

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 6Co/3/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4116213768
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marta Polyáková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2020:4116213768.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Marty Polyákovovej a sudkýň JUDr. Dagmar Podhorcovej a JUDr. Ingrid Doležajovej, v právnej veci žalobcu: X. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom Y. X, K., zastúpený Mgr. Róbert Schronk, advokát so sídlom Nitra, Štúrova 37, proti žalovanému: Poľnohospodárske družstvo J., IČO: 00 614 033, P. XXX/X, Z. J., zastúpený Advokátska kancelária STOKLASA&STOKLASOVÁ s.r.o., so sídlom Nitra, Farská č. 25, IČO: 36 856 282, o nahradenie prejavu vôle pri uzatváraní kúpnej zmluvy, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu v Nitre zo dňa 25.02.2019 č. k. 17C/260/2016-189, takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalovanému priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol a žalovanému priznal náhradu trov konania v rozsahu 100%. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobca sa domáhal žalobou od žalovaného nahradenie prejavu vôle pri uzatvorení kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX kat. úz. Z. J. ako parc. č. XXX/XX o výmere XX.XXX m² a parc. č. XXX/XX o výmere XX.XXX m² a to v podiele 1 k celku. Žalobu odôvodnil tým, že je podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností a pôvodná predávajúca mu tieto nehnuteľnosti neponúkla na predaj ako podielovému spoluvlastníkovi a preto bolo porušené jeho predkupné právo. Po právnej stránke svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 140 OZ, § 603 ods. 1, 2, 3 OZ ako aj ust. § 100 ods. 1 OZ. V konaní nebolo sporné, že došlo k prevodu nehnuteľností, ani kúpna cena, sporná bola skutočnosť, či zo strany starej matky žalobcu došlo k porušeniu predkupného práva. Žalovaný v konaní na svoju obranu vzniesol hmotnoprávnu námietku a to námietku premlčania, pričom poukázal na skutočnosť, že k uzavretiu kúpnej zmluvy došlo dňa 25.01.2013 a lehota na uplatnenie nároku nesporne začala plynúť už od uzavretia pôvodnej kúpnej zmluvy bez jej znenia v zmysle dodatku z júla 2013 a nie až od povolenia vkladu. Sudca sa v prvom rade zaoberal vznesenou námietkou premlčania a dospel k záveru, že vznesená námietka premlčania je dôvodná a preto žalobu v celom rozsahu zamietol. Vychádzal pritom z konštantnej judikatúry súdov (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/37/2017, rozhodnutie Krajského súdu v Nitre sp. zn. 7Co/350/2016) a vyvodil, že posudzované právo žalobcu sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe v zmysle ust. § 101 OZ, ktorá podľa tohto ustanovenia plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz a teda začína plynúť objektívne. K uzavretiu kúpnej zmluvy došlo dňa 25.01.2013 a správa katastra K. povolila vklad dňa 26.07.2013 a právne účinky vkladu nastali dňom 26.07.2013. Premlčacia doba začala plynúť odo dňa, kedy došlo k realizácii právneho úkonu, t. j. odo dňa uzavretia kúpnej zmluvy, t. j. 25.01.2013, teda kedy bola uzavretá kúpna zmluva, ktorou bolo porušené predkupné právo žalobcu. Toto právo bolo porušené už v okamihu, kedy došlo k vzniku právneho úkonu (kúpnej zmluvy), lebo vtedy vznikol právny dôvod (titulus), ktorý je základom

porušenia predkupného práva. Okamih, kedy došlo k porušeniu práva nemožno posúvať až do dňa zápisu vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pretože sa jedná už o modus, ktorým sa úradne završuje súkromnoprávny úkon a ktorý má právny význam pre prevod vlastníckeho práva. K úmyslu uzavrieť kúpnu zmluvu došlo dňa 25.01.2013 a nie až uzavretím dodatku ku kúpnej zmluve, ku ktorému došlo dňa 09.07.2015. Dodatkom došlo len k oprave výmery a nie k završení pomýšľaného aktu a z toho dôvodu premlčacia doba správne mala začať plynúť dňom 25.01.2013 a nie až 09.07.2013 ako sa domnieva žalobca, z čoho jednoznačne vyplýva, že premlčacia doba uplynula dňom 25.01.2016. Žalobca podal žalobu na súd až dňa 24.05.2016. Urobil tak už po uplynutí premlčacej doby a preto vzhľadom na vznesenú námietku nemožno mu jeho právo priznať. Keďže námietka premlčania bola podaná dôvodne, z hľadiska procesnej ekonómie súd nevykonával ďalšie dokazovanie a ani bližšie neskúmal existenciu subjektívneho práva žalobcu. O náhrade trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a úspešnému žalovanému priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. Rozsudok súdu prvej inštancie napadol v zákonnej lehote odvolaním žalobca a domáhal sa jeho zmeny tak, že jeho návrhu bude v celom rozsahu vyhovené, prípadne rozsudok súdu prvej inštancie zrušený a vec vrátená na nové konanie a rozhodnutie. Svoje odvolanie zdôvodnil odvolacími dôvodmi v zmysle ust. § 365 ods. 1 písm. h/, f/, e/ a d/ CSP. V dôvodoch svojho odvolania uviedol, že žalobca sa k vznesenej námietke premlčania vyjadril dňa 22.01.2019, pričom súd sa s jeho skutkovou a právnou argumentáciou nevysporiadal a nedal na ňu žiadnu relevantnú odpoveď. Z tých dôvodov je názoru, že bolo porušené jeho právo na spravodlivý proces a rozhodnutie v tejto časti považuje za nepreskúmateľné. Je toho názoru, že z hľadiska hmotného práva v kontexte žalobcu žalobou uplatneného nároku vôbec nie je rozhodujúci samotný „úmysel uzavrieť kúpnu zmluvu, ako to konštatuje súd prvej inštancie, ale rozhodujúce sú konkrétne porušenia predkupného práva žalobcu“. V tejto súvislosti platí, že subjektívne právo žalobcu na odkúpenie predávaného podielu je potrebné odlišovať od nárokov vzniknutých z porušenia práva. Nesúhlasí s názorom súdu prvej inštancie, podľa ktorého uzavretím dodatku došlo len k oprave výmery a nie k završení pomýšľaného aktu. Uzavretím dodatku došlo k zrušeniu, resp. zániku pôvodnej dohody strán na podstatných náležitostiach a medzi stranami boli dohodnuté úplne nové podstatné náležitosti kúpnej zmluvy. Strany sa dohodli, že predmetom predaja už nebude 1 nehnuteľnosť za 8.593 eur ale predmetom predaja bude iný nový podiel na nehnuteľnostiach, ktorý nebol predmetom pôvodnej zmluvy za inú odlišnú kúpnu cenu. Tento názor opiera o znenie ust. § 516 OZ upravujúceho zmenu záväzkov. Z dohody účastníkov kúpnej zmluvy obsiahnutej v texte dodatku nepochybne vyplývalo a vyplýva, že záväzok kupujúcej predat' jednu polovicu nehnuteľnosti mal zaniknúť a nemal trvať popri novom záväzku. Opačný výklad by znamenal, že predávajúca by bola povinná previesť na žalovaného podiel o veľkosti 3 k celku (z toho 1 v zmysle pôvodnej zmluvy a 1 v zmysle dodatku). V tomto ide súčasne aj o nesprávne právne posúdenie, nakoľko hmotnoprávne ustanovenia nepoznajú pojem „zamýšľaný akt“ ani jeho „završenie“. Citované pojmy nie sú pojmi platného práva a nie je jasné, aký konkrétny obsah tieto súdom použité pojmy vlastne majú mať. Odôvodnenie súdu je tak zmätočné a nepreskúmateľné vzhľadom na použitie arbitrárných pojmov nemajúcich oporu v hmotnom práve. Predávajúca porušila predkupné právo prvýkrát tým, že predala žalovanému 1 nehnuteľnosť bez toho, aby túto polovicu ponúkla žalobcovi a druhýkrát tým, že mu predala 1 nehnuteľnosť a predtým túto štvrtinu neponúkla žalobcovi. Žalobca pred uzavretím dodatku ku kúpnej zmluve (to znamená pred dňom 09.07.2013) objektívne nemal možnosť domáhať sa od žalovaného kúpy 1 nehnuteľnosti, pretože pred uzavretím dodatku takýto skutkový a právny stav medzi účastníkmi kúpnej zmluvy neexistoval. Takáto právne vynúiteľná (vykonateľná) možnosť žalobcovi vznikla až po uzavretí dodatku dňa 09.07.2013, kedy sa účastníci kúpnej zmluvy dohodli na nových podstatných náležitostiach, to znamená na predaji 1 nehnuteľnosti za novú kúpnu cenu. Je preto názoru, že súd prvej inštancie nesprávne aplikoval ust. § 101 OZ a to tak, že nesprávne stanovil moment ohľadom žalobou uplatneného práva. Je preto toho názoru, že na zistený stav vôbec neaplikoval ust. § 516 ods. 1 a ods. 2 OZ a súčasne nesprávne aplikoval § 101, § 140 a § 603 ods. 3 OZ. Podpisom dodatku ku kúpnej zmluve došlo ku vzniku nového, predtým neexistujúceho skutkového a právneho stavu. Dodatok obsahoval novú dohodu na tých náležitostiach kúpnej zmluvy, ktoré sú pre vznik porušenia a zániku predkupného práva rozhodujúce. V posudzovanom prípade je preto rozhodujúcou odpoveď na otázku, či v čase po uzavretí kúpnej zmluvy (25.01.2013), avšak pred uzavretím dodatku (09.07.2013) mal žalovaný subjektívnu povinnosť predat' žalobcovi 1 nehnuteľnosť za cenu 4.296,50 eura, čo je aj predmetom žaloby. Doplnil, že po uzavretí kúpnej zmluvy, avšak pred uzavretím dodatku mal žalobca možnosť voľby medzi dvoma nárokmi - namietat' relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy, alebo žiadať od žalovaného predaj 1 nehnuteľnosti, pričom aj keby si predávajúca pred uzavretím kúpnej zmluvy splnila ponukovú povinnosť v zmysle § 140 OZ, po uzavretí dodatku by si ponukovú povinnosť musela

splniť znova, pretože predmetom predaja sa stal iný podiel za inú cenu a teda pokiaľ by predávajúca predtým ponúkla žalobcovi na odkúpenie 1 nehnuteľnosti, takáto ponuka by predávajúcu následne neoprávňovala odpredať 1 nehnuteľnosti. Z uvedeného vyplýva, že nároky z porušenia predkupného práva vzniknuté po uzavretí dodatku sú skutkovo odlišné od nárokov z porušenia predkupného práva vzniknutých po uzavretí pôvodnej kúpnej zmluvy, ak predmetom dodatku bola dohoda na nových podstatných náležitostiach (iný predmet kúpy za odlišnú kúpnu cenu).

3. K odvolaniu sa vyjadril žalovaný, ktorý navrhol rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť. Vo svojom vyjadrení uviedol, že nesúhlasí s právnym názorom žalobcu a plne akceptuje závery v rozhodnutí Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/37/2007. Začiatok plynutia premlčacej doby nemožno posúvať ani v prípade, ak ide o žalobu o nahradenie vyhlásenia vôle z dôvodu, že posunutím začiatku plynutia premlčacej doby by došlo k negovaniu základnej zásady zákona, ktorá určuje dobu, v ktorej sa možno dovolať neplatnosti právneho úkonu. Žalobca sa svojim odvolaním dožaduje prehodnotenia prijatého právneho záveru súdom bez toho, aby navrhol nové relevantné dôkazy o tom, že lehota na premlčanie začala bežať tak ako tvrdí, až uzatvoreného dodatku ku kúpnej zmluve napriek tomu, že žiada súd v návrhu na začatie konania o nahradenie prejavu vôle pri uzatvorení kúpnej zmluvy. Považoval za potrebné poukázať na skutočnosť, že pri vkladovom konaní ohľadne kúpnej zmluvy zo dňa 25.01.2013 bolo registrujúcim orgánom zistené, že kúpna zmluva neobsahuje podľa § 42 ods. 2 písm. c/ Katastrálneho zákona správne označenie sprevádzaného spoluvlastníckeho podielu, ktorý má byť vyjadrení aj zlomkom k celku. Na základe tejto právnej skutočnosti registrujúci orgán vkladové konanie prerušil z dôvodu, že zmluva po podaní návrhu na vklad obsahuje chyby v písaní, počítaní a iné zrejme nesprávnosti. Registrujúci orgán vyzval účastníkov konania na opravu a doplnenie návrhu obligatórne dodatkom k zmluve. Zmluvné strany podľa odporúčania katastrálneho odboru povinne uzatvorili dňa 09.07.2013 dodatok ku kúpnej zmluve bez osobitného dojednanja zmeny účinnosti existujúcej zmluvy. Dohodou zmluvných strán došlo k úprave obsahu záväzku v predmete zmluvy (nie celého záväzkového vzťahu) bez toho, aby bol pôvodný záväzok dotknutý vo svojej existencii. Týmto dodatkom nedošlo k zmene vzájomných práv a povinností zmluvných strán z toho dôvodu, že predávajúca v kúpnej zmluve aj v dodatku k tejto zmluve slobodne a vážne prejavila svoju vôľu odpredať označené nehnuteľnosti kupujúcemu „v celom svojom spoluvlastníckom podiele za dohodnutú cenu 3.651,33 eura za 1 hektár“. Účelom uzatvorenia dodatku bolo odstránenie matematických chýb spoluvlastníckych podielov z minulosti zapísaných Správou katastra K. na LV č. XXX. Táto právna skutočnosť, chyba v písaní a počítaní nemali v zmysle § 37 ods. 3 OZ žiaden vplyv na platnosť právneho úkonu. Nie je preto akceptovateľné tvrdenie žalobcu, že uzatvorením dodatku zanikol záväzok predávajúcej predatť kupujúcemu podiele 1 nehnuteľnosti a vznikol nový záväzok odpredať iný podiel. Zosúladenie prevádzaného podielu z evidovaným stavom v liste vlastníctva nerušil záväzky zmluvných strán zo zmluvy uzatvorenej dňa 25.01.2013 z dôvodu, že obsah dohody strán jednoznačne smeroval k tomu, že dochádza k úprave doterajšieho existujúceho záväzku, avšak len z hľadiska jeho doplnenia, nie nahradenia novým záväzkom, ktorým nemal a nemôže mať za následok porušenie žalobcovho predkupného práva dvojnásobne tak, ako uvádza vo svojom odvolaní. Predmetné právo (nárok) moholo byť vykonané, resp. uplatnené už dňa 25.01.2013, kedy nárok dosiahol vo svojom vývoji najvyššie procesné štádium, ktorým je právo (nárok) podať žalobu na súd, teda keď je actionata. Od tohto okamihu začala plynúť aj príslušná premlčacia doba. Toto právo nie je nijako závislé od subjektívnej vedomosti žalobcu o podstate práva a jeho výkone (uplatnení).

4. K odvolaniu žalobcu sa vyjadril žalovaný, ktorý uviedol, že zotrúva na podanom odvolaní a jeho dôvodoch v celom rozsahu. V súlade s ustálenou judikatúrou má za to, že ak premlčacia doba začína plynúť odo dňa, kedy možno právo vykonať po prvý raz, v posudzovanom prípade to znamená, že premlčacia doba začala plynúť odo dňa uzavretia dodatku ku kúpnej zmluve. Ak by sa žalobca domáhal kúpy 1 pozemkov pred uzavretím dodatku, žaloba by musela byť zamietnutá z dôvodu neexistencie takéhoto práva. Pred uzavretím dodatku neexistovalo právo žalobcu na odkúpenie 1 nehnuteľnosti. Žiadne z rozhodnutí, na ktoré poukazuje súd prvej inštancie, resp. žalovaný vo svojom vyjadrení neobsahuje argumentáciu, ktorá by spochybňovala alebo vyvracala uvedený právny názor. Právny názor Najvyššieho súdu SR vyjadrený v rozhodnutí sp. zn. 4Cdo/37/2017 nijako nevyklučuje ani nespochybňuje správnosť argumentácie žalobcu. Uzavretie dodatku - vzhľadom na jeho obsah - predstavovalo skutkovo nové porušenie predkupného práva odlišné od porušenia, ku ktorému došlo uzavretím pôvodnej kúpnej zmluvy. Odmietol argumentáciu žalovaného, podľa ktorej účelom uzavretia dodatku bolo odstránenie matematických chýb v spoluvlastníckych podieloch. Táto argumentácia je v hrubom rozpore so skutočnosťami a dôkazmi, ktoré žalobca predložil a z ktorých vyplýva, že pani

X. B. v čase uzavretia kúpnej zmluvy bola vlastníčkou 1 nehnuteľnosti, avšak v dôsledku chybných evidencií katastra bolo jej vlastníctvo evidované nesprávne. Pôvodná kúpna zmluva neobsahovala žiadnu chybu v písaní alebo počítaní. Účastníci kúpnej zmluvy sa slobodne dohodli, že predmetom kúpy a predaja nebude spoluvlastnícky podiel nehnuteľnosti o veľkosti 1 k celku za kúpnu cenu, ale dohodli sa na novom predmete kúpy a na novej kúpnej cene. V závere zotrval na svojich predchádzajúcich argumentoch, vyjadrení v odvolaní a opätovne uviedol, že uzavretím dodatku sa predávajúca dopustila nového porušenia predkupného práva žalobcu a toto nové porušenie predstavovalo skutkový základ pre vznik nového nároku žalobcu ako podielového spoluvlastníka z porušenia práva. Je pritom nepodstatné, či z aritmetického hľadiska došlo k zväčšeniu alebo zmenšeniu prevádzaného podielu - pre účely predkupného práva sú obe situácie z hmotnoprávneho hľadiska rovnocenné.

5. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP) oprávnenou stranou (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 ods. 1 CSP) po skonštatovaní, že odvolanie má zákonom predpísané náležitosti (§ 363 CSP) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 CSP) preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 367 ods. 3 CSP) vychádzajúc zo skutkového stavu zisteného súdom prvej inštancie bez potreby zopakovania, či doplnenia dokazovania (§ 383 a § 384 CSP) postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné a preto rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny v zmysle ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

6. Preskúmaní veci odvolací súd dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie je vyčerpávajúce, správne, skutkové a právne zdôvodnené a zodpovedá požiadavkám ust. § 220 CSP kladeným na odôvodnenie rozhodnutia. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol rozhodujúci skutkový stav, primeraným spôsobom opísal priebeh konania, stanoviská strán sporu k prejednávanej veci, výsledky vykonaného dokazovania a právne predpisy, ktoré aplikoval na prejednávaný prípad, z ktorých vyvodil svoje právne závery. Svoje prijaté právne závery primerane vysvetlil. Z odôvodnenia jeho rozhodnutia nevyplýva jednostrannosť ani taká aplikácia príslušných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorá by bola popretím ich účelu, podstaty a zmyslu. Samotný fakt, že žalobca sa z dôvodmi uvedenými v rozhodnutí súdu prvej inštancie nestotožnil, neznamená, že jeho zdôvodnenie nezodpovedá požiadavkám, ktoré na túto časť rozhodnutia kladie citované ustanovenie § 220 CSP. Súd prvej inštancie totiž zrozumiteľným spôsobom uviedol dôvody, pre ktoré žalobu zamietol.

7. Vzhľadom na konštatovanie vecnej správnosti odvolaním napadnutého rozhodnutia a stotožnení sa s dôvodmi uvedenými v písomnom vyhotovení rozsudku súdom prvej inštancie krajský súd podľa § 387 ods. 2 CSP v plnom rozsahu odkazuje na odôvodnenie napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie. I napriek tomu odvolací súd dodáva, že je rozsahom odvolania viazaný (§ 379 CSP) ako aj odvolacími dôvodmi (§ 380 ods. 1 CSP). Odvolací súd preto preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie v zmysle odvolacích dôvodov udávaných žalobcom v odvolaní. Žalobca namieta, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci (§ 365 ods. 1 písm. d/ CSP), avšak vo svojom odvolaní nekonkretizuje, akú vadu má na mysli a odvolací súd konštatuje, že existencia takej vady nevyšla v odvolacom konaní najavo.

8. V ďalšom rade namieta, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. V tejto súvislosti opätovne odvolací súd poukazuje na ust. § 385 CSP, podľa ktorého odvolací súd viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie, okrem prípadov, ak dokazovanie zopakuje alebo doplní. Odvolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že v danom prípade nie je potrebné zopakovať, prípadne dopĺňať dokazovanie, pretože súd prvej inštancie náležite zistil skutkový stav. V konaní bolo jednoznačne preukázané, že dňa 25.01.2013 bola uzatvorená kúpna zmluva medzi predávajúcou X. B. a kupujúcim - žalovaným, pričom predmetom tejto kúpnej zmluvy boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX v kat. úz. Z. J. ako parc. č. XXX/XX orná pôda o výmere XX.XXX m² a parc. č. XXX/XX orná pôda o výmere XX.XXX m² (ďalej len nehnuteľnosti), pričom tieto nehnuteľnosti predávajúca predala kupujúcemu v podiele 1 a kúpna cena bola dojednaná v sume 8.593 eur, pričom podľa čl. 2 kúpnej zmluvy, táto kúpna cena bola dohodnutá v sume 3.651,33 eura za 1 hektár. Dodatkom ku kúpnej zmluve zo dňa 09.07.2013 sa predávajúca a kupujúci dohodli, že predmetné nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom pôvodnej zmluvy sa predávajú v podiele 1 k celku a kúpna cena sa tak zmenila zo sumy 8.593 eur na sumu 4.296,50 eura. V podstate takto zistený skutkový stav medzi stranami sporu

nebol namietaný, žalobca len namietal, že súd prvej inštancie z takto zisteného skutkového stavu vyvodil nesprávne právne posúdenie veci ohľadne otázky začatia plynutia premlčacej doby.

9. Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzujú právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. Nesprávne právne posúdenie je chybnou aplikáciou práva na zistený skutkový stav; dochádza k nej vtedy, ak súd nepoužil správny (náležitý) právny predpis, alebo ak síce aplikoval správny predpis, nesprávne ho ale interpretoval, alebo zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

10. Právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone stanovenej (§ 101 - § 110 OZ). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nie je možné premlčané právo veriteľovi priznať (§ 100 ods. 1 OZ).

11. Pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz (§ 101 OZ). Podľa § 140 OZ, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, § 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

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

13. Podľa § 40a veta prvá OZ, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ust. § 49a, § 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2 považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takýmto úkonom dotknutý neplatnosti právneho úkonu nedovoľá.

14. Z citovaných zákonných ustanovení vyplýva, že 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 OZ. Keďže v prípade zákonného predkupného práva podielových spoluvlastníkov ust. § 140 OZ neobsahuje osobitnú úpravu, nič nebráni tomu, aby sa aj na tieto vzťahy použila všeobecná právna úprava o predkupnom práve nachádzajúce sa v § 40 a nasl. OZ. V prípade porušenia predkupného práva je teda nutné pripustiť aj možnosť oprávneného spoluvlastníka domáhať sa alternatívne práva vyplývajúceho mu z ust. § 603 ods. 3 OZ oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má teda pri porušení povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka na výber tri zákonné možnosti. Môže sa domáhať buď vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníka na tretiu osobu, alebo sa môže voči nadobúdateľovi (tretej osobe) domáhať, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol na 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. Treba zdôrazniť, že súbežné uplatnenie nároku podľa § 40a a § 603 ods. 3 OZ je z právnej povahy veci vylúčené. V danom prípade si žalobca zvolil spôsob, že podal žalobu o nahradenie prejavu vôle nadobúdateľa súdnym rozhodnutím. Keďže žalovaný v priebehu konania vzniesol námietku premlčania, bolo potrebné sa touto zaoberať a posúdiť počiatok jej plynutia. Odvolací súd sa plne stotožňuje s právnym názorom súdu prvej inštancie v posúdení otázky, odkedy začala plynúť premlčacia doba. I s poukazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/37/2007, v ktorom bolo judikované, že v prípade nároku uplatniť predkupné právo, toto právo bolo porušené už v okamihu, kedy došlo k vzniku právneho úkonu (kúpnej zmluvy), lebo vtedy vznikol právny dôvod (titulus), ktorý je základom porušenia predkupného práva. V uvedenom rozhodnutí sa ďalej konštatovalo, že okamih, kedy došlo k porušeniu práva, nemožno posúvať až do dňa zápisu (vkladu vlastníckeho práva) do katastra nehnuteľností, pretože sa jedná už o modus, ktorým sa úradne završuje súkromnoprávny úkon a ktorý má právny význam pre prevod vlastníckeho práva (nie pre právny úkon ako taký). Z uvedených dôvodov preto všeobecná trojročná premlčacia doba začína plynúť dňom, kedy došlo k uzavretiu právneho úkonu. V preskúmanom prípade je nepochybné, že kúpna zmluva bola uzatvorená dňa 25.01.2013, avšak ani jedna zo strán sporu nenamietala, že by premlčacia doba mala plynúť až odo dňa zápisu vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Žalobca namietala, že premlčacia doba začala plynúť od 09.07.2013, kedy bol uzavretý dodatok ku kúpnej zmluve. Uvedené

rozhodnutie túto situáciu nerieši a preto odvolací súd považoval za potrebné ozrejmiť samotný spôsob uzatvorenia kúpnej zmluvy.

15. Podľa § 46 ods. 1 OZ písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

16. Pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľností, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine (§ 46 ods. 2 OZ).

17. Z hľadiska vzniku písomnej zmluvy je potrebné rešpektovať všeobecné zásady pre platný vznik zmluvy (§ 43a a nasl. OZ). I písomná zmluva je dvojstranným alebo viacstranným právnym úkonom, ktorý vzniká dosiahnutím konsenzu, t. j. úplným a bezpodmienečným prijatím (akceptáciou) návrh na uzavretie zmluvy (ponuky oferty). Ak už bol právny úkon urobený v písomnej forme, potom sa všetky úkony týkajúce sa tejto zmluvy (zmeny doplnenia alebo zrušenie) musia urobiť tiež v písomnej forme (§ 40 ods. 2 OZ). Zmluvu o prevode nehnuteľnosti možno až do momentu vkladu zmeniť a to na základe dohody o kumulatívnej obnove novácii zmluvy (§ 516 ods. 1 OZ). Takáto zmena je v praxi často dôsledkom výzvy okresného úradu (správcu katastra nehnuteľností) na doplnenie alebo zmeny zmluvy. V danom prípade práve na výzvu katastra nehnuteľností došlo k uzatvoreniu dodatku zmluvy, na základe ktorej bola uvedeným dodatkom zmenená výmera zmluvy a následne aj kúpna cena zodpovedajúca tejto výmere. Požiadavka písomnej formy právneho úkonu je splnená iba v prípade, pokiaľ sú v písomnom vyjadrení prejavu vôle účastníka zachytené všetky podstatné zložky ich prejavu. Medzi podstatné zložky kúpnej zmluvy patrí údaj o predmete kúpy ale tiež uvedenie kúpnej ceny. V kúpnej zmluve zo dňa 25.01.2013 bol jasne určený predmet zmluvy ako aj kúpna cena. Dňa 09.07.2013 bol uzatvorený dodatok ku kúpnej zmluve, pričom došlo k úprave obsahu záväzku v predmete zmluvy (nie však celého záväzkového vzťahu) podľa upraveného a k tomuto účelu aktualizovaného LV č. XXX správou katastra K. bez toho, aby bol pôvodný záväzok dotknutý vo svojej existencii. Týmto dodatkom nedošlo k zmene vzájomných práv a povinností zmluvných strán z toho dôvodu, že predávajúca v kúpnej zmluve aj v dodatku v tejto zmluve slobodne a vážne prejavila svoju vôľu odpredať označené nehnuteľnosti kupujúcemu a to za kúpnu cenu 3.651,33 eura za 1 hektár. Nemožno sa teda stotožniť s názorom žalobcu, že v danom prípade išlo o novú dohodu o zmene záväzku, ktorý sa nemôže týkať predchádzajúceho záväzku. V prípade dohody o zmene záväzku v zmysle ust. § 516 ods. 1 OZ dochádza spravidla k zmene podstatných náležitostí pôvodnej zmluvy (esencie negotii) najmä pokiaľ ide o hlavný predmet záväzku. V danom prípade však nešlo o zmenu v hlavnom predmete záväzku, pretože aj naďalej zostáva predmet záväzku nehnuteľnosti tak, ako boli pôvodne označené v kúpnej zmluve označením katastrálneho územia ako aj parcelného čísla, avšak došlo len k zmene výmery pôvodne predávaných nehnuteľností. Nie je možné preto akceptovať tvrdenie žalobcu, že uzatvorením dodatku zanikol záväzok predávajúceho predávajúcej predatť kupujúcemu podiel 1 nehnuteľnosti a vznikol nový záväzok odpredať iný podiel. Zosúladenie prevádzaného podielu z evidovaným stavom v liste vlastníctva nerušil záväzky zmluvných strán zo zmluvy uzatvorenej dňa 25.01.2013 z dôvodu, že obsah dohody strán jednoznačne smeroval k tomu, že dochádza k úprave doterajšieho existujúceho záväzku, avšak len z hľadiska jeho doplnenia, nie nahradenia novým záväzkom, ktorý nemal a nemôže mať za následok porušenie žalobcovho predkupného práva dvojnásobne tak, ako uvádza vo svojom odvolaní. Ak účastníci zmluvy akokoľvek manipulujú s touto zmluvou (zmenia, doplnia alebo zrušia zmluvu) dodatok zmluvy musí v takomto prípade predstavovať nedielnu súčasť pôvodnej zmluvy. Z uvedeného možno vyvodiť ten záver, že zmluva bola platne a účinne uzatvorená dňa 25.01.2013 a preto aj počiatok plynutia premlčacej lehoty súd prvej inštancie posúdil správne. Z uvedených dôvodov preto odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny v zmysle ust. § 387 ods. 1 CSP potvrdil, keď rozhodnutie bolo správne i v časti o náhrade trov konania.

18. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 255 ods. 1 CSP a úspešnému žalovanému priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, o výške ktorej rozhodne súdny úradník po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Toto rozhodnutie bolo prijaté odvolacím senátom pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

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

Dovolanie sa podáva v lehote 2 mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii; ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP); dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

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

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP); povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je

- a/ dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b/ dovolateľom právnická osoba, jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c/ dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).