

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 5Co/3/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3115217744
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 06. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denis Vékony
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2020:3115217744.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Denisa Vékonyho a sudkýň JUDr. Eriky Zajacovej a JUDr. Márie Vrtochovej v spore žalobkyne S. G., štátnej občianky N. republiky, bytom J. O., P. O. E. XX/X-XX, zastúpenej JUDr. Petrom Žilinčíkom, advokátom, so sídlom Dubnica nad Váhom, Centrum I 57/132 proti žalovanému M. G., štátnemu občanovi N. republiky, bytom J. O., P. Z. XXX/XX, zastúpenému JUDr. Katarínou Jančárovou, advokátkou, so sídlom Trenčín, Legionárska 618, o nahradenie prejavu vôle, na odvolanie žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Trenčín č.k. 26C/74/2015-91 zo dňa 25. októbra 2019, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie m e n í tak, že žalobu žalobkyne v celom rozsahu z a m i e t a .

Žalovaný m á proti žalobkyni n á r o k na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie nahradil prejav vôle žalovaného ako predávajúceho pri uzatvorení kúpnej zmluvy medzi predávajúcim M. G., rod. G., nar. XX.XX.XXXX, rodné číslo XXXXXX/XXXX, štátny občan Slovenskej republiky, trvale bytom XXX XX J. O., P. Z. XXX/XX a kupujúcou S. G., rod. G., nar. XX.XX.XXXX, rodné číslo XXXXXX/XXX, štátnou občiankou Slovenskej republiky, trvale bytom XXX XX J. O., P. O. E. XX/X-XX, tohto znenia: Čl. I. Predmet zmluvy. Účastníci sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 1800 pre k. ú. G., a to pozemku parc. KN-E č. XX - orná pôda o výmere 2 926 m², a to predávajúci v podiele vo veľkosti 3/4-iny, čo predstavuje výmeru 2 194,5 m² a kupujúca v podiele vo veľkosti 1/4-ina, čo predstavuje výmeru 731,5 m². Čl. II. Ustanovenie o kúpe. Spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/8-ina (365,70 m²) na nehnuteľnosti uvedenej v čl. I. tejto zmluvy predáva predávajúci kupujúcej do jej podielového spoluvlastníctva za kúpnu cenu 1.876,04 eur. Kupujúca sa tak stáva podielovou spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti o veľkosti 3/8-iny, čo predstavuje výmeru 1 097,25 m². Predávajúci zostáva podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti o veľkosti 5/8-ín, čo predstavuje výmeru 1 828,75 m². Kúpnu cenu uhradí kupujúca predávajúcemu v hotovosti do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Čl. III. Stav predmetu zmluvy. Kupujúca vyhlasuje, že predmetnú nehnuteľnosť dôkladne pozná. Predávajúci vyhlasuje, že na nehnuteľnosti uvedenej v čl. I. tejto zmluvy neviaznu žiadne vecné bremená, záložné práva, ani iné vecno-právne alebo záväzkovo-právne povinnosti. Čl. IV. Osobitné ustanovenia. Predávajúci vyhlasuje, že na predmete prevodu neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva, ani iné vecno-právne alebo záväzkovo-právne povinnosti okrem zákonného záložného práva v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z.z.. Účastníci tejto zmluvy ďalej vyhlasujú, že si nedohodli osobitné vlastnosti prevádzanej nehnuteľnosti. Čl. V. Záverečné ustanovenia. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení. O náhrade trov konania rozhodol súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku tak, že žalovaný je povinný zaplatiť žalobkyni náhradu

trov konania vo výške 100 % s tým, že o výške náhrady trov konania bude rozhodnuté samostatným rozhodnutím po právoplatnosti tohto rozsudku.

2. Na odôvodnenie tohto rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala nahradenia prejavu vôle predávajúceho - pôvodného spoluvlastníka Z. G., v kúpnej zmluve, ktorej predmetom bude prevod jeho spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/8-ina (365,70 m²) k pozemku parc. KN-E č. XX - orná pôda o výmere 2 926 m², čo odôvodnila tým, že obaja boli podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, a to pozemku parc. KNE č. XX - orná pôda o výmere 2 926 m², ona v podiele vo veľkosti 1/4-ina a žalovaný v podiele vo veľkosti 5/12-in. Ďalšou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti bola M. E., a to v podiele vo veľkosti 1/3-ina. Kúpnu zmluvu zo dňa 19.02.2015 previedla M. E. svoj spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/3-ina na predmetnej nehnuteľnosti na žalovaného. Tým, že spoluvlastníčka, M. E., previedla svoj spoluvlastnícky podiel na žalovaného a neponúkla ho i jej, bolo porušené zákonné predkupné právo žalobkyne a vzhľadom na to má právo domáhať sa voči žalovanému ako nadobúdateľovi, aby previedol na ňu pomernú časť nadobudnutého podielu spoluvlastníčky, M. E..

3. Pôvodný žalovaný Z. G. namietal svoju pasívnu legitímáciu, nakoľko od mesiaca august 2015 nie je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, prevodu ktorého sa formou nahradenia prejavu vôle žalobkyňa domáha, keďže svoje vlastnícke právo previedol na svojho syna. Následne súd prvej inštancie na návrh žalobkyne podľa § 80 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok /ďalej len CSP/ pripustil unesením č.k. 26C/74/2015-56 zo dňa 20.12.2018 zmenu účastníka na strane žalovaného, a to tak, že na strane žalovaného bude namiesto Z. G. súčasný spoluvlastník sporných nehnuteľností M. G..

4. Súd prvej inštancie vykonal v spore dokazovanie. Z LV č. XXXX, k. ú. G. zo dňa 22.01.2015 vyplynulo, že žalobkyňa bola spoluvlastníčkou pozemku registra E par. č. XX - orná pôda o výmere 2 936 m² /ďalej len predmetná nehnuteľnosť/ o veľkosti jej spoluvlastníckeho podielu 1/4-ina, Z. G. o veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu 5/12 /tu súd prvej inštancie nesprávne uviedol veľkosť podielu 3 - poznámka odvolacieho súdu/ a M. E. o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/3. Kúpnu zmluvu zo dňa 20.02.2015 previedla M. E. ako predávajúca svoj spoluvlastnícky podiel 1/3 k predmetnej nehnuteľnosti na kupujúceho Z. G. za kúpnu cenu 5.000,- eur. Výmera pripadajúca na jej podiel predstavovala 975 m². V liste zo dňa 28.04.2015, označenom ako uplatnenie predkupného práva, žalobkyňa oznámila pôvodnému žalovanému, že bolo porušené jej predkupné právo ako spoluvlastníčky predmetnej nehnuteľnosti a žalobkyňa si uplatňuje svoje právo a žiadala pôvodného žalovaného, aby do jej vlastníctva previedol pomernú časť, t.j. 1/4 prevádzaného spoluvlastníckeho podielu, t.j. 244 m² za cenu 5,13 eur. Z listu vlastníctva č. XXXX, k. ú. G. zo dňa 03.08.2015 vyplýva, že žalobkyňa je spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti v podiele 1/4-ina a Z. G. v podiele 3/4. Žalovaný nadobudol svoj spoluvlastnícky podiel k predmetnej nehnuteľnosti na základe rozhodnutia sp. zn. 21D 679/02 - Z - 597/03 - 43/03 a na základe kúpnej zmluvy V 642/15 - 126/15. Kúpnu zmluvu zo dňa 19.07.2015 a dodatkom č. 1 k uvedenej kúpnej zmluve zo dňa 30.08.2015 previedol Z. G. ako predávajúci svoj spoluvlastnícky podiel 3/4 k predmetnej nehnuteľnosti na kupujúceho M. G. za kúpnu cenu 1,- euro. Rozhodnutím Okresného úradu Ilava, Katastrálny odbor č. 2026/15 zo dňa 17.09.2015 bol povolený vklad vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti v prospech M. G. v podiele 3/4. Z LV č. XXXX, k. ú. G. zo dňa 25.09.2019 vyplýva, že žalobkyňa je spoluvlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti o veľkosti jej spoluvlastníckeho podielu 1/4-ina a žalovaný o veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu 3/4. Žalovaný nadobudol svoj spoluvlastnícky podiel k predmetnej nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy V 2028/15 - 281/15.

5. Uvedené skutočnosti súd prvej inštancie posúdil podľa § 136, § 100, § 101, § 140, § 602 a § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Uviedol, že v zmysle uvedených ustanovení Občianskeho zákonníka ak porušil niektorý z podielových spoluvlastníkov povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ku kúpe ostatným spoluvlastníkom ako prvým a skutočne vykonal prevod svojho spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu (nie na osobu blízku), vystavuje sa spolu s treťou osobou osobitnej forme postihu uvedenej v § 40a Občianskeho zákonníka. Keďže v prípade zákonného predkupného práva podielových spoluvlastníkov § 140 Občianskeho zákonníka neobsahuje osobitnú úpravu, nič nebráni tomu, aby sa aj na tieto vzťahy použila všeobecná právna úprava o predkupnom práve nachádzajúca sa v § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka. V prípade porušenia predkupného práva, je teda nutné pripustiť aj možnosť oprávneného spoluvlastníka domáhať sa alternatívne práva, vyplývajúceho mu z § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má teda pri porušení povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka na výber tri zákonné možnosti. Môže sa domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy

o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu, alebo sa môže voči nadobúdateľovi (tretej osobe) domáhať, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od povinnej osoby. Ak tak nadobúdateľ dobrovoľne neurobí, môže sa domáhať na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpe nahradí prejav vôle nadobúdateľa. Treťou možnosťou je, že si ponechá predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi. V preskúmvanej veci sa žalobkyňa domáha voči žalovanému nahradenia prejavu vôle uzatvoriť s ňou ako kupujúcou kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude predaj časti jeho spoluvlastníckeho podielu k parc. č. XX, zapísanej na LV č. XXXX o veľkosti 1/8 - ina. Z vykonaného dokazovania je nepochybne zrejmé, že pôvodne boli spoluvlastníkmi nehnuteľnosti žalobkyňa o veľkosti jej spoluvlastníckeho podielu 1/4 - ina, pôvodný žalovaný o veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu 5/12 - in a M. E. o veľkosti jej podielu 1/3 - ina. Pôvodný žalovaný spoluvlastnícke právo k parc. č. XX nadobudol jednak na základe rozhodnutia 21D 679/02 - Z 59703 - 43/03 a jednak na základe kúpnej zmluvy zavkladovanej do katastra nehnuteľností dňa 08.04.2015, uzavretej s pôvodnou spoluvlastníčkou nehnuteľnosti M. E., ktorá na neho previedla svoj spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/3 (vo výmere 975 m²). Následne pôvodný žalovaný svoj spoluvlastnícky podiel už o veľkosti 3/4 k tejto nehnuteľnosti previedol na žalovaného - svojho syna kúpnu zmluvou uzavretou dňa 19.07.2015 a dodatkom č. 1 k uvedenej kúpnej zmluve zo dňa 30.08.2015, ktorej vklad bol povolený dňa 17.09.2015. Predkupné právo podielových spoluvlastníkov je založené priamo zákonom a ako také má vecnú povahu. Právnu podstatu predkupného práva možno vymedziť ako právny vzťah, v ktorom jeden individuálne určený subjekt, t.j. konkrétne oprávnená osoba (spoluvlastník) má právo kúpiť (vykúpiť) vec od druhého individuálne určeného subjektu (spoluvlastníka), t.j. od konkrétnej povinnej osoby ako prvý za predpokladu, že tento druhý spoluvlastník chce previesť svoj spoluvlastnícky podiel. Ide teda o vzťah, v ktorom právu oprávnenej osoby zodpovedá povinnosť povinnej osoby ponúknuť vec tejto oprávnenej osobe ako prvej ku kúpe (tzv. predkupné právo). Z uvedeného vyplýva, že hoci so svojim spoluvlastníckym podielom môže každý spoluvlastník nakladať obdobne ako vlastník so svojou vecou, jeho zmluvná voľnosť je obmedzená zo zákona predkupným právom ostatných spoluvlastníkov. Predkupné právo je teda trvalým obmedzením jednej z troch najvýznamnejších zložiek obsahu vlastníckeho práva - právo nakladať so svojou vecou, konkrétne previesť ju na iného. Ide o právny vzťah, v ktorom právo jednej strany na prednostnú ponuku ku kúpe a možnosti jeho využitia zodpovedá povinnosť druhej strany. O takýto prípad išlo aj v danej veci, keď pôvodná spoluvlastníčka predmetnej nehnuteľnosti, M. E., predala svoj spoluvlastnícky podiel jednému zo spoluvlastníkov - právnenému predchodcovi žalovaného bez toho, aby si splnila svoju povinnosť vyplývajúcu jej zo zákonného predkupného práva v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka aj voči ďalšej spoluvlastníčke - žalobkyňi. Nakoľko predkupné právo žalobkyne bolo na základe výsledkov vykonaného dokazovania nepochybne porušené, dôvodne sa domáhala ochrany podanou žalobou. Okamihom, keď právny predchodca žalovaného nadobudol od pôvodnej spoluvlastníčky jej spoluvlastnícky podiel, vstúpil do všetkých jej práv a povinností vyplývajúcich z podielového spoluvlastníctva, vrátane práv a povinností z predkupného práva. Stal sa ex lege osobou povinnou z predkupného práva. Následne nadobudol spoluvlastnícky podiel pôvodného žalovaného jeho syn, a to na základe kúpnej zmluvy. Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že časť svojho spoluvlastníckeho podielu právny predchodca žalovaného nadobudol od iného spoluvlastníka tým spôsobom, že prevádzajúca osoba porušila predkupné právo žalobkyne, pričom mala vedomosť aj o tejto spoluvlastníčke. Rovnako, aj žalovaný, ktorý nadobudol spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti od svojho právneho predchodcu, vstúpil do všetkých jeho práv a povinností, teda aj do jeho práv a povinností vyplývajúcich z predkupného práva. Aj keď sa v prípade prevodu vlastníckeho práva medzi právnym predchodcom žalovaného a žalovaným už jednalo o prevod medzi blízkymi osobami, súd mal za to, že právny predchodca žalovaného získal časť svojho spoluvlastníckeho práva v dôsledku porušenia predkupného práva žalobkyne a uvedená skutočnosť nemôže byť na ujmu žalobkyne a takýmto spôsobom nemôže dôjsť k legalizovaniu postupu pôvodných spoluvlastníkov nehnuteľnosti, ktorý bol v rozpore so zákonom a na úkor práv žalobkyne ako podielovej spoluvlastníčky prevádzanej nehnuteľnosti. Vzhľadom na uvedené, súd pri svojom rozhodovaní vychádzal zo skutočnosti, že predkupné právo žalobkyne ako podielovej spoluvlastníčky nehnuteľností je založené priamo zákonom, pričom došlo k jeho porušeniu a žalobkyňa podanou žalobou využila zákonnú možnosť domáhať sa nahradenia prejavu vôle žalovaného súdnym rozhodnutím, a preto súd jej žalobe vyhovel. Čo sa týka námietky premlčania vznesenej žalovaným, túto považoval súd za nedôvodnú. Vychádzal zo skutočnosti, že nárok na uplatnenie predkupného práva začína plynúť dňom, kedy bola uzavretá kúpna zmluva, ktorou bolo porušené predkupné právo. Z vykonaného dokazovania mal súd v danej veci preukázané, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy medzi pôvodným žalovaným a M. E. došlo dňa 20.02.2015 a žalobkyňa žalobu podala na tunajšom súde dňa 04.08.2015, t.j. vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote. K ďalšiemu prevodu medzi právnym predchodcom

žalovaného a žalovaným došlo dňa 30.08.2015, kedy bol uzatvorený dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve uzatvorenej dňa 19.07.2015 a žalobkyňa navrhla zámenu žalovaného dňa 11.07.2018, t.j. vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote, keďže v tomto prípade je rozhodujúce, kedy žalobkyňa navrhla zámenu žalovaného, a nie to, kedy o nej rozhodol súd.

6. Rozhodnutie o náhrade trov konania odôvodnil súd prvej inštancie podľa § 251, § 252 v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP s poukazom na plný procesný úspech žalobkyne v spore.

7. Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalovaný. Uviedol, že napadnutým rozsudkom bol porušený princíp viazanosti žalobným návrhom, keď súd bez návrhu žalobcu, ktorý disponuje žalobným návrhom, resp. bez úkonu, o ktorom by mal žalovaný vedomosť, označil ako predávajúceho žalovaného vo všetkých podstatných náležitostiach takéhoto označenia, napriek tomu, že žalobou zo dňa 04.08.2015 sa žalobca domáhal vydania rozsudku, v ktorom bol ako predávajúci označená in concreto osoba Z. G., pričom po pripustení zámeny účastníkov konania nedošlo k zmene osoby na osobu žalovaného, či už pripustením zmeny žaloby alebo opravou návrhu. Ďalej žalovaný opätovne poukázal na vznesenú námietku premlčania nároku voči jeho osobe. Žalovaný nadobudol od predávajúceho spoluvlastnícky podiel 3/4 na predmetných nehnuteľnostiach na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod č. 2026/2015, pričom jeho právne účinky nastali dňa 17.09.2015. Ako judikoval napr. Okresný súd Nové Mesto nad Váhom vo veci pod sp.zn. 6C/131/2011, premlčacia doba začala plynúť odo dňa, kedy došlo k realizácii právneho úkonu, t.j. odo dňa uzavretia kúpnej zmluvy, t.j. 19.07.2015, a teda uplynula 19.07.2018. Žalovaný vstúpil do konania až uznesením zo dňa 20.12.2018, a teda po uplynutí premlčacej doby. Súd sa s námietkou premlčania žalovaného vysporiadal tak, že vychádzal zo skutočnosti, že nárok na uplatnenie predkupného práva začína plynúť dňom, kedy bola uzavretá kúpna zmluva, ktorou bolo porušené predkupné právo. Z vykonaného dokazovania mal súd v danej veci preukázané, že k uzatvoreniu kúpnej zmluvy medzi pôvodným žalovaným a M. E. došlo dňa 20.02.2015 a žalobkyňa žalobu podala na tunajšom súde dňa 04.08.2015, t.j. vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote. K ďalšiemu prevodu medzi právnym predchodcom žalovaného a žalovaným došlo dňa 30.08.2015, kedy bol uzatvorený dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve uzatvorenej dňa 19.07.2015 a žalobkyňa navrhla zámenu žalovaného dňa 11.07.2018, t.j. vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote, keďže v tomto prípade je rozhodujúce, kedy žalobkyňa navrhla zámenu žalovaného, a nie to, kedy o nej rozhodol súd. V uvedenom žalovaní poukazuje napr. na rozsudok Najvyššieho súdu SR z 22. septembra 2010, sp.zn. 3Cdo/122/2009: Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 Občianskeho zákonníka), má pri porušení povinností zo strany spoluvlastníka, ktorý je povinný z predkupného práva, na výber, či: a/ sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka); jeho žaloba musí v takomto prípade smerovať voči všetkým účastníkom zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, pri ktorej bolo porušené jeho predkupné právo, lebo tí sú pasívne legitimovaní, b/ sa bude domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnemu nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka; ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa; žalobe vyhovujúce rozhodnutie súdu nahradí v tomto prípade chýbajúci zmluvný prejav nadobúdateľa (§ 161 ods. 3 O.s.p.), c/ sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi. Zákon v uvedených ustanoveniach ponecháva oprávnenému spoluvlastníkovi voľbu, či vôbec, prípadne ktoré z týchto riešení zvolí. V danom prípade však žalobca neadresoval žalovanému predmetnú výzvu tak, ako bola adresovaná napr. právnemu predchodcovi žalovaného a neadresovaním danej výzvy v premlčacej lehote došlo podľa názoru žalovaného k premlčaniu nárok tak, ako bola námietka premlčania uplatnená aj v prvostupňovom konaní. Za takúto výzvu sa dá považovať aj žaloba, v takomto prípade, keď má žaloba nahrádzať výzvu, však je podľa názoru žalovaného rozhodujúci okamih, kedy bola takáto žaloba žalovanému doručená, minimálne okamihom, kedy právoplatne vstúpil žalovaný do konania a stal sa „súčasťou“ žaloby, a nie okamih podania návrhu na zámenu účastníkov konania. Žalovaný taktiež opätovne k meritu veci uviedol, že v jeho prípade nemohlo ísť o porušenie predkupného práva v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, nakoľko spoluvlastnícky podiel nadobudol od svojho otca ako osoby blízkej, a teda sa na daný prevod nevzťahuje predkupné právo v zmysle predmetného ustanovenia. Súd prvej inštancie k tejto skutočnosti uviedol, že uvedená skutočnosť nemôže byť na ujmu žalobkyne a takýmto spôsobom nemôže dôjsť k legalizovaniu postupu pôvodných spoluvlastníkov nehnuteľnosti, ktorý bol v rozpore so zákonom a na úkor práv žalobkyne ako podielovej spoluvlastníčky prevádzanej nehnuteľnosti. Uvádzané považuje

žalovaný za vágne a nepreskúmateľné rozhodnutie súdu, bez deklarovania opory v právnom poriadku. V uvedenom žalovaní poukazuje na tú skutočnosť, že ak aj by došlo k porušeniu predkupného práva medzi žalobkyňou a právnym predchodcom žalovaného, uvedené nemá za následok zánik vlastníckeho práva žalovaného ako ďalšieho nadobúdateľa, pokiaľ svoje vlastnícke právo nadobudol v dobrej viere (viď napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4Cdo/274/2006). Na základe uvedených dôvodov žalovaný navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil prvoinštančnému súdu na ďalšie konanie, prípadne sám rozhodol o zamietnutí žaloby.

8. Žalobkyňa sa k odvolaniu žalovaného písomne nevyjadrila.

9. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací vec preskúmal podľa § 379 a § 380 ods. 1 CSP v rozsahu a z dôvodov odvolania žalovaného, bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 388 CSP zmeniť tak, že žaloba žalobkyne bude v celom rozsahu zamietnutá.

10. V danej veci si žalobkyňa podanou žalobou uplatňuje právo na nahradenie prejavu vôle žalovaného ako predávajúceho v kúpnej zmluve, ktorej predmetom bude prevod jeho spoluvlastníckeho podielu o veľkosti 1/8-ina k predmetnej nehnuteľnosti s odôvodnením, že toto právo jej vzniklo dôsledkom porušenia jej predkupného práva ako podielového spoluvlastníka predmetnej nehnuteľnosti pri prevode spoluvlastníckeho podielu M. E. o veľkosti 1/3 na kupujúceho Z. G., otca žalovaného, ktorý následne celý svoj spoluvlastnícky podiel previedol na žalovaného, svojho syna.

11. Z dokazovania vykonaného v spore súdom prvej inštancie vyplynulo, že pred prevodom, ktorým malo dôjsť k porušeniu predkupného práva žalobkyne boli podielovými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti žalobkyňa v podiele 1/4-ina, Z. G. v podiele 5/12 a M. E. v podiele 1/3. Kúpnu zmluvu zo dňa 20.02.2015 previedla M. E. ako predávajúca svoj spoluvlastnícky podiel 1/3 k predmetnej nehnuteľnosti na kupujúceho Z. G. za kúpnu cenu 5.000,- eur. V liste zo dňa 28.04.2015, označenom ako uplatnenie predkupného práva, žalobkyňa oznámila Z. G., že bolo porušené jej predkupné právo ako spoluvlastníčky predmetnej nehnuteľnosti a žalobkyňa si uplatňuje svoje právo a žiada, aby menovaný do jej vlastníctva previedol pomernú časť, t.j. 1/4 prevádzaného spoluvlastníckeho podielu. Kúpnu zmluvu zo dňa 19.07.2015 a dodatkom č. 1 k uvedenej kúpnej zmluve zo dňa 30.08.2015 previedol Ján G. ako predávajúci svoj spoluvlastnícky podiel 3/4 k predmetnej nehnuteľnosti na kupujúceho M. G.- žalovaného. Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy bol Okresným úradom Ilava, Katastrálny odbor povolený a v súčasnosti sú tak podľa LV č. XXXX pre k.ú. G. podielovými spoluvlastníkmi predmetnej nehnuteľnosti žalobkyňa v podiele 1/4-ina a žalovaný v podiele 3/4.

12. Podľa § 140 Občianskeho zákonníka ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

13. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

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

15. Podľa § 603 ods. 1 Občianskeho zákonníka predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj.

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

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

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

19. Z uvedených zákonných ustanovení vyplýva, že náš právny poriadok ustanovuje inštitút predkupného práva, ktorý v podstate predstavuje právny vzťah, v ktorom jeden individuálne určený subjekt-povinná osoba v prípade, že chce predmet svojho vlastníckeho práva previesť, má povinnosť ho ponúknuť na kúpu druhému individuálne určenému subjektu-oprávnenému, a ten má právo ho kúpiť.

20. Náš právny poriadok ďalej rozlišuje medzi predkupným právom, ktoré má záväzkový charakter a predkupným právom, ktoré má charakter vecný. Rozdiel je v tom, či sa predkupné právo viaže na osobu povinnú z predkupného práva alebo sa viaže na vec. Ak je predkupné právo dohodnuté ako právo záväzkové, pôsobí len voči tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj a nezaväzuje dedičov, či iných právnych nástupcov takejto osoby a nemožno ho ani previesť na inú osobu /§ 603 ods. 1 Občianskeho zákonníka/. Ak má predkupné právo charakter vecného práva, viaže sa na vec. V prípadoch, že bolo takéto predkupné právo vecného charakteru zriadené zmluvou /§ 603 ods. 2 Občianskeho zákonníka/, pôsobí potom nielen voči tomu, kto takúto zmluvu uzavrel, t.j. tradične voči kupujúcemu, ale aj voči jeho právnym nástupcom. Rovnako v prípadoch, že zákonného predkupného práva, ktoré má charakter vecného práva, pôsobí predkupné právo nielen medzi účastníkmi tohto právneho vzťahu ale zaväzuje aj ich prípadných právnych nástupcov /či už dôsledkom individuálnej sukcesie alebo univerzálnej/.

21. Rozdiel medzi predkupným právom záväzkového charakteru a predkupným právom vecnoprávneho charakteru sa v plnej miere prejavuje pri dôsledkom porušenia predkupného práva, konkrétne v oblasti práv osoby, ktorá je oprávnená z predkupného práva. Predkupné právo, ktoré má charakter práva vecného pôsobí, ako už bolo povedané, nielen voči povinnému z predkupného práva ale aj voči osobe, ktorá vec pri porušení predkupného práva nadobudla /nástupca povinnej osoby/. Od tejto osoby sa môže osoba oprávnená z predkupného práva domáhať, aby jej vec, ktorú takto nadobudla ponúkla na predaj, prípadne následne ak by jej táto osoba nevyhovela aj nahradenia prejavu jej vôle s predajom veci rozhodnutím súdu /§ 229 CSP/. V prípade, že existuje záväzkové predkupné právo a povinná osoba ho nerešpektovala a svoje povinnosti z neho porušila /scudzila vec bez toho, aby umožnila oprávnenej osobe realizovať jej predkupné právo k veci/, predkupné právo zaniká a voči nadobúdateľovi veci, na ktorú sa predkupné právo viaže, ďalej nepôsobí. Osoba oprávnená z predkupného práva sa môže voči povinnej osobe domáhať náhrady škody za podmienok § 420 Občianskeho zákonníka, ale vzhľadom na záväzkový charakter /zaväzujúci len strany zmluvy/ sa nemôže na osobu, ktorá vec nadobudla domáhať, aby jej túto vec ponúkla na predaj. K uvedeným záverom o rozdieloch medzi predkupným právom záväzkovej povahy a vecnoprávnej povahy pozri napríklad rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 1 Cdo 7/99 z 27. apríla 1999 - R 30/2000, nález Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. I. ÚS 265/98 zo dňa 19.10.1999, rozsudok Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 29Odo/1339/2004 zo dňa 13. decembra 2005, Komentář k občanskému zákoníku, Jehlička/Švestka a kolektiv, 5. vydání, 1999, str. 648 alebo Komentář k občanskému zákoníku, Fiala/Kindl a kolektiv, 1. vydání, 2009, str. 1154.

22. Predkupné právo podielových spoluvlastníkov /§ 140 Občianskeho zákonníka/ je založené priamo zákonom a ako také má vecnú povahu. Jeho podstatou je, že každý podielový spoluvlastník v prípade, že chce svoj spoluvlastnícky podiel na veci predať tretej osobe má povinnosť ho ponúknuť na kúpu ostatným podielovým spoluvlastníkom predmetnej veci a tí sú oprávnení tento spoluvlastnícky podiel kúpiť, buď podľa vzájomnej dohody alebo ak sa nedohodnú pomerne podľa veľkosti svojich podielov. Hoci teda môže každý spoluvlastník nakladať so svojím spoluvlastníckym podielom obdobne ako vlastník so svojou vecou, jeho zmluvná voľnosť je obmedzená zo zákona predkupným právom ostatných spoluvlastníkov.

23. Podielový spoluvlastník má pri porušení svojho predkupného práva na výber, či: a/ sa bude žalobou domáhať vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu (§ 40a Občianskeho zákonníka), b/ sa bude domáhať voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnemu nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového

spoluvlastníka a ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa, c/ sa uspokojí s tým, že mu zostáva predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu, nie voči jeho cudziteľovi (viď. rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/122/2009 z 22. septembra 2010).

24. V danej veci je nepochybné, že pri prevode spoluvlastníckeho podielu M. E. k predmetnej nehnuteľnosti na podielového spoluvlastníka Z. G. kúpnu zmluvou zo dňa 20.02.2015 došlo k porušeniu predkupného práva ďalšej podielovej spoluvlastníčky predmetnej nehnuteľnosti - žalobkyne, ktorej M. E. svoj spoluvlastnícky podiel neponúkla na kúpu. Žalobkyňa ako osoba oprávnená z predkupného práva si ako dôsledok porušenia svojho predkupného práva zvolila, že sa bude domáhať voči nadobúdateľovi Z. Budjačochovi, aby jej pomernú časť nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu M. E. ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ho kúpil. To urobila listom zo dňa 28.04.2015. Keďže Z. G. tejto požiadavke žalobkyne dobrovoľne nevyhoviel, oprávnené sa táto domáhala svojou žalobou voči nemu, aby bol jeho prejav vôle s prevodom spoluvlastníckeho podielu rozhodnutím súdu nahradený.

25. Dôvodnosť takto podanej žaloby žalobkyne obostojí, avšak podľa odvolacieho súdu len do momentu, kedy Z. G. celý svoj spoluvlastnícky podiel k predmetnej nehnuteľnosti previedol na ďalšiu osobu, svojho syna M. G.. Žalobkyňa na túto skutočnosť reagovala návrhom na zmenu subjektu na strane žalovaného a súd prvej inštancie na jej návrh pripustil zmenu na strane žalovaného tak, že z konania vystúpil Z. G. a na jeho miesto žalovaného vstúpil do konania M. G..

26. Žalobkyňa sa teda domáha nahradenia vôle voči žalovanému M. G. /tu odvolací súd na rozdiel od formalistického pohľadu žalovaného v odvolaní, nevidí nutnosť zmeny žalobného petitu, čo je však s ohľadom na ďalšie závery odvolacieho súdu bezpredmetné/, ktorý však nie je nadobúdateľom spoluvlastníckeho podielu M. E. dôsledkom prevodu, pri ktorom bolo porušené predkupné právo žalobkyne. Žalovaný nadobudol svoj spoluvlastnícky podiel k predmetnej nehnuteľnosti v celosti kúpou od svojho otca Z. G., pričom s ohľadom na skutočnosť, že sa jedná o osoby blízke-otec a syn /§ 116 Občianskeho zákonníka/ nemala žalobkyňa pri tomto prevode spoluvlastníckeho podielu predkupné právo a preto nemohlo byť pri tomto prevode ani porušené.

27. Podľa odvolacieho súdu povinnosť Z. G. ako nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu M. E. prevodom, pri ktorom bolo porušené predkupné právo žalobkyne, teda povinnosť ponúknuť žalobkyne pomernú časť nadobudnutého spoluvlastníckeho podielu na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ho kúpil neprechádza na jeho individuálnych sukcesorov, nástupcov, tu M. G., ktorý od otca Z. G. kúpil jeho spoluvlastnícky podiel k predmetnej nehnuteľnosti.

28. Takýto prechod nemožno vyvodiť z vecného charakteru predkupného práva podielového spoluvlastníka, ako to urobil súd prvej inštancie, pretože tento záver nerozlišuje medzi predkupným právom podielového spoluvlastníka a právom podielového spoluvlastníka, ktoré vzniká dôsledkom porušenia tohto predkupného práva.

29. Vecný charakter predkupného práva podielového spoluvlastníka je naplnený tým, že nepôsobí len medzi podielovými spoluvlastníkmi navzájom /žalobkyňa a M. E. v pomeroch prevodu spoluvlastníckeho podielu menovanej/ ale zaväzuje aj právneho nástupcu prevodcu spoluvlastníckeho podielu /v daných pomeroch Z. G./, resp. právneho nástupcu podielového spoluvlastníka, ktorý podiel nadobudol prechodom. Znamená to, že nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu vstupuje do právneho vzťahu podielových spoluvlastníkov, v ktorom títo majú voči nemu predkupné právo, a to bez ohľadu na právny dôvod nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu a nemôže sa z tohto právneho vzťahu vymaniť poukazom na to, že vznikol v čase, kedy on podielovým spoluvlastníkom nebol.

30. Na druhej strane v prípade, že došlo k porušeniu predkupného práva podielového spoluvlastníka, má tento medzi inými právo domáhať sa voči nadobúdateľovi (tretej osobe ako singulárnemu právnomu nástupcovi pôvodného podielového spoluvlastníka - tu voči Z. G. ako nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu M. E.), aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka a ak nadobúdateľ jeho výzve nevyhoví, má oprávnený spoluvlastník právo domáhať sa na súde žalobou voči nadobúdateľovi, aby bol nahradený prejav vôle nadobúdateľa. Toto právo podielového spoluvlastníka, ktoré vzniká ako dôsledok porušenia predkupného práva podielového spoluvlastníka však nemá vecný charakter a pôsobí len

voči nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu /§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka/, nie voči ďalšej, tretej osobe, ktorá spoluvlastnícky podiel neskôr nadobudla od tohto nadobúdateľa. Nie je samozrejme vylúčené, aby sa podielový spoluvlastník domohol neplatnosti tohto ďalšieho prevodu /napríklad preto, že jeho účelom bolo zmať naplnenie práva podielového spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené, teda išlo o právny úkon, ktorých obchádzal zákon/, v takom prípade zostáva spoluvlastnícky podiel pôvodnému nadobúdateľovi a podielový spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené sa s úspechom domôže svojho práva /vid'. rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22 Cdo 2470/2005 publikovaný v Sbírcce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. 3/2008/. O takýto prípad však v danej veci nejde, keď neplatnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu Z. G. na M. G. nebola v spore tvrdená a ani neboli navrhnuté dôkazy na preukázanie takejto skutočnosti.

31. Odvolací súd takto dospel k záveru, že žalobe nemožno vyhovieť, keď žalobkyňa sa domáha nahradenia prejavu vôle s prevodom spoluvlastníckeho podielu k predmetnej nehnuteľnosti voči žalovanému M. G., ktorý však svoj spoluvlastnícky podiel nenadobudol prevodom, pri ktorom bolo predkupné právo žalobkyne porušené. Odvolací súd preto rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 388 CSP zmenil tak, že žalobu žalobkyne v celom rozsahu zamietol.

32. O nároku na náhradu trov konania bolo rozhodnuté podľa § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. Keďže odvolací súd zmenil rozsudok súdu prvej inštancie musel podľa § 396 ods. 2 rozhodnúť o trovách konania /prvoinštančného i odvolacieho/. Keďže žaloba žalobkyne bola v celom rozsahu zamietnutá, je žalovaný v spore plne úspešný a preto mu odvolací súd priznal voči žalobkyni nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

33. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu jednohlasne.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa /§ 419 CSP/ v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy /§ 427 ods. 1 CSP/.

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom /§ 429 ods. 1 CSP/.

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