová, advokátka so sídlom Volgogradská 13, 080 01 Prešov, proti žalovaným: 1/ Slovenská republika v zastúpení správcu - Finančné riaditeľstvo SR, Lazovná ulica 63, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 42 499 500, 2/ JUDr. T. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XXXX/XX, XXX XX L., o neplatnosť kúpnej zmluvy, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Prešov zo dňa 13.02.2019 č.k. 8C 9/2018-103 v spojení s opravným uznesením zo dňa 08.07.2019 č.k. 8C 9/2018-126 takto jednohlasne rozhodol

### rozhodol:

Potvrďuje rozsudok v spojení s opravným uznesením.

Žalovaným v I. rade a II. rade sa priznáva náhrada trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol. Žalobcovi uložil povinnosť nahradiť žalovanému v I. rade a II. rade trovy konania v rozsahu 100 %.

2. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva žalobcu žalovaným v I. rade sa žalobca v súlade s dikciou § 40a Občianskeho zákonníka dovolával voči žalovaným v I. a II. rade relatívnej neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými v I. a II. rade, predmetom ktorej bol spoluvlastnícky podiel 8/24 za cenu 272.500 eur na nehnuteľnosti: stavba súp. č. XXXX na parcele CKN č. XXXX/X, druh stavby - iná budova pozemku parc. CKN č. XXXX/X, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, o výmere 507 m<sup>2</sup>, nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, k.ú. L..

3. Svoj návrh odôvodnil tým, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností: stavba súp. č. XXXX na parcele CKN č. XXXX/X, druh stavby - iná budova; pozemok parc. CKN č. XXXX/X, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, o výmere 507 m<sup>2</sup>; zapísané na LV č. XXXX, k.ú. L., obec L., okres L., vedenom na Okresnom úrade L., katastrálnom odbore, v podiele 9/24.

4. Listom zo dňa 28.7.2016 žalovaný v I. rade zaslal žalobcovi ponuku s tým, že: a/ v súlade s § 11 ods. 1 zák. č. 278/1993 Z.z. je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa na I. ulici č. X v L.e na LV č. XXXX v podiele 8/24; b/ na uvedené nehnuteľnosti bol vypracovaný znalecký posudok č. XXX/XXXX zo dňa 8.2.2016 znalca Doc. Ing. L. T. CSc. na všeobecnú hodnotu majetku 678.000 eur, táto suma predstavuje hodnotu spoluvlastníckeho podielu žalovaného v I. rade a je zároveň cenou, za ktorú žalobcovi ako spoluvlastníkovi ponúka svoj podiel k prevodu v súlade s § 8e písm. c) zákona č. 278/1993 Z.z. v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka; c/ v prípade, že si žalobca

uplatní zákonné záložné právo na uvedený spoluvlastnícky podiel a s uvedenou ponukou súhlasí, má tak urobiť písomne na adresu uvedenú žalovaným v I. rade v lehote 30 kalendárnych dní od doručenia tohto listu - v opačnom prípade bude mať žalovaný v I. rade zato, že o ponúkaný podiel žalobca nemá záujem. Vzhľadom na neprimerane vysokú cenu žalobca na ponuku nereagoval, odhladnuc od ďalších formálnych nedostatkov ponuky, zaslanej žalovaným v I. rade žalobcovi.

5. Z Registra ponúkaného majetku štátu a aktuálneho LV nehnuteľnosti žalobca zistil, že žalovaný v I. rade vyhlásil ponukové konanie dňa 17.06.2016 na portáli www.ropk.sk pre štátne inštitúcie, následne oslovil ostatných spoluvlastníkov a keďže žiaden zo spoluvlastníkov ponuku žalovaného v I. rade neprijal, zverejnil dňa 14.10.2016 podľa § 8aa ods. 2 zák. č. 278/1993 Z.z. v registri osobitných ponukových konaní a elektronických aukcií vyhlásenie elektronickej aukcie za 100 % primeranej ceny - t.j. cenu spoluvlastníckeho podielu na uvedených nehnuteľnostiach podľa znaleckého posudku č. XXX/XXXX znalca Ing. S. K., ktorým bola všeobecná hodnota majetku určená na 678.000 eur.

- v stanovenej lehote správca - žalovaný v I. rade neobdržal žiadnu ponuku, následne potom cenu za spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach na portáli www.ropk.sk znižoval: dňa 1.12.2016 za 90% primeranej ceny,

- dňa 20.01.2017 za 70% primeranej ceny,

- dňa 10.03.2017 za 40% primeranej ceny, t.j. 272.500 eur - v stanovenej lehote žalovaný v I. rade obdržal len jedinú ponuku - od žalovaného v II. rade, uchádzač splnil podmienky, zložil finančnú zábezpeku a bola s ním uzatvorená kúpna zmluva, vklad vlastníckeho práva ktorej bol pod spisovou značkou P-XXXX/XXXX v prospech nového vlastníka katastrom nehnuteľností povolený dňa 13.10.2017 - XXXX/XXXX.

6. Samotné zákonné predkupné právo má za následok vznik povinnosti spoluvlastníka, ktorý hodlá svoj spoluvlastnícky podiel previesť na inú osobu. Nesplnenie zákonom daných povinností má za následok relatívnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 40a OZ, teda právo spoluvlastníka, predkupné právo ktorého bolo porušené, v lehote 3 rokov od porušenia predkupného práva, dovolať sa relatívnej neplatnosti.

7. Za splnenie ponukovej povinnosti možno považovať iba stav, ak spoluvlastník ponúkne prevod spoluvlastníckeho podielu ostatným spoluvlastníkom riadne. Za riadne uskutočnenú ponuku je možné považovať iba ponuku, ktorá: 1/ má obsahové náležitosti predpokladané zákonom, 2/ ponuka je adresná a bola doručená. Ponuka musí obsahovať cenu, splatnosť ceny, ostatné podmienky, ktoré môžu ovplyvniť rozhodovanie o využití - nevyužití predkupného práva. Vo vzťahu k obsahu ponuky na kúpu spoluvlastníckeho podielu platí, že ponuku je možné považovať za účinnú len vtedy, ak sa podmienky, za ktoré bol spoluvlastnícky podiel tretej osobe ponúknutý podstatne nelíšia od podmienok uvedených v ponuke na kúpu spoluvlastníckeho podielu spoluvlastníkov. Prípadný predaj spoluvlastníckeho podielu tretej osobe za nižšiu cenu ako bola uvedená v ponuke sa vždy považuje za porušenie predkupného práva. Podmienky uvedené v kúpnej zmluve uzavretej s treťou osobou sa síce môžu líšiť, avšak len vtedy, ak sú prísnejšie, ako určovala ponuka adresovaná spoluvlastníkov. Za riadne uskutočnenú ponuku nie je možné považovať ponuku, v ktorej je uvedená kratšia splatnosť kúpnej ceny ako dva mesiace, ak ide o nehnuteľnosť (§ 605 OZ). Zákon určuje formu, akou musí spoluvlastník uskutočniť ponuku len vtedy, ak ide o ponuku spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnej veci (§ 605 OZ) a jej nedodržanie má za následok neplatnosť ponuky (§ 40 ods. 1 OZ). Zákon predpokladá prijatie ponuky reálnym prejavom, a to zaplatením kúpnej ceny v zákonom stanovenej lehote 2 mesiacov v prípade nehnuteľnej veci. Účinne prijať ponuku je však možné len vtedy, ak ponuka obsahovala aspoň podstatné náležitosti danej zmluvy vyžadované pre prevod vlastníctva. Ak ponuka takéto náležitosti neobsahovala, ide o neúčinnú ponuku

8. Žalovaný v I. rade porušil zákonné predkupné právo žalobcu tým, že:

- jeho ponuka zo dňa 28.07.2016 neobsahovala zákonom požadované náležitosti, a preto bola neplatná;

- následne žalovaný v I. rade znižoval cenu spoluvlastníckeho podielu bez toho, aby ponúkol predaj spoluvlastníckeho podielu žalobcovi;

- predal spoluvlastnícky podiel tretej osobe - žalovanému v II. rade bez toho, aby urobil účinnú ponuku aj žalobcovi;

- nie je ani zrejmé, ktorý znalec vypracoval znalecký posudok č. XXX/XXXX na určenie všeobecnej ceny spoluvlastníckeho podielu žalovaného v I. rade - v liste zaslanom žalobcovi sa uvádza meno Doc. Ing. L.

T. CSc. - avšak v zápisnici žalovaného v I. rade zo zasadnutia komisie pre osobitné ponukové konanie zo dňa 03.05.2017 je uvedené meno Ing. S. K..

9. Žalovaný v I. rade vo svojom vyjadrení navrhol žalobu zamietnuť. Uviedol, že rozhodnutím prezidenta finančnej správy zn. XXXXXXXX/X/XXXXXX/XXXX zo dňa 12.03.2012 boli za prebytočný majetok štátu vyhlásené nehnuteľnosti (vo veľkosti spravovaného podielu - 8/24) nachádzajúce sa na I. D.. X v obci L., zapísané na liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. L.. Správca pri prevode prebytočného nehnuteľného majetku štátu je povinný vykonať ponukové konanie voči iným správcom podľa § 8 zákona o správe majetku štátu (tzv. ponukové konanie). Výnimky z tejto povinnosti sú upravené v § 8 ods. 3 a 4 zákona o správe majetku štátu. Ak žiaden správca neprejaví záujem o ponúkaný nehnuteľný majetok štátu, je správca dotknutého nehnuteľného majetku štátu povinný vykonať osobitné ponukové konanie podľa § 8a zákona o správe majetku štátu alebo elektronickú aukciu podľa § 8aa a § 8ab zákona o správe majetku štátu, teda prebytočný nehnuteľný majetok štátu musí ponúkať vo verejnej súťaži ponúk. S poukazom na § 8 ods. 8 zákona o správe majetku štátu prebytočný nehnuteľný majetok štátu, ktorého primeraná cena podľa § 8a ods. 3 presahuje 10.000 eur, je správca povinný ponúknuť len v elektronickej aukcii. Výnimky z povinnosti vykonať osobitné ponukové konanie/elektronickú aukciu sú upravené v § 8e zákona o správe majetku štátu. Pri prevode dotknutého majetku štátu Finančné riaditeľstvo Slovenskej republiky vykonalo všetky úkony v súlade so zákonom o správe majetku štátu. Keďže nedošlo k prevodu dotknutého majetku štátu podľa § 8 a ani podľa § 8e zákona o správe majetku štátu, žalovaný v I. rade postupoval podľa § 8aa zákona o správe majetku štátu. Ponuka bola zverejnená dňa 10.03.2017 na stránke registra ponúkaného majetku štátu [www.ropk.sk](http://www.ropk.sk). Žalovaný v II. rade splnil podmienky vyhlásenia elektronickej aukcie a keďže jeho cenová ponuka bola správcovi predložená ako jediná, bol oslovený na uzavretie kúpnej zmluvy tak, ako to správcovi ukladá § 8aa ods. 6 zákona o správe majetku štátu.

10. Z ust. § 8e písm. c) zákona o správe majetku štátu vyplýva, že žalovaný v I. rade ako správca nemusel, v prípade akceptácie ponuky zo strany spoluvlastníka - žalobcu, vykonať elektronickú aukciu a dotknutý spoluvlastnícky podiel štátu mu mohol previesť priamo. Spoluvlastnícky podiel však správca mohol previesť len za primeranú cenu, teda za cenu stanovenú podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Za nižšiu než primeranú cenu je možné predmetný spoluvlastnícky podiel štátu previesť len pri vyhlásení elektronickej aukcie v súlade s citovaným § 8aa ods. 5 v spojení s § 8a ods. 8, 9 alebo 11 zákona o správe majetku štátu, ale len tomu záujemcovi, ktorý splní určené podmienky a podá najvyššiu ponuku. Povinnosť požadovať primeranú cenu nemusela byť dodržaná ani v prípadoch uvedených v § 11 ods. 2 písm. a) a b) zákona o správe majetku štátu v znení účinnom do 30.04.2018, ale tieto prípady sú na žalobcu neaplikovateľné, keďže žalobca nie je obcou, vyšším územným celkom ani cudzím štátom. Účelom vyhlásenia elektronickej aukcie je vytvoriť súťažné prostredie, v ktorom sa uchádzajú anonymní záujemcovia o prevod majetku štátu. Aj keď § 8e písm. c) zákona o správe majetku štátu v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka umožňuje predaj spoluvlastníckeho podielu štátu mimo verejnej súťaže, opätovne, spoluvlastník nemá podľa § 11 ods. 2 zákona o správe majetku štátu nárok na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu štátu za cenu nižšiu, než zákonom o správe majetku štátu požadovanú primeranú cenu. Žalovaný v I. rade ako správca preto nebol oprávnený žalobcu prednostne osloviť s ďalšími ponukami na odkúpenie podielu štátu na predmetnom majetku vo výške primeranej ceny zníženej o 10%, o 30% a o 60%. Ako už uviedol vyššie, za takúto cenu správca mohol dotknutý spoluvlastnícky podiel predať len tomu záujemcovi, ktorý sa prihlásil do vyhlásenia elektronickej aukcie a splnil zákonom o správe majetku štátu ustanovené podmienky. Žalobca sa žiadneho vyhlásenia elektronickej aukcie, v ktorom sa dotknutý spoluvlastnícky podiel štátu ponúkal, nezúčastnil, a z tohto dôvodu zákonom o správe majetku štátu predpokladané podmienky nespĺnil. Ustanovenia § 8a, § 8aa a 8ab zákona o správe majetku štátu majú kogentnú povahu. Z uvedených dôvodov správca musí dodržať postup nakladania s prebytočným nehnuteľným majetkom štátu ustanovený zákonom o správe majetku štátu. Zákon o správe majetku štátu je osobitným predpisom, ktorého úprava má prednosť pred ustanoveniami Občianskeho zákonníka ako všeobecného kódexu na úseku civilného práva. Uplatňuje sa tu zásada prednosti osobitnej úpravy pred všeobecnou úpravou, známej aj z rímskeho práva ako „lex specialis derogat lex generalis“.

11. Podľa názoru žalobcu žalovaný v I. rade porušil jeho zákonné predkupné právo tým, že jeho ponuka zo dňa 28.07.2016 neobsahovala Občianskym zákonníkom požadované náležitosti (cenu, splatnosť a ostatné podmienky, ktoré môžu mať vplyv na rozhodovanie), a preto bola neplatná. Žalobca takisto namietá platnosť ponuky žalovaného v I. rade, realizovanej listom zo dňa 28.07.2016, pretože podľa jeho názoru účinne možno prijať ponuku len vtedy, ak ponuka obsahovala aspoň podstatné náležitosti danej

zmluvy vyžadované pre prevod vlastníctva (§ 605 Občianskeho zákonníka). Žalovaný v I. rade listom zo dňa 28.07.2016 písomne ponúkol žalobcovi v súlade s § 8e písm. c) zákona o správe majetku štátu v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka na odpredaj uvedený spoluvlastnícky podiel vo vlastníctve štátu. Písomná ponuka obsahovala: a) špecifikáciu majetku podľa zápisu majetku v katastri nehnuteľností, b) určenie ceny, c) lehotu na vyjadrenie sa k ponuke s dodatkom, že ak sa v určenej lehote žalobca k ponuke nevyjadrí, žalovaný v I. rade bude mať za to, že o ponúkaný majetok štátu žalobca nemá záujem. Podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy sú podľa § 588 Občianskeho zákonníka predmet kúpy a kúpna cena. Tieto náležitosti ponuka z 28.07.2016 obsahovala. Splatnosť kúpnej ceny nie je podľa nášho názoru potrebné/možné v ponuke uvádzať, pretože túto osobitne upravuje § 11 ods. 1 zákona o správe majetku štátu. Predmetná ponuka z 28.07.2016 obsahovala iba lehotu na vyjadrenie sa žalobcu k danej ponuke, ktorá však nebola lehotou na zaplatenie kúpnej ceny, ako zrejme žalobca mylne predpokladá. V súlade s § 11 ods. 1 zákona o správe majetku štátu prevod vlastníctva majetku štátu sa uskutočňuje zmluvami podľa Občianskeho zákonníka. Kúpne zmluvy musia obsahovať dohodu o účele, na ktorý bude majetok štátu slúžiť jeho nadobúdateľovi, a dohodu o dobe splatnosti ceny, ktorá nesmie byť dlhšia ako 60 dní odo dňa nadobudnutia platnosti kúpnej zmluvy. Dohodnutú cenu je nadobúdateľ povinný zaplatiť pred podaním návrhu na vklad do katastra nehnuteľností; návrh na vklad vlastníctva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností je oprávnený podať len správca, a to až po zaplatení dohodnutej ceny. Ak nadobúdateľ nezaplatí dohodnutú cenu najneskôr v posledný deň dohodnutej doby splatnosti, je správca povinný odstúpiť od zmluvy. Kúpna zmluva, ktorou sa prevádza nehnuteľný majetok štátu podielovému spoluvlastníkovi, nadobudne podľa § 11 ods. 4 písm. c) zákona o správe majetku štátu v znení účinnom od 01.12.2014 platnosť dňom jej uzavretia. Až od tohto okamihu začína plynúť lehota splatnosti kúpnej ceny, ktorá nesmie presiahnuť 60 dní. Žalovaný v I. rade teda ani nemohol požadovať zaplatenie kúpnej ceny, pretože v súlade s § 11 ods. 1 zákona o správe majetku štátu kúpnu cenu môže správca majetku štátu prijať len na základe platnej kúpnej zmluvy a až od platnosti kúpnej zmluvy plynie aj lehota na zaplatenie. Pre úplnosť uvádzame, že táto osobitná právna úprava je pre spoluvlastníka výhodnejšia než akú ustanovuje Občiansky zákonník v § 605 Občianskeho zákonníka. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnuťnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ustanovenie § 11 ods. 1 zákona o správe majetku štátu osobitne upravuje začiatok plynutia lehoty na zaplatenie kúpnej ceny. Takisto osobitne upravuje maximálny rámec, v ktorého rámci možno dohodnúť lehotu splatnosti kúpnej ceny, čiže pri predaji majetku štátu sa lehota podľa § 605 Občianskeho zákonníka nepoužije. Dôležité je uviesť, že lehota podľa § 11 ods. 1 zákona o správe majetku štátu neplynie po doručení ponuky (ako je to v prípade § 605 Občianskeho zákonníka), ale plynie až po platnosti kúpnej zmluvy. K porušeniu predkupného práva pri realizácii ponuky voči žalobcovi zo strany žalovaného v I. rade nemohlo dôjsť, pretože lehota na zaplatenie kúpnej ceny je daná priamo zákonom o správe majetku štátu, a tiež preto, že žalovaný v I. rade v písomnej ponuke zo dňa 28.07.2016 neuviedol lehotu na zaplatenie kúpnej ceny v rozpore so zákonom o správe majetku štátu. Pretože predmetná ponuka obsahovala správnu špecifikáciu ponúkaného majetku štátu a cenu, za ktorú bol majetok štátu v súlade s § 11 ods. 2 zákona o správe majetku štátu ponúkaný, pričom ponuku žalobca riadne prevzal, má zato, že ponuku na prevod podielu štátu na predmetnom majetku žalovaný v I. rade voči žalobcovi realizoval riadne a v súlade s právnymi predpismi. Ide tak o platne a účinne vykonaný právny úkon.

12. Podľa názoru žalobcu nie je ani zjavné, ktorý znalec vypracoval znalecký posudok na určenie všeobecnej cenu spoluvlastníckeho podielu žalovaného v I. rade - v liste zaslanom žalobcovi sa uvádza meno Doc. Ing. L. T. CSc, avšak v zápisnici žalovaného v I. rade zo zasadnutia komisie pre osobitné ponukové konanie zo dňa 03.05.2017 je uvedené meno Ing. S. K.. Primeraná cena ponúkaného majetku bola určená na základe znaleckého posudku č. XXX/XXXX znalca Doc. Ing. L. T., CSc, ktorým bola všeobecná hodnota ponúkaného majetku určená na 678.000 eur. Nesprávne meno znalca v zápisnici zo dňa 03.05.2017 znamená pravdepodobne len administratívnu chybu pri vyhotovovaní predmetnej zápisnice, avšak cena nehnuteľnosti 678.000 eur je uvedená správne. Táto chyba však nemá žiadny vplyv na primeranú cenu predmetného majetku štátu. Podotkol, že aj v prípade osoby Ing. S. K. ide o znalca z odboru stavebníctvo, pričom tento údaj v citovanej zápisnici má význam len v tom, že primeraná cena nehnuteľného majetku štátu bola stanovená na základe znaleckého posudku, teda v súlade s § 8a ods. 3 zákona o správe majetku štátu.

13. Na základe uvedených skutočností žalovaný v I. rade považuje návrh žalobcu zo dňa 12.02.2018, ktorým sa domáha relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej dňa 30.06.2017 medzi žalovaným v I. rade a žalovaným v II. rade z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva, za nedôvodný.

Opieral sa najmä o skutočnosť, že v tomto prípade sa zákonné predkupné právo nerealizovalo len podľa Občianskeho zákonníka, ale najmä podľa zákona o správe majetku štátu, ktorý ako osobitný predpis má prednosť pred všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Pretože žalobca neuplatnil svoje zákonné predkupné právo napriek riadne doručenej výzve a neboli splnené ani iné zákonom o správe majetku štátu ustanovené dôvody na uplatnenie výnimky z realizácie elektronickej aukcie (§ 8e zákona o správe majetku štátu), žalovaný v I. rade bol zo zákona o správe majetku štátu povinný realizovať predaj spoluvlastníckeho podielu štátu v rámci elektronickej aukcie. V rámci elektronickej aukcie bol žalovaný v I. rade povinný uzatvoriť kúpnu zmluvu len s tým záujemcom, ktorý sa do konania prihlásil a splnil zákonom o správe majetku štátu a správcom určené podmienky. Takýmto záujemcom v prípade prevodu predmetného majetku štátu bol žalovaný v II. rade, na základe čoho s ním bola uzatvorená dotknutá kúpna zmluva. Ministerstvo financií Slovenskej republiky vyslovilo v súlade s § 11 ods. 4 zákona o správe majetku štátu, súhlas s dotknutou kúpnu zmluvou dňa 16.08.2017.

14. Žalovaný v II. rade vo svojom vyjadrení k žalobe uviedol, že je pravdou, že sa zúčastnil ponukového konania dňa 10.03.2017, predmetom ktorého bol v žalobe uvádzaný spoluvlastnícky podiel. Ponuku predložil ako jediný a bol úspešný. Následne uzatvoril kúpnu zmluvu, na základe ktorej aj nadobudol vlastnícke právo k uvedenému spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnostiach. Dodržanie ustanovení o predkupnom práve nepreveroval, nakoľko predpokladal, že je to ošetrované v súlade so zákonom. Je však názoru, že výkladom ustanovení § 8 ods. 8 a § 8e zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu, možno dospieť k záveru, že predkupné právo žalobcu nebolo porušené. Ustanovenia uvedených paragrafov podľa jeho názoru umožňujú správcom rozhodnúť sa, akým spôsobom bude realizovať predaj štátneho majetku. V § 8 ods. 8 uvedeného zákona je zakotvená povinnosť predávať prebytočný nehnuteľný majetok štátu formou osobitného ponukového konania alebo v elektronickej aukcii, ak § 8e neustanovuje inak. Ust. § 8e stanovuje potom výnimky z povinnosti vykonať osobitné ponukové konanie alebo elektronickej aukcie. Správca nebol povinný postupovať podľa § 140 OZ, pretože úprava realizácie predaja spoluvlastníckeho podielu vo vlastníctve štátu podľa zákona o správe majetku štátu má prednosť pred úpravou uvedenou v Občianskom zákonníku. Zákon o správe majetku štátu treba vykladať tak, že správca má možnosť rozhodnúť sa či bude predávať spoluvlastnícky podiel v režime spoluvlastníckeho práva alebo podľa § 8 ods. 8 zákona o správe majetku štátu, teda vykonať osobitné ponukové konanie alebo elektronickej aukcie.

15. Žalobca v replike uviedol, že žalovaný v I. rade cituje celý rad ustanovení zák. č. 278/1993 Z.z. (ďalej len "zákon o správe majetku štátu"), avšak s jeho názorom nie je možné súhlasiť, nakoľko podľa § 8 zákona o správe majetku štátu je správca pri prevode prebytočného majetku štátu povinný vykonať ponukové konanie voči iným správcom (avšak žalobca nie je v postavení iného správcu) a ak sa prebytočný majetok neprevedie do správy iného správcu, správca prevedenie jeho vlastníctvo, a podľa ods. 8 je správca povinný majetok v hodnote nad 10.000 eur ponúknuť len elektronickej aukcii. Zákon neupravuje *expressis verbis* výnimku z úpravy zákonného predkupného práva v Občianskom zákonníku, ako iné osobitné právne predpisy (napr. Exekučný poriadok v § 166), a tiež zákon o správe majetku štátu neupravuje ani zákonné predkupné právo inak. Žalobca zotrval na svojom stanovisku uvedenom v žalobe, že ponuka zo strany žalovaného v I. rade neobsahovala požadované náležitosti.

16. Žalovaný v I. rade v duplike uviedol, že síce zákon o správe majetku štátu neupravuje *expressis verbis* výnimku zo zákonného predkupného práva tak, ako je tomu napr. v prípade Exekučného poriadku, avšak zákon o správe majetku štátu takúto úpravu ani nepotrebuje, pretože jeho zákonná úprava má prednosť pred ustanoveniami Občianskeho zákonníka ako všeobecného kódexu na úseku civilného práva. Subsidiárna pôsobnosť Občianskeho zákonníka je vyjadrená v § 1 ods. 2 tohto zákona, podľa ktorého Občiansky zákonník upravuje majetkové vzťahy fyzických a právnických osôb, majetkové vzťahy medzi týmito osobami a štátom, ako aj vzťahy vyplývajúce z práva na ochranu osôb, pokiaľ tieto občianskoprávne vzťahy neupravujú iné zákony. Z tohto dôvodu nie je potrebné, aby zákon o správe majetku štátu explicitne upravoval výnimku z inštitútov Občianskeho zákonníka, ak má vlastnú právnu úpravu týchto inštitútov, resp. právnych vzťahov. Pri nakladaní s prebytočným majetkovým podielom štátu žalovaný v I. rade, ako správca majetku štátu, musel postupovať v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o správe majetku štátu, ktoré neumožňujú, aby podielovému spoluvlastníkovi bol podiel majetku štátu ponúknutý prednostne za nižšiu ako primeranú cenu.

17. Žalovaný v I. rade ďalej uviedol, že ustanovenie § 8e písm. c) zákona o správe majetku štátu upravuje osobitný režim nakladania s prebytočným nehnuteľným majetkom štátu, ktorý umožňuje podielovému

spoluvlastníkovi prednostne nadobudnúť majetok štátu, mimo osobitného ponukového konania alebo elektronickej aukcie. Ak spoluvlastník toto prednostné právo nevyužije, správca majetku štátu musí pri prevode dotknutého majetku štát konať podľa zákona o správe majetku štátu. Keďže cieľom zákona o správe majetku štátu je vytvoriť súťažné prostredie, v ktorom potenciálni záujemcovia o kúpu môžu správcovi predkladať cenové ponuky, víťaznou je najvyššia predložená cenová ponuka. Nie je možné, aby správca majetku štátu za cenu ponúknutú víťazným uchádzačom ponúkol majetok štátu prednostne podielovému spoluvlastníkovi, pretože túto cenu vopred nepozná. Poukázal tiež na skutočnosť, že správca majetku štátu môže previesť prebytočný majetok štátu len osobe, ktorá ponúkla najvyššiu kúpnu cenu, pričom nemôže bez zákonných dôvodov z kúpnopredajného vzťahu odstúpiť. Aj samotný § 11 ods. 2 zákona o správe majetku štátu taxatívne vymenúva prípady, kedy je možné predat' nehnuteľný majetok štátu za nižšiu ako primeranú cenu. Uplatnenie predkupného práva medzi tieto prípady nepatrí. Zákon o správe majetku štátu neumožnil správcovi majetku štátu, aby opätovne ponúkal spoluvlastnícky podiel jeho spoluvlastníkovi pri každom znížení primeranej ceny. Povinnosťou správcu majetku štátu pri predaji prebytočného nehnuteľného majetku štátu je dodržiavať postup podľa zákona o správe majetku štátu, pretože tento postup je pre správcu záväzný. Dodržanie tohto zákonného postupu je nevyhnutným predpokladom udelenia súhlasu so spôsobom nakladania s majetku štátu, a teda platnosti kúpnej zmluvy.

18. Predaj nehnuteľného majetku štátu podľa zákona o správe majetku štátu je možné vykonať až po ponukovom konaní; výnimky sú upravené v § 8 ods. 3 a v § 8 ods. 4 zákona o správe majetku štátu. Ponukové konanie je určené iba správcovi majetku štátu, ktorí by mohli využiť ponúknutý majetok štátu na svoju činnosť. Na prevod správy majetku štátu podľa § 8 zákona o správe majetku štátu nemá vplyv ani prípadné predkupné právo spoluvlastníka, pretože na základe úspešného ponukového konania sa prevádza len správa nehnuteľného majetku štátu (v katastri sa zmena správy vykoná len záznamom). Z majetkového hľadiska nie je zmena správy relevantná, pretože vlastnícke právo štátu ostáva zachované. Až keď o nehnuteľný majetok štátu neprejaví záujem žiaden správca, možno v súlade s § 8 ods. 8 zákona o správe majetku štátu previesť vlastnícke právo štátu v prospech iného subjektu (v katastri sa zmena vlastníctva realizuje vkladovým konaním). Správca majetku štátu musí nehnuteľný majetok štátu verejne ponúknuť na prevod v rámci osobitného ponukového konania alebo elektronickej aukcie, ak sa prevod vlastníctva nehnuteľného majetku štátu nezrealizuje podľa § 8e zákona o správe majetku štátu, teda mimo verejnej súťaže ponúk.

19. Na pojednanie veci súd nariadil pojednávanie, na ktoré sa dostavila právna zástupkyňa žalobcu, zástupkyňa žalovaného v I. rade a žalovaný v II. rade.

20. Žalobca okrem skutočností uvedených v jeho písomných podaniach na pojednávaní uviedol, že ponuka neobsahovala ani údaje na úhradu kúpnej ceny, banku číslo účtu, pričom podľa § 567 ods. 2 Občianskeho zákonníka je peňažný dlh splnený pripísaním sumy dlhu na účet veriteľa v peňažnom ústave, nakoľko vzhľadom na osobitný predpis a výšku kúpnej ceny by úhrada v hotovosti bola neprípustná. Pokiaľ osobitný predpis neupravuje výslovne predkupné právo (napr. exekučný poriadok, zákon o konkurze a reštrukturalizácii, zákon o oddlžení) a to iným spôsobom ako v Občianskom zákonníku, alebo že sa ustanovenia v Občianskeho zákonníka o predkupnom práve nepoužijú, tak neplatí zásada *lex specialis derogat lex generalis*, ale platí úprava v Občianskom zákonníku a táto povinnosť predávajúceho použitím osobitného predpisu nezaniká. Navyše zákon o správe majetku štátu v poznámke 13c výslovne na úpravu § 140 Občianskeho zákonníka odkazuje. Ak žalovaný v I. rade cenu za spoluvlastnícky podiel znižoval, bol povinný dať aktuálnu ponuku aj žalobcovi. Nebolo dôvodné očakávať, že sa spoluvlastník zúčastní ako záujemca v aukcii. Žalovaný v I. rade predal spoluvlastnícky podiel žalovanému v II. rade za cenu nepomerne nižšiu, než bola ponuka žalobcovi.

21. Žalovaný v I. rade okrem skutočností uvedených v jeho písomných podaniach na pojednávaní uviedol, že zákon o správe majetku štátu reflektuje aj na zákonné predkupné právo podielového spoluvlastníka v tom, že podielový spoluvlastník má prednostné právo na kúpu podielu majetku štátu, tzn. že ak prevod správy ostatným správcovi je neúspešný, ako prvý je oslovený podielový spoluvlastník, resp. podieloví spoluvlastníci. Ak ani spoluvlastník nereflektuje na túto ponuku, musí sa vykonať osobitné ponukové konanie a pri nehnuteľnom majetku štátu s hodnotou nad 10.000 je to vyhlásenie elektronickej aukcie. Akonáhle sa zrealizuje vyhlásenie elektronickej aukcie, tak zákon jednoznačne hovorí ako má postupovať, t.j. musí sa postupovať v rámci ponukového konania, ktoré má charakter verejnej súťaže s vlastným postupom, do ktorého sa uchádzač musí prihlásiť a zároveň musí splniť stanovené podmienky.

Zákon jasne určuje, že možno uzavrieť kúpnu zmluvu len s tým uchádzačom, ktorý ponúkne najvyššiu cenu.

22. Žalovaný v II. rade na pojednávaní uviedol, že pokiaľ by zákonodarca mal v úmysle upraviť, alebo zakotviť predkupné právo v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, tak by to aj výslovne uviedol v ustanoveniach ktoré upravujú to osobitné ponukové konanie, resp. elektronickú aukciu, avšak také kogentné ustanovenie v zákone chýba. Mal zato, že úmyslom zákonodarcu nebolo zvýhodňovať neprímerane spoluvlastníkov, ale klásť dôraz na hospodárnosť a rýchlosť a resp. funkčnosť celého toho predajného procesu a tým, že stanovil v § 8e zákona o správe majetku štátu výslovne konštatoval, že správca nie je povinný vykonať osobitné ponukové konanie, resp. elektronickú aukciu, dal možnosť predávajúcemu rozhodnúť sa, či bude realizovať predaj buď formou osobitného ponukového konania, resp. elektronickej aukcie, alebo bude reflektovať na predkupné právo spoluvlastníkov.

23. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní zistil skutkový stav, podľa ktorého z LV č. XXXX, k.ú. L., súd zistil, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností: stavba súp. č. XXXX na parcele CKN č. XXXX/X, druh stavby - iná budova; pozemok parc. CKN č. XXXX/X, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria, o výmere 507 m<sup>2</sup>, v podiele 9/24.

24. Rozhodnutím prezidenta finančnej správy zn. XXXXXXXX/X/XXXXXX/XXXX zo dňa 12.03.2012 boli za prebytočný majetok štátu vyhlásené nehnuteľnosti (vo veľkosti spravovaného podielu - 8/24) nachádzajúce sa na I. ulici č. X v obci L., zapísané na liste vlastníctva č. XXXX pre k.ú. L..

25. V znaleckom posudku č. XXX/XXXX zo dňa 8.2.2016 Doc. Ing. L. T. CSc. stanovil všeobecnú hodnotu spoluvlastníckeho podielu štátu na vyššie uvedených nehnuteľnostiach na sumu 678.000 eur.

26. V liste zo dňa 28.7.2016 žalovaný v I. rade ako ďalší spoluvlastník vyššie uvedených nehnuteľností s podielom vo veľkosti 8/24 zaslal žalobcovi ponuku na uplatnenie predkupného práva k tomuto podielu. V liste uviedol, že na uvedené nehnuteľnosti bol vypracovaný znalecký posudok č. XXX/XXXX zo dňa 8.2.2016 znalca Doc. Ing. L. T. CSc., ktorý stanovil všeobecnú hodnotu na sumu 678.000 eur, pričom táto suma predstavuje hodnotu spoluvlastníckeho podielu žalobcu a je zároveň cenou, za ktorú mu svoj spoluvlastnícky podiel ponúkol na predaj v súlade s § 8e písm. c) zákona č. 278/1993 Z.z. v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka. Žalovaný v liste v ďalej uviedol, že ak si žalobca uplatní zákonné záložné právo na uvedený spoluvlastnícky podiel a s uvedenou ponukou bude súhlasiť, má tak urobiť písomne na adresu uvedenú žalovaným v I. rade v lehote 30 kalendárnych dní od doručenia tohto listu, nakoľko v opačnom prípade bude mať žalovaný v I. rade zato, že o ponúkaný podiel žalobca nemá záujem.

27. V konaní nebolo sporné, že žalobca si svoje predkupné právo po obdržaní vyššie uvedenej ponuky neuplatnil.

28. Zo zápisnice zo zasadnutia komisie pre osobitné ponukové konanie, nájom a elektronickú aukciu prebytočného majetku štátu pri FR SR zo dňa 03.05.2017 súd zistil, že dňa 17.06.2016 bolo v súlade s § 8 ods. 1 zákona vyhlásené konanie o prevod správy prebytočného majetku štátu (vo veľkosti spravovaného podielu FR SR - 8/24) nachádzajúcom sa na I. ulici č. X v obci L., zapísanom na LV č. XXXX, k.ú. L., ako: stavba so súpisným číslom XXXX stojaca na pozemku parcely C-KN č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 507 m<sup>2</sup>, pozemok parcely C-KN č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 507 m<sup>2</sup>. Predmetné konanie pre správcov bolo vyhlásené dňa 17.06.2016 na portáli www.ropk.sk so začiatkom lehoty na predloženie ponúk dňa 18.06.2016. Termín na doručovanie prihlášok bol do 20.07.2016. V uvedenej lehote správca neobdržal akcept žiadnej štátnej inštitúcie. Správca bol v ďalšom povinný osloviť ostatných spoluvlastníkov predmetného majetku štátu v rámci uplatnenia zákonného predkupného práva (§ 8e písm. c/ zákona v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka). V rámci tohto konania žiaden z oslovených spoluvlastníkov ponuku spoluvlastníckeho podielu štátu v správe Finančného riaditeľstva SR neprijal. Dňa 14.10.2016 správca v súlade s § 8aa ods. 2 platného znenia zákona zverejnil v registri osobitných ponukových konaní a elektronických aukcií na www.ropk.sk vyhlásenie elektronickej aukcie za 100 % primeranej ceny. Primeraná cena ponúkaného majetku bola určená na základe znaleckého posudku č. XXX/XXXX, ktorým bola všeobecná hodnota ponúkaného majetku určená na 678.000 eur. Začiatok predkladania cenových ponúk bol 15.10.2016. Termín podania prihlášok bol 25.11.2016. Podmienkou vyhlásenia bolo zloženie finančnej zábezpeky na depozitný účet správcu vedený v Štátnej pokladnici vo výške 30.000 eur. V stanovenej lehote

správca neobdržal žiadnu cenovú ponuku. Dňa 01.12.2016 správca v súlade s § 8aa ods. 2 platného znenia zákona zverejnil v registri osobitných ponukových konaní a elektronických aukcií na [www.ropk.sk](http://www.ropk.sk) vyhlásenie elektronickej aukcie za 90 % primeranej ceny. Začiatok predkladania cenových ponúk bol 02.12.2016. Termín podania prihlášok bol 11.01.2017. Podmienkou vyhlásenia bolo zloženie finančnej zábezpeky na depozitný účet správcu vedený v Štátnej pokladnici vo výške 30.000 eur. V stanovenej lehote správca neobdržal žiadnu cenovú ponuku. Dňa 20.01.2017 správca v súlade s § 8aa ods. 2 platného znenia zákona zverejnil v registri osobitných ponukových konaní a elektronických aukcií na [www.ropk.sk](http://www.ropk.sk) vyhlásenie elektronickej aukcie za 70 % primeranej ceny. Začiatok predkladania cenových ponúk bol 21.01.2017. Termín podania prihlášok bol 24.02.2017. Podmienkou vyhlásenia bolo zloženie finančnej zábezpeky na depozitný účet správcu vedený v Štátnej pokladnici vo výške 30.000 eur. V stanovenej lehote správca neobdržal žiadnu cenovú ponuku. Dňa 10.03.2017 správca v súlade s § 8aa ods. 2 platného znenia zákona zverejnil v registri osobitných ponukových konaní a elektronických aukcií na [www.ropk.sk](http://www.ropk.sk) vyhlásenie elektronickej aukcie za 40 % primeranej ceny. Začiatok predkladania cenových ponúk bol 11.03.2017. Termín podania prihlášok bol 21.04.2017. Podmienkou vyhlásenia bolo zloženie finančnej zábezpeky na depozitný účet správcu vedený v Štátnej pokladnici vo výške 20.000 eur. V stanovenej lehote obdržal jednu cenovú ponuku od žalovaného v II. rade vo výške 272.500 eur.

29. Dňa 30.6.2017 uzavrel žalovaný v I. rade ako predávajúci a žalovaný v II. rade ako kupujúci kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8/24 k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, k.ú. L., t.j. k stavbe so súp.č. XXXX postavenej na parcele CKN č. XXXX/X, druh stavby - iná budova a k parcele CKN č. XXXX/X, - zastavané plochy a nádvoria o výmere 507 m<sup>2</sup>. Kúpna cena bola dohodnutá vo výške 272.500 eur.

30. Ministerstvo financií Slovenskej republiky liste zo dňa 16.08.2017 vyslovilo v súlade s § 11 ods. 4 zákona o správe majetku štátu súhlas s vyššie uvedenou kúpnu zmluvou.

31. Súd vec právnej posúdil podľa ust. §1 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka, § 8 ods. 1, ods. 8, § 8aa ods. 1, ods. 2, ods. 5, § 8a ods. 3, 8a ods. 8, § 8aa ods. 6, ods. 7, § 8e písm. c) zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu, § 140 Občianskeho zákonníka, § 11 ods. 1, ods. 2 a ods. 4 Zákona o správe majetku štátu a dospel k nasledovným záverom.

32. Na základe vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná a preto ju zamietol.

33. Súd je toho názoru, že zákon o správe majetku štátu je osobitným predpisom, ktorého úprava má prednosť pred ustanoveniami Občianskeho zákonníka ako všeobecného kódexu na úseku civilného práva. Uplatňuje sa tu zásada prednosti osobitnej úpravy pred všeobecnou úpravou, známej ako „lex specialis derogat lex generalis“. Zákonné predkupné právo sa tak nerealizuje len podľa Občianskeho zákonníka, ale najmä podľa zákona o správe majetku štátu. Ustanovenia zákona o správe majetku štátu majú pritom kogentnú povahu, čo znamená, že správca musí dodržať postup nakladania s prebytočným nehnuteľným majetkom štátu ustanovený zákonom o správe majetku štátu. Predaj nehnuteľného majetku štátu podľa zákona o správe majetku štátu je možné vykonať až po ponukovom konaní, ktoré je určené iba správcom majetku štátu, pričom v prípade ak iný správca prejaví záujem o ponúkaný majetok, dôjde len k prevodu správy nehnuteľného majetku štátu a teda nie vlastníckeho práva. Až keď o nehnuteľný majetok štátu neprejaví záujem žiaden správca, možno v súlade s § 8 ods. 8 zákona o správe majetku štátu previesť vlastnícke právo štátu v prospech iného subjektu. V konaní bolo preukázané, že žalovaný v I. rade listom zo dňa 28.07.2016 písomne ponúkol žalobcovi v súlade s § 8e písm. c) zákona o správe majetku štátu v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka na odpredaj spoluvlastnícky podiel vo vlastníctve štátu za cenu zistenú znaleckým posudkom. Ustanovenia zákona o správe majetku štátu neumožňujú, aby podielovému spoluvlastníkovi bol podiel majetku štátu ponúknutý prednostne za nižšiu ako primeranú cenu, t.j. cenu zistenú znaleckým posudkom. Žalobca svoje predkupné právo nevyužil a preto žalovaný v I. rade pristúpil k predaju nehnuteľností prostredníctvom elektronickej aukcie v rámci ktorej dochádzalo k postupnému znižovaniu ceny v zmysle § 8a ods. 8 zákona o správe majetku štátu. Podľa názoru súdu zo žiadneho ustanovenia zákona nevyplýva povinnosť pre správcu nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu po každom znížení ceny osloviť najprv podielového spoluvlastníka pred vyhlásením opakovanej elektronickej aukcie. Je tiež potrebné podotknúť, že v zmysle § 606 Občianskeho zákonníka je oprávnená osoba povinná zaplatiť cenu ponúknutú niekým iným, avšak pred vyhlásením elektronickej aukcie táto cena nie je ešte známa. Ak sa nájde úspešný záujemca, ktorý splní

podmienky, zákon prikazuje správcovi uzavrieť s ním kúpnu zmluvu a teda nie je už možné majetok štátu ponúknuť na odkúpenie podielovému spoluvlastníkovi za cenu ponúknutú záujemcom úspešným v elektronickej aukcii a takto ho „vyradiť“. Ak teda žalobca mal záujem na odkúpení spoluvlastníckeho podielu na predmetných nehnuteľnosti aj po tom, čo nevyužil svoje predkupné právo, mal sa po vyhlásení elektronickej aukcie prihlásiť do tejto verejnej súťaže. Predaj prebytočného majetku štátu, ktorý správca začal ponúkať v elektronickej aukcii, sa musí dokončiť už len týmto postupom. Súd sa stotožnil s názorom žalovaného v II. rade, že úmyslom zákonodarcu pri úprave elektronickej aukcie nebolo neprimerane zvýhodňovanie spoluvlastníkov, ale predovšetkým kládol dôraz na hospodárnosť, rýchlosť, resp. funkčnosť, celého tohto procesu nakladania s majetkom štátu.

34. Podľa názoru súdu písomná ponuka žalobcovi zo dňa 28.07.2016 obsahovala špecifikáciu ponúkaného majetku podľa zápisu majetku v katastri nehnuteľností, ako aj určenie ceny spoluvlastníckeho majetku štátu, a tiež lehotu na vyjadrenie sa k ponuke s dodatkom, že ak sa v určenej lehote žalobca k ponuke nevyjadrí, žalovaný v I. rade bude mať za to, že o ponúkaný majetok štátu žalobca nemá záujem. Podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy podľa § 588 Občianskeho zákonníka sú predmet kúpy a kúpna cena. Tieto náležitosti ponuka z 28.07.2016 obsahovala. Nakoľko v danom prípade zákon o správe majetku štátu má prednosť pre všeobecným predpisom civilného práva, nebolo možné na danú ponuku aplikovať ust. § 605 Občianskeho zákonníka. Splatnosť kúpnej ceny je osobitne upravená v § 11 ods. 1 zákona o správe majetku štátu a preto predmetná ponuka z 28.07.2016 obsahovala iba lehotu na vyjadrenie sa žalobcu k danej ponuke, ktorá však nebola lehotou na zaplatenie kúpnej ceny. Kúpna zmluva, ktorou sa prevádza nehnuteľný majetok štátu podielovému spoluvlastníkovi, nadobudne platnosť dňom jej uzavretia a až od tohto okamihu začína plynúť lehota splatnosti kúpnej ceny, ktorá nesmie presiahnuť 60 dní. Žalovaný v I. rade teda ani nemohol v ponuke požadovať zaplatenie kúpnej ceny, pretože v súlade s § 11 ods. 1. zákona o správe majetku štátu kúpnu cenu môže správca majetku štátu prijať len na základe platnej kúpnej zmluvy a až od platnosti kúpnej zmluvy plynie aj lehota na zaplatenie. K porušeniu predkupného práva pri realizácii ponuky voči žalobcovi zo strany žalovaného v I. rade teda nemohlo dôjsť, pretože lehota na zaplatenie kúpnej ceny je daná priamo zákonom o správe majetku štátu.

35. O trovách konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku („C.s.p.“) tak, že v plnej miere úspešným žalovaným priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške trov bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnom skončení veci.

36. Žalobca v podanom odvolaní navrhol, aby odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zmenil a vydal rozsudok v tomto znení:

37. Kúpna zmluva, uzatvorená medzi Slovenskou republikou, v zastúpení správcom - Finančné riaditeľstvo SR, Lazovná ulica 63, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 42499500 na strane predávajúceho a JUDr. T. R., rod. R., nar. XX.XX.XXXX, trv. byt. Z. XXXX/XX, 080 01 L., predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu vo výške 8/24 k celku nehnuteľnosti:

- stavba súp. č. XXXX na parcele C KN č. XXXX/X, druh stavby - iná budova
- c/ pozemku parc. C KN č. XXXX/X, druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria o výmere 507 m<sup>2</sup>,
- nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, k.ú. L., obec L., okres L., vedenom na Okresnom úrade L., katastrálnom odbore, za cenu 272.500 eur, V-XXXX/XXXX- kúpna zmluva, vklad vlastníckeho práva povolený 13.10.2017- XXXX/XXXX, je neplatná.

38. Žalobca považuje rozsudok súdu prvej inštancie za nesprávny a nepreskúmateľný, a to z dôvodu nevyporiadania sa súdu prvej inštancie s pre konanie základnou a zásadnou otázkou údajnej existencie osobitnej úpravy predkupného práva v zákone č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu, ako zákona lex specialis, ktorý má podľa názoru súdu prvej inštancie vylúčiť použitie všeobecnej úpravy predkupného práva uvedenú v Občianskom zákonníku (ďalej len „OZ“) ako lex generalis.

39. Žalobca má preukázateľne za to, že práve otázka, či zákon o správe majetku štátu obsahuje špeciálnu úpravu zákonného predkupného práva, je pre prejednávane sporové konanie rozhodujúca a súd prvej inštancie sa s ňou vyporiadal nedostatočne, resp. a s ňou nevyporiadal vôbec.

40. Odvolateľ ďalej poukázal na vady ponuky žalovaného v I. rade na odpredaj spoluvlastníckeho podielu zo dňa 28.07.2016.

41. Citoval ustanovenie ust. 605 OZ a konštatoval, že súčasťou ponuky žalovaného v I. rade mali byť všetky podmienky podľa citovaného ustanovenia, avšak neboli.

42. Žalovaný v I. rade porušil zákonné predkupné právo žalobcu jednak tým, že po neplatnej ponuke na odpredaj spoluvlastníckeho podielu pristúpil k elektronickej aukcii a následne tým, že spoluvlastnícky podiel predal žalovanému v II. rade za nepomerne nižšiu cenu, ako bola cena uvedená v ponuke zo dňa 28.7.2016, bez toho, aby zároveň ponúkol spoluvlastnícky podiel na predaj žalobcovi.

43. Ak osobitný právny predpis neupravuje inštitút zákonného predkupného práva vo svojej dikcii inak, resp. výslovne nevylúči právnu úpravu uvedenú v Občianskom zákonníku, je stále záväzná právna úprava uvedená v Občianskom zákonníku, iný výklad je dôvodné považovať za prejav ľubovôle a arbitrárnosti.

44. Odvolateľ sa stotožňuje s názorom súdu prvej inštancie, že zo žiadneho ustanovenia zákona o správe majetku štátu nevyplýva povinnosť pre správcu nehnuteľnosti v majetku štátu po každom znížení ceny osloviť najprv podielového spoluvlastníka pred vyhlásením opakovanej elektronickej dražby - táto mu totiž vyplýva z úpravy predkupného práva v Občianskom zákonníku, teda z úpravy lex generalis.

45. Uvedená argumentácia súdu prvej inštancie súhlasí s argumentáciou žalobcu v tom, že predkupné právo nie je upravené v zákone o správe majetku štátu, a preto sa má použiť všeobecná úprava obsiahnutá v Občianskom zákonníku.

46. Argumentácia žalovaného v I. rade, ako aj súdu prvej inštancie je v logickom rozpore s ustanovením § 8e písm. c) Zákona o správe majetku štátu: „Správca nie je povinný vykonať osobitné ponukové konanie alebo elektronickej aukcie pri prevode podielu štátu na nehnuteľnom majetku, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo spoluvlastníka, 13c“.

47. Uvedené zákonné ustanovenie podľa názoru odvolateľa nevylučuje použitie elektronickej aukcie len „pred prvú“ ponuku ponúkaného štátneho majetku jeho spoluvlastníkovi. Takýto výklad ustanovenia § 8e písm. c) je viac ako nesprávny. Povinnosť predávajúceho ponúknuť spoluvlastníkovi ponúkaný podiel na nehnuteľnosti nezaniká prvou ponukou.

48. Z vyššie uvedeného je nesporné, že postup žalovaného v I. rade bol nesprávny. Žalovaný v I. rade pri predaji nehnuteľnosti žalovanému v II. rade úplne opomenul predkupné právo žalobcu s odkazom na údajnú úpravu lex specialis predkupného práva v zákone o správe majetku štátu. Súd prvej inštancie sa bez akéhokoľvek relevantného odôvodnenia stotožnil s mylným výkladom žalovaného v I. rade v tom zmysle, že procesné ustanovenia zákona o správe majetku štátu o postupe speňažovania majetku sú vlastne úpravou predkupného práva. Túto nesprávnu teóriu si súd prvej inštancie osvojil zrejme z toho dôvodu, že žalovaný v I. rade tvrdil, že zákon o správe majetku štátu mu ukladá povinnosť uzavrieť kúpnu zmluvu o predaji ponúkaného majetku štátu s víťazným súťažiteľom. Žalovaný v I. rade, ako aj súd prvej inštancie, ale úplne opomenul povinnosti žalovaného v I. rade, plynúce mu z predkupného práva ostatných spoluvlastníkov nehnuteľnosti, a teda aj práva žalobcu, ktoré boli postupom žalovaného v I. rade porušené.

49. Zároveň je potrebné dať do pozornosti, že už prvá ponuka na realizáciu predkupného práva zo strany žalovaného v I. rade adresovaná žalobcovi nebola úplná, a preto nebola platná. Z dôvodu nesplnenia si povinnosti žalovaného v I. rade, plynúcej mu z predkupného práva, nemalo vôbec dôjsť k prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

50. Nemôže byť na škodu spoluvlastníka, v tomto prípade žalobcu, že zákon o správe majetku štátu len odkazuje v poznámke 13c na použitie lex generalis - OZ pri úprave predkupného práva.

51. V súvislosti s uvedeným je tvrdenie súdu prvej inštancie uvedené v bode 49. odôvodnenia rozsudku „nakoľko v danom prípade zákon o správe majetku štátu má prednosť pred všeobecným predpisom civilného práva, nebolo možné na danú ponuku aplikovať ust. § 605 Občianskeho zákonníka“ neudržateľné, nedostatočne odôvodnené. Takéto tvrdenie súdu prvej inštancie je v rozpore s článkom 2 C.s.p.

52. Žalobca má dôvodne za to, že jeho zákonné predkupné právo bolo porušené:

- ako predložením neplatnej ponuky na odpredaj zo strany žalovaného v I. rade, ktorá neobsahovala zákonom požadované všetky podmienky,
- tak odpredajom spoluvlastníckeho podielu žalovaným v I. rade žalovanému v II. rade za cenu nepomerne nižšiu, než bola cena uvedená v predchádzajúcej, i keď neplatnej ponuke, adresovanej žalobcovi, a to bez toho, aby mu za túto nižšiu cenu bol spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti zo strany žalovaného v I. rade ponúknutý,
- súd prvej inštancie posúdil vec na základe svojvoľného výkladu ustanovení o predkupnom práve v Občianskom zákonníku a v zákone o správe majetku štátu, ktorý len odkazuje na úpravu v OZ (§ 140 a nasl.) a inak žiadnu úpravu o predkupnom práve neobsahuje, a na základe takejto nesprávnej interpretácie zákona (ako OZ, tak i zákona o správe majetku štátu), ktorá je v príkrom rozpore s jeho ustanoveniami a účelom, nesprávne vec posúdil, vydal rozsudok, ktorého odôvodnenie nie je dostatočné, je zmatečné a komplexne je možné považovať rozhodnutie súdu prvej inštancie za arbitrárne, bez opory v platnej právnej úprave a porušujúce právo žalobcu na spravodlivý proces.

53. Žalovaný v I. rade navrhol rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. S napadnutým rozhodnutím súdu prvej inštancie sa stotožňuje v plnom rozsahu.

54. Okrem iných skutočností uviedol, že žalovaný v I. rade pri predaji majetku štátu žalovaného v II. rade neuprednostnil, ani mu štátny majetok nepreviedol za zvýhodnenú cenu, v rozpore so zákonom, alebo na akýkoľvek úkor práv žalobcu. Pri predaji štátneho majetku žalovaný v I. rade postupoval iba v súlade s kogentnými ustanoveniami zákona o správe majetku štátu ako osobitnej právnej úpravy pri nakladaní s majetkom štátu.

55. Žalovaný v I. rade ako správca majetku štátu teda môže ponúknuť podiel spoluvlastníkovi priamo, avšak nie za cenu nižšiu ako je primeraná cena majetku štátu. Znížiť primeranú cenu majetku je možné len v prípadoch taxatívne daných zákonom o správe majetku, v prípade realizácie osobitného ponukového konania alebo vyhlásenia elektronickej aukcie za primeranú cenu zníženú o 10 %, 30 % alebo 60 %, ktoré sa realizujú formou verejnej súťaže ponúk. Hoci podielový spoluvlastník nemá právo na výnimku z primeranej ceny, zákon mu nezakazuje uchádzať sa o majetok štátu v osobitnom ponukovom konaní, alebo v rámci vyhlásenia elektronickej aukcie. Žalobca teda mohol bez akéhokoľvek obmedzenia reagovať na verejnú ponuku, ktorú žalovaný v I. rade realizoval v súlade so zákonom o správe majetku štátu za primeranú cenu, zníženú o 60 %, na ktorú zareagoval žalovaný v II. rade predložením cenovej ponuky. Túto ponuku žalovaný v I. rade nemohol vykonať voči žalobcovi prednostne pred jej vyhlásením, nakoľko táto nebola kúpnu cenou, za ktorú bol majetok prevedený do vlastníctva žalovaného v II. rade. Kúpna cena bola stanovená po vyhodnotení verejnej súťaže ponúk na základe cenovej ponuky žalovaného v II. rade, nakoľko zákon o správe majetku štátu žalovanému v I. rade ako správcovi majetku štátu prikazuje uzatvoriť kúpnu zmluvu na nehnuteľný majetok štátu s tým uchádzačom, ktorý v rámci verejnej súťaže ponúk ponúkol najvyššiu sumu.

56. Žalovaný v II. rade vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu navrhol, aby súd odvolanie žalobcu proti napadnutému rozsudku zamietol ako nedôvodné.

57. Je toho názoru, že ustanovenia § 8 ods. 8 a § 8e zákona č. 278/1993 o správe majetku štátu majú ako osobitná právna úprava prednosť pred § 140 Občianskeho zákonníka upravujúcou predkupné právo spoluvlastníkov.

58. Svoje tvrdenie o prednosti právnej úpravy lex specialis pred právnou úpravou lex generalis vyjadrenej v právnom princípe, odôvodňuje a posilňuje uvedením Nálezu Ústavného súdu SR: SLOVENSKÁ REPUBLIKA NÁLEZ Ústavného súdu Slovenskej republiky V mene Slovenskej republiky PL. ÚS 28/00-41. „Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov je vo vzťahu k všeobecnej úprave vlastníckeho práva zakotvenej v Občianskom zákonníku osobitným zákonom, ktorý upravuje správu majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky, a to vo verejnoprospešnej a nepodnikateľskej sfére. Túto správu vykonávajú správcovia majetku štátu, a to štátne rozpočtové organizácie, štátne príspevkové organizácie, štátne fondy a verejnoprávne inštitúcie a iné právnické osoby, ak na základe zákona spravujú majetok štátu. Ide teda o špeciálnu úpravu v oblasti nakladania s

majetkom štátu, teda ustanovenie určitých práv a povinností, ale aj obmedzení. Táto špeciálna úprava nakladania s majetkom štátu má zabrániť neobmedzenému a neoprávnenému nakladaniu s majetkom štátu, a tým samozrejme má aj zamedziť prípadnému bezdôvodnému obohacovaniu sa na úkor štátu.“

59. Odvolací súd v zmysle zásad ustanovení § 379, § 380 a § 381 C.s.p. preskúmal napadnutý rozsudok spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo, vec prejednal bez nariadenia pojednávania a zistil, že odvolanie žalobcu nie je opodstatnené.

60. Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený správny právny záver.

61. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, konštatuje správnosť dôvodov napadnutého rozhodnutia.

62. K odvolacím námietkam žalobcu sa žiada uviesť nasledovné.

63. S námietkou žalobcu, že zákonné predkupné právo bolo porušené predložením neplatnej ponuky na odpredaj zo strany žalovaného v I. rade, ktorá neobsahovala zákonom požadované všetky podmienky, sa súd prvej inštancie náležitým spôsobom vypořiadal v bode 49. napadnutého rozsudku.

64. Odvolateľ v podanom odvolaní poukazuje na znenie ust. § 605 Občianskeho zákonníka, § 11 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ako aj poznámky č. 17 uvedenej v § 11 ods. 1 Občianskeho zákonníka s tvrdením, že všetky tieto podmienky mali byť súčasťou ponuky žalovaného v I. rade zo dňa 28.07.2016 adresovanej žalobcovi, avšak neboli.

65. Z uvedenej argumentácie však nie je zrejmé, v čom súd prvej inštancie zastávajúci opačný názor, ktorý uviedol v odôvodnení svojho rozhodnutia v bode 49., pochybil. Odvolací súd preto vo vzťahu k uvedenému nemôže zaujať relevantné stanovisko.

66. Podľa názoru odvolacieho súdu sa nemožno stotožniť s názorom odvolateľa v tom smere, že žalovaný v I. rade, ako aj súd prvej inštancie úplne opomenuli povinnosť žalovaného v I. rade plynúcu mu z predkupného práva ostatných spoluvlastníkov nehnuteľností a teda aj práva žalobcu, ktoré boli postupom žalovaného v I. rade porušené.

67. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia (bod 48.) vyslovil záver, podľa ktorého zákon o správe majetku štátu je osobitným predpisom, ktorého úprava má prednosť pred ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako všeobecného kódexu na úseku civilného práva. Tento záver je v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít (PL. ÚS 28/00).

68. Vychádzajúc z uvedeného odvolací súd poukazuje na logickú úvahu súdu prvej inštancie, podľa ktorej predaj prebytočného majetku štátu, ktorý správca začal ponúkať v elektronickej aukcii, sa musí dokončiť už len týmto postupom. Ak sa nájde úspešný záujemca, ktorý splní podmienky, zákon prikazuje správcovi uzavrieť s ním kúpnu zmluvu, a teda nie je možné majetok štátu ponúknuť na odkúpenie podielovému spoluvlastníkovi za cenu ponúknutú záujemcom v elektronickej aukcii a takto ho „vyradiť“. (bod 48.)

69. Keďže súd prvej inštancie podľa názoru odvolacieho súdu náležitým spôsobom odôvodnil svoje úvahy, ktoré viedli k zamietnutiu žaloby, odvolací súd postupom vyplývajúcim z ust. § 387 C.s.p. napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil.

70. O trovách odvolacieho konania rozhodol v súlade s ust. § 396 ods. 1 C.s.p. v spojení s ust. § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že v odvolacom konaní úspešným žalovaným v I. rade a II. rade priznal náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

71. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v L.e v pomere hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) 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 odsek 1 C.s.p.).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 odsek 2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 odsek 1 C.s.p.).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).