

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 6Co/14/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5315210603
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 05. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Urbanová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2020:5315210603.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Jany Urbanovej a členov JUDr. Yvetty Dzugasovej a Mgr. Andreja Kekelyho, v právnej veci žalobcu: D. L., nar. XX.XXXX, trvale bytom XXX XX A. XXXX, zastúpeného spoločnosťou: Advokátska kancelária JUDr. Peter Strapáč, PhD., s.r.o., so sídlom ul. 17. novembra 3215, 022 01 Čadca, IČO: 50 473 522, proti žalovaným: 1/ Ing. B. L., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom XXX XX A. XXXX, adresa na doručovanie: Q. XXXX/XX, XXX XX O., Česká republika, 2/ OKLAHOMA, s.r.o., so sídlom Kopaniny 917/10, 709 00 Ostrava - Mariánske Hory, Česká republika, IČO: 258 15 369, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, o odvolaní žalovaného 2/ proti rozsudku Okresného súdu Čadca č.k. 10C/306/2015-103 zo dňa 01.12.2017, takto

rozhodol:

M e n í rozsudok Okresného súdu Čadca č.k. 10C/306/2015-103 zo dňa 01.12.2017 tak, že žalobu žalobcu v celom rozsahu z a m i e t a .

Žalovaní v rade 1/ a 2/ m a j ú voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom okresný súd určil, že kúpna zmluva číslo V 2948/2015 uzavretá dňa 07.08.2015 medzi žalovanou v rade 1/ Ing. B. L., nar. 06.XX.XXXX, bytom A. č. XXXX, ako predávajúcou a žalovaným v rade 2/ OKLAHOMA, s.r.o., Kopaniny 917/10, 709 00 Ostrava - Mariánske Hory, Česká republika, IČO: 258 15 369, ako kupujúcim, ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu žalovanej v rade 1/ vo veľkosti 1 na: parcele C-KN č. 2713 - trvalé trávne porasty o výmere 92 m², parcele C-KN č. 2714/2 - trvalé trávne porasty o výmere 517 m², parcele C-KN č. 2714/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 233 m², parcele C-KN č. 2714/4 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 33 m², parcele C-KN č. 2716 - trvalé trávne porasty o výmere 64 m², v rodinnom dome č.s. XXXX postavenom na parcele C-KN č. 2714/3 zapísaných Okresným úradom Čadca, katastrálny odbor na LV č. XXXX, pre katastrálne územie A., obec A., okres W. (ďalej aj „sporné nehnuteľnosti“), je neplatná (výrok I.). O trovách konania rozhodol tak, že žalobca má nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % (výrok II.).

2. V dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že žalobou doručanou súdu dňa 10.12.2015 sa žalobca domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy č. V 2948/2015 zo dňa 07.08.2015 dôvodiac, že dňa 24.02.2015 žalovaná v rade 2/ prevzala uznesenie Okresného súdu Čadca sp. zn. 7C/277/2014 o nariadení predbežného opatrenia, ktorým sa jej zakázalo nakladať so spoluvlastníckym podielom nehnuteľností a teda vedela o obmedzení svojho vlastníckeho práva. Účinky uvedeného predbežného opatrenia zanikli právoplatnosťou uznesenia Krajského súdu v Žiline zo dňa 28.05.2015 sp.zn. 9Co/313/2015 t.j. dňa 19.06.2015, pričom následne dňa 07.08.2015 žalovaná v rade 2/ uzatvorila kúpnu zmluvu predmetom ktorej sú žalované nehnuteľnosti. Konanie žalovanej v rade 1/ sa prieči dobrým mravom, pričom v dome, ktorý je predmetom kúpnej zmluvy, bývajú deti žalovanej v rade 1/. Žalobca v žalobe citujúc ust. § 40 a § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka

v znení neskorších predpisov poukázal na skutočnosť, že vo výzve k uplatneniu predkupného práva, ktorú žalobcovi zaslala žalovaná je určená lehota 10 kalendárnych dní, čo je v rozpore so zákonom. Žalobca má naliehavý právny záujem na určení neplatnosti predmetnej zmluvy.

3. Na základe vykonaného dokazovania mal okresný súd preukázané, že kúpnu zmluvou zo dňa 07.08.2015 žalovaná v rade 1/ previedla spoluvlastnícky podiel 1 k pozemkom nachádzajúcim sa v k.ú. A.: KN-C parc. č. 2713 - TTP o výmere 92 m², KN-C parc. č. 2417/2 - TTP o výmere 517 m², KN-C parc. č. 2714/3 - zastavané plochy a nádvoria p výmere 233 m², KN-C parc. č. 2714/4 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 33 m², KN-C parc. č. 2716 - TTP o výmere 92 m², rodinný dom č. súp. XXXX na pozemku KN-C parc. č. 2714/3, zapísané na LV č. XXXX, pre k.ú. A., obec A., okres W..

4. Z listu vlastníctva č. XXXX, vedeného Okresným úradom Čadca, Katastrálnym odborom pre k.ú. A. vyplýva, že žalobca a žalovaná v rade 2/ sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, každý v podiele 1: rodinný dom č. súp. XXXX postaveného na parcele KN-C č. 2714/3, pozemkov KN-C parc. č. 2713, KN-C parc. č. 2714/2, KN-C parc. č. 2714/3, KN-C parc. č. 2714/4 a KN-C parc. č. 2716. Žalovaná v rade 2/ nadobudla spoluvlastnícky podiel na základe vyššie uvedenej kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený pod č. V - 29948/2015 dňa 28.09.2015.

5. Výzvou zo dňa 09.12.2014 žalovaná v rade 1/ vyzvala žalobcu na uplatnenie predkupného práva v lehote 10 kalendárnych dní. Kúpna cena vo výzve je 90.000,00 Eur, ktorá by bola splatná v dvoch splátkach tak, že prvá splátka vo výške 1 kúpnej ceny by bola splatná pri podpise kúpnej zmluvy a druhá 1 kúpnej ceny by bola splatná po povolení vkladu vlastníckeho práva kupujúceho do katastra nehnuteľností, a to do 3 dní odo dňa doručenia rozhodnutia príslušnej správy katastra.

6. Z výpisu z SMS komunikácie medzi žalobcom a konateľom žalovanej v rade 2/ vyplýva, že konateľ žalovanej v rade 2/ ponúkal žalobcovi na predaj polovicu spornej nehnuteľnosti najskôr za cenu 70.000,00 Eur (05.10.2015), následne za cenu 65.000,00 Eur (05.10.2015) a dňa 29.10.2015 za cenu 40.000,00 Eur.

7. Z odvolania proti uzneseniu Okresného súdu Žilina zo dňa 27.10.2015, č.k.10 CbZm 46/2015 zo dňa 07.04.2016 okrem iného vyplýva, že žalovaná v rade 1/ nemôže splniť to, čo jej bolo uložené predbežným opatrením, pretože ku dnešnému dňu jej nebola vyplatená zo strany spoločnosti OKLAHOMA, s.r.o. kúpna cena za nehnuteľnosti. Došlo k úhrade kúpnej ceny formou zápočtu.

8. Z odvolania proti uzneseniu Okresného súdu Žilina zo dňa 29.10.2015, č.k. 19 Zm 32/2015 zo dňa 07.04.2016 okrem iného vyplýva, že žalovaná v rade 1/ nemôže splniť to, čo jej bolo uložené predbežným opatrením, pretože ku dnešnému dňu jej nebola vyplatená zo strany spoločnosti OKLAHOMA, s.r.o. kúpna cena za nehnuteľnosti. Došlo k úhrade kúpnej ceny formou zápočtu.

9. Podľa Notárskej zápisnice N 42/2015, NZ 5677/2015, NCRIS 5857/2015 zo dňa 23.12.2015 žalovaná v rade 1/ uznala svoj záväzok voči žalovanej v rade 2/ čo do základu a výšky.

10. Zo zmluvy o pôžičke zo dňa 23.02.2015 vyplýva, že žalovaná v rade 2/ požičala žalovanej v rade 1/ sumu 300.000,00 Eur, ktorú sa žalovaná v rade 1/ zaviazala splácať žalovanej v rade 2/ v 60. splátkach po 5.000,00 Eur. Prvá splátka pôžičky bola splatná dňa 28.02.2015.

11. Listom zo dňa 24.11.2017 žalovaná v rade 2/ započítala žalovanej v 1/ rade nezaplatené 4 splátky, t.j. 20.000,00 Eur, na prvú časť kúpnej ceny za nehnuteľné veci, ktoré mala žalovaná v rade 2/. Podľa ústnej dohody, ktorú žalovaná v rade 1/ uzavrela so žalovanou v rade 2/ mali byť ďalšie splátky pôžičky započítané na kúpnu cenu, ktorú mala žalovaná v rade 2/ zaplatiť žalovanej v rade 1/. Zvyšok kúpnej ceny vo výške 70.000,00 Eur bol týmto spôsobom, t.j. jednotlivými zápočtami zaplatený dňa 28.09.2016.

12. Citujúc ust. § 137 písm. c) a § 60 CSP, ako aj ust. § 34, § 37 ods. 1, § 39, § 40 ods. 1, § 40a, § 43a, § 140, § 588, § 589 a § 605 zákona č. 40/1964 Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), okresný súd skonštatoval existenciu naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení, ktorý ako spoluvlastník má nepochybne nárok na právnu ochranu, pokiaľ ide o jeho spoluvlastnícky podiel. Bez takéhoto určenia by totiž bolo jeho právo ohrozené. Žalobca v priebehu konania namietal, že sporná kúpna zmluva je neplatná, nakoľko táto je v rozpore s dobrými mravmi. Výzva, ktorá bola žalobcovi doručená zo strany žalovanej v rade 1/, neobsahovala totiž všetky náležitosti podľa zákona. Lehota na uplatnenie predkupného práva v nej uvedená je v rozpore so zákonom. Išlo teda o zastierací právny úkon, ktorý nepožíva právnu ochranu.

13. Zmluva, pri ktorej uzavretí jeden z účastníkov úmyselne predstieral určitú vôľu so zámerom, aby tým vyvolal u druhého účastníka omyl alebo aby tým využil jeho omylu, nie je (absolútne) neplatná podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka alebo podľa § 39 Občianskeho zákonníka Podvodné konanie jedného z účastníkov zmluvy pri jej uzavretí je dôvodom neplatnosti zmluvy podľa § 49a Občianskeho zákonníka, ktorého sa môže - v zmysle § 40a Občianskeho zákonníka - úspešne dovolať

len druhý účastník (z rozsudku NS ČR sp. zn. 26Cdo 1941/2011). Záver, že určitý právny úkon je neplatný pre rozpor so zákonom, sa musí opierať o rozumný výklad predmetného zákonného ustanovenia. Nie každý (údajný) rozpor so zákonom má za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu.

14. Ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka nemá odkaz na aplikáciu i ust. § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka upravujúce predkupné právo ako právo zmluvne dojednané pri kúpnej zmluve. Kogentnú úpravu nemožno prispôbovať úprave dispozitívnej a predkupné právo spoluvlastníkov bez ohľadu na ich vôľu nemožno zmeniť ani zrušiť. Žiadne ustanovenia rovnakého zákona nemôžu byť vykonávacím predpisom k sebe samému (a osobitná úprava k všeobecnej už vôbec nie). Vylúčenie predkupného práva z ostatných práv spoluvlastníkov k spoločnej veci a jeho iné posudzovanie nemá oporu v zákone. U predkupných práv podľa § 140 a § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka ide o dva rôzne a samostatné právne inštitúty, ktoré nemožno zmiešavať ani cez analógiu zákona (a teda vťahovať zákonné ustanovenia platné pre jeden na druhý). Ak sa rozhodne podielový spoluvlastník s predmetom podliehajúcim predkupnému právu disponovať, je povinný ho ponúknuť takou ponukou, ktorá má všetky náležitosti návrhu na uzatvorenie zmluvy (§ 43a Občianskeho zákonníka). Za účinnosti teraz platnej zákonnej úpravy bolo rovnako Najvyšším súdom Slovenskej republiky judikované, že z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka aplikovať (uplatnením analógie legis - § 853 Občianskeho zákonníka) všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu Občianskeho zákonníka (§ 602 až 606). Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

15. Prijatie ponuky je jednostranný právny úkon oprávneného spoluvlastníka adresovaný spoluvlastníkovi povinnému, ktorý ku svojej platnosti vyžaduje všeobecné náležitosti ustanovené v § 37 Občianskeho zákonníka. Podľa § 43c ods. 1 Občianskeho zákonníka včasné vyhlásenie urobené osobou, ktorej bol návrh určený alebo iné jej včasné konanie, z ktorého možno vyvodiť jej súhlas, je prijatím návrhu. V § 605 veta prvá Občianskeho zákonníka je vymedzená doba, v ktorej môže oprávnený spoluvlastník svoje právo prednostnej kúpy vykonať a zároveň spôsob, akým musí reagovať na ponuku na odkúpenie, pokiaľ chce úspešne uplatniť svoje predkupné právo a vec kúpiť - oprávnený spoluvlastník musí ponúknuť vec vyplatiť.

16. Vykonaným dokazovaním mal súd preukázať, že žalovaná v rade 1/ doručila žalobcovi výzvu zo dňa 09.12.2014 na uplatnenie predkupného práva, k spoluvlastníckemu podielu vo výške 1 k nehnuteľnosti parcely C-KN č. 2713 - trvalé trávne porasty o výmere 92 m², parcely C-KN č. 2714/2 - trvalé trávne porasty o výmere 517 m², parcely C-KN č. 2714/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 233 m², parcely C-KN č. 2714/4 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 33 m², parcely C-KN č. 2716 - trvalé trávne porasty o výmere 64 m², v rodinnom dome č.s. XXXX postavenom na parcele C-KN č. 2714/3 zapísaným Okresným úradom Čadca, katastrálny odbor na LV č. XXXX, pre katastrálne územie A., obec A.. Kúpna cena bola určená v sume 90.000,00 Eur a splatnosť kúpnej ceny bola určená tak, že prvá splátka vo výške 1 kúpnej ceny by bola splatná pri podpise kúpnej ceny a druhá 1 kúpnej ceny by bola splatná po povolení vkladu vlastníckeho práva kupujúceho do katastra nehnuteľností a to do troch dní odo dňa doručenia rozhodnutia príslušnej správy katastra. Vo výzve je určená lehota na prijatie ponuky 10 kalendárnych dní.

17. Žalovaná v rade 1/ predmetné nehnuteľnosti previedla na žalovanú v 2/ rade kúpnu zmluvou zo dňa 07.08.2015. Kúpna cena bola žalovanej v rade 1/ uhradená zápočtom zo dňa 24.11.2017.

18. Konateľ žalovanej v 2/ rade prostredníctvom SMS komunikácie ponúkol žalobcovi predaj spoluvlastnícky podiel vo výške 1 na sporných nehnuteľnostiach najskôr za cenu 70.000,00 Eur, následne za 65.000,00 Eur (dňa 05.10.2015) a dňa 29.10.2015 za cenu 40.000,00 Eur.

19. Je zrejmé, že ponuka, ktorú poslala žalovaná v 1/ rade nekorešponduje so skutočnosťou, za akých podmienok boli sporné nehnuteľnosti prevedené na žalovanú v rade 2/. Ponuka je teda v rozpore s ust. § 605 Občianskeho zákonníka, nakoľko neobsahuje všetky podmienky za akých dôjde k prevodu spoluvlastníckeho práva.

20. V zmysle vyššie uvedeného ust. § 605 Občianskeho zákonníka lehota na vyplatenie nehnuteľnosti je dvojmesačná, pričom v ponuke je uvedená lehota desať pracovných dní.

21. K reálnemu zaplateniu kúpnej ceny zo strany žalovanej v 2/ rade nedošlo, cena bola zaplatená zápočtom až dňa 24.11.2017, teda neboli dodržané podmienky, za akých žalovaná v 1/ rade ponúkla na predaj svoj spoluvlastnícky podiel.

22. Na základe vyššie uvedeného súd rozhodol tak, že predmetná kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovanou v rade 1/ a žalovanou v rade 2/ je neplatná, nakoľko neboli dodržané ustanovenia §§ 605, 40 ods. 1 a § 43a Občianskeho zákonníka.

23. Naviac súd uviedol, že považuje za prinajmenšom „zvláštne“, že žalovaná v rade 2/ (prostredníctvom svojho štatutára) po tom ako odkúpila spoluvlastnícky podiel k sporným nehnuteľnostiam za sumu 90.000,00 Eur, následne po necelých 3 mesiacoch od podpísania spornej zmluvy ponúkla žalobcovi predaj spoluvlastníckeho podielu za 40.000,00 Eur, teda sumu menšiu o viac ako polovicu. Uvedené evokuje skôr názor, že uzavretie kúpnej zmluvy medzi žalovanou v rade 1/ a žalovanou v rade 2/ je zastieracím právnym úkonom, ktorý nepožíva právnu ochranu.

24. K porušeniu predkupného práva dôjde aj vtedy, ak povinný napriek akceptácii oprávneného, pokiaľ ide o kúpu nehnuteľnosti, nechce uzavrieť písomnú zmluvu alebo ak sa neskôr ukáže, že povinný vec predal tretej osobe za výhodnejších podmienok, ako uviedol v ponuke oprávnenému (napr. za nižšiu kúpnu cenu). Pri nevyužití predkupného práva vo vzťahu k povinnému došlo k jeho zániku a povinný má možnosť vecou disponovať bez obmedzenia predkupným právom. Nemôže však vec predať za nižšiu cenu alebo za ľahších podmienok, než uviedol v ponuke oprávnenému. Nič však nebráni tomu, aby vec predal za vyššiu cenu alebo za ťažších podmienok, než uviedol v ponuke oprávnenému.

25. Na základe vyššie uvedených dôvodov súd žalobe vyhovel.

26. O trovách konania rozhodol okresný súd podľa § 255 ods. 1 a priznal žalobcovi nárok na ich náhradu voči žalovaným neúspešným v konaní v rozsahu 100 % vo výške, ktorá bude po právoplatnosti rozsudku vyčíslená v uznesení vyššieho súdneho úradníka prvoinštančného súdu (§ 262 ods. 2 CSP).

27. Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný v rade 2/, ktorý sa domáhal jeho zmeny tak, že odvolací súd žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietne a zároveň prizná žalovanému v rade 2/ nárok na náhradu trov prvoinštančného i odvolacieho konania.

28. Primárne odvolateľ namietal, že žalobca v priebehu konania pred súdom prvej inštancie ani netvrdil naliehavý právny záujem na požadovanej určovacej žalobe, a preto ho ani nemohol preukázať tak, ako to tvrdí okresný súd v napadnutom rozhodnutí. Žalobca tak nesplnil základný predpoklad na prejednanie a rozhodnutie súdu o určovacej žalobe.

29. Ďalej okresný súd vo svojom rozhodnutí tvrdil, že v posudzovanom prípade nebol dodržaný postup podľa ust. § 605 Občianskeho zákonníka, resp. dvojmesačná lehota v ňom uvedená, keď v ponuke žalovanej v rade 1/ adresovanej žalobcovi bola uvedená len lehota 10 dní. Žalovaná v rade 1/ má však za to, že v tomto prípade nie je aplikácia ust. § 605 Občianskeho zákonníka prípustná, pretože v ust. § 140 Občianskeho zákonníka nie je odkaz na § 605 Občianskeho zákonníka a naviac v označenom ustanovení sa jedná o lehotu, v ktorej má byť zaplatená kúpna cena, a nie o lehotu na vyjadrenie k ponuke na uplatnenie predkupného práva a ani o lehotu na uzavretie kúpnej zmluvy. Hoci okresný súd v odôvodnení svojho rozhodnutia citoval judikatúru riešiacu túto problematiku, činil tak bez odkazu na konkrétne rozhodnutia najvyššieho súdu. Ďalej odvolateľka akcentovala, že kúpna zmluva bola uzavretá v písomnej forme tak, ako to ukladá zákon (§ 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka) u kúpnej zmluvy, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti. Nie je jej preto zrejmé, z akého dôvodu by mala byť sporná kúpna zmluva neplatná pre nedodržanie formy. Tento svoj právny záver konajúci súd žiadnym spôsobom neodôvodnil, a preto je jeho rozhodnutie v tejto časti nepreskúmateľné.

30. Okrem toho súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí vôbec neodôvodnil, z akého dôvodu je kúpna zmluva neplatná aj podľa § 43 Občianskeho zákonníka a aj v tejto časti je jeho rozhodnutie nepreskúmateľné. Žalovaná v rade 1/ dňa 11.12.2014 doručila žalobcovi výzvu na uplatnenie predkupného práva zo dňa 09.12.2014. V tejto výzve uviedla, že žalobcovi ponúka na kúpu ideálny podiel 1 na nehnuteľnostiach, ktoré nadobudli ako spoluvlastníctvo tak, že v zákonnej trojročnej lehote nebolo vyporiadané ich bezpodielové spoluvlastníctvo manželov. Svoj spoluvlastnícky podiel žalovaná v rade 1/ ponúkla žalobcovi za kúpnu cenu 90.000,00 Eur tak, že kúpna cena bude uhradená v dvoch splátkach. Žalovaná v rade 1/ požiadala žalobcu, pokiaľ má záujem kúpiť jej spoluvlastnícky podiel, aby jej ponuku prijal písomnou formou v lehote 10 dní odo dňa doručenia tejto výzvy, t.j. do 21.12.2014. Žalobca sa v tejto lehote nevyjadril, preto žalovaná v rade 1/ mala za to, že o spoluvlastnícky podiel nemá záujem. V dôsledku toho žalovaná v rade 1/ za rovnakých podmienok predala spoluvlastnícky podiel žalovanej v rade 2/, ktorá ho od neho kúpila v dobrej viere na základe kúpnej zmluvy zo dňa 07.08.2015, t.j. cca po 8 mesiacoch od doručenia výzvy žalobcovi. V článku III. predmetnej kúpnej zmluvy je uvedená kúpna cena 90.000,00 Eur a jej splatnosť v dvoch splátkach, tak ako to bolo uvedené aj vo výzve na uplatnenie predkupného práva zo dňa 09.12.2014. Je teda zrejmé, že kúpna zmluva nebola uzavretá v rozpore s tým, čo bolo uvedené vo výzve. Skutočnosť, že žalovaný v rade 2/ nezaplatil žalovanej v rade 1/ kúpnu cenu tak, ako bolo dojednané v kúpnej zmluve, však nezakladá dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy, pretože sa jedná o vzájomný vzťah medzi žalovanou v rade 1/ ako predávajúcou a žalovaným v rade 2/ ako kupujúcim a žalobcu sa vôbec netýka. Pokiaľ žalovaná v rade 2/ nezaplatila kúpnu cenu

riadne a včas, mala žalovaná v rade 1/ možnosť žalovať ju na súde o zaplatenie kúpnej ceny. To však nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy.

31. Ani to, že žalovaná v rade 2/ prostredníctvom konateľa ponúkla žalobcovi na predaj spoluvlastnícky podiel za nižšiu kúpnu cenu, ako ju sama kúpila, bez ďalších dôkazov ešte neznamená, že spoluvlastnícky podiel nebol predaný za cenu 90.000,00 Eur, ako nesprávne uzatvoril súd prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí. Jedná sa len o špekuláciu. V tom čase žalobca robil žalovanej v rade 2/ rôzne naschvály a znemožňoval jej užívanie jej spoluvlastníckeho podielu tak, ako to činí doposiaľ. Je teda zrejmé, že žalovaná v rade 2/ mala preto snahu svojej investície sa zbaviť. Zároveň sám žalobca ani raz neponúkol žalovanej v rade 2/, že jej spoluvlastnícky podiel od nej kúpi a nesúhlasil ani s jedným jej návrhom, hoci zjavne má oň záujem, čo preukázal i podaním žaloby o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy v tomto spore. Pokiaľ sa bude chcieť žalobca stať vlastníkom nehnuteľnosti ako celku a bude právoplatne určené, že predmetná kúpna zmluva je neplatná, bude si musieť odkúpiť spoluvlastnícky podiel od žalovanej v rade 1/. Určením neplatnosti kúpnej zmluvy sa totiž nestane výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností. Žalovaní majú za to, že žalobcovi tento stav vyhovuje, pretože všetky nehnuteľnosti užíva výlučne sám, nemusí sa s ním o ne deliť a ani nikomu platiť kúpnu cenu za jeho polovicu.

32. Napokon žalovaná v rade 2/ poukázala na to, že konajúci súd nevykonal dôkaz dokladom o doručení (doručenkou) od výzvy na uplatnenie predkupného práva zo dňa 09.12.2014, z ktorého vyplýva, že táto bola žalobcovi doručená dňa 11.12.2014. Táto listina bola predložená súdu na prvom pojednávaní konanom dňa 12.10.2017 a žalovaná v rade 2/ nebola poučený o koncentrácii konania. Bolo pritom obtiažne túto listinu dohľadať, resp. získať, pretože výzvu odosiela žalovaná v rade 1/ a tá so žalovaným v rade 2/ nekomunikuje. Súd prvej inštancie v odôvodnení svojho rozhodnutia ani neuviedol, prečo tento dôkaz nevykonal a ignoroval ho.

33. Napokon žalovaná v rade 2/ poukázala i na to, že na pojednávaní požiadala súd o zaslanie zápisnice z pojednávania zo dňa 01.12.2017, ktorá mu doposiaľ nebola doručená.

34. Žalobca vo svojom vyjadrení k odvolaniu navrhol rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdiť. Súčasne žiadal, aby mu odvolací súd priznal voči žalovaným v rade 1/ a 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

35. Primárne zdôraznil, že pokiaľ žalovaná v rade 2/ argumentuje ust. § 140 Občianskeho zákonníka, toto je v prejednávanej veci neaplikovateľné, pretože medzi žalovanou v rade 1/ a žalovanou v rade 2/ sa nemôže jednať o prevod medzi blízkymi osobami. Žalovaná v rade 1/ je totiž fyzická osoba a žalovaná v rade 2/ je právnická osoba (obchodná spoločnosť založená za účelom podnikania a dosahovania zisku tak, ako to má na mysli aj Obchodný zákonník a zákon o obchodných korporáciách platných v Českej republike). Žalobca opätovne zdôraznil, že je absolútne nereálne, aby niekto kúpil nehnuteľnosť za sumu 90.000,00 Eur a následne ju ponúkal žalobcovi na predaj za sumu 70.000,00 Eur, neskôr za 65.000,00 Eur a potom za sumu 40.000,00 Eur. Je nereálne, aby v priebehu mesiaca alebo dvoch klesla hodnota tejto nehnuteľnosti o 50.000,00 Eur. To iba evokuje skutočnosť, že kúpna cena nebola reálne zaplatená a nikdy platená byť nemala. Podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy je úhrada kúpnej ceny, ku ktorej podľa názoru žalobcu nikdy nedošlo. Za absolútne scestné žalobca označil tvrdenie odvolateľa, že k úhrade kúpnej ceny malo dôjsť započítaním dňa 24.11.2017. Logicky neúnosná je aj konštrukcia, že dňa 07.08.2015 žalovaný v rade 2/ kúpil od žalovanej nehnuteľnosť, pričom už dňa 23.02.2015 jej zmluvou o pôžičke požičal finančné prostriedky vo výške 300.000,00 Eur, ktoré sa mu žalovaná v rade 1/ zaviazala splácať po 5.000,00 Eur v splátkach od 28.02.2015. Žiadna z týchto splátok uhradená nebola. Žalovaná v rade 2/ kúpi nehnuteľnosť od žalovanej v rade 1/, ktorej už predtým požičal 300.000,00 Eur a následne dôjde k započítaniu týchto súm až dňa 24.11.2017. Táto konštrukcia nie je vôbec vierohodná, a to z toho dôvodu, že pôžička sumy 300.000,00 Eur nikdy nebola preukázaná a splátka vo výške 5.000,00 Eur je absolútne nereálna s prihliadnutím na majetkové pomery žalovanej v rade 1/, ktorá nie je schopná plniť výživné na svoje deti, ktoré sú v starostlivosti otca (žalobcu). Na žalovanú v rade 1/ je podaná exekúcia a bolo zistené, že robí v obchode s počítačovými hrami. Je teda nemožné, aby takáto pôžička vôbec prebehla a bola reálne uhradená. Navyše dňa 01.01.2013 nadobudol účinnosť zákon č. 394/2012 Z. z. o obmedzovaní platieb v hotovosti, ktorý zakazuje medzi fyzickými osobami navzájom hotovostnú platbu nad 15.000,00 Eur a medzi fyzickými osobami a právnickými osobami v obchodnom styku nad 5.000,00 Eur. Takouto zmluvou došlo podľa názoru žalobcu i k porušeniu zákona, keďže pôžička v uvedenej sume nebola vyplatená na účet. V rozpore s dobrými mravmi je aj tvrdenie žalovanej v rade 2/, že žalobca jej robil rôzne schválosti pri užívaní nehnuteľnosti. Žalobca totiž zostal v predmetnej nehnuteľnosti žiť so svojou vyše osemdesiatročnou matkou a dvomi deťmi a žalovaná v rade 2/ nasťahovala do tohto domu bezdomovcov. Proti tomu sa

žalobca bránil návrhom na vydanie neodkladného opatrenia. Je to teda práve žalovaná v rade 2/, ktorá sťažila užívanie predmetnej nehnuteľnosti žalobcovi.

36. Žalobca tiež nesúhlasil s názorom odvolateľky, že napadnutý rozsudok je nepreskúmateľný. Konajúci súd totiž odpovedal na najdôležitejšie skutočnosti, ktoré považoval za preukázané a na podklade ktorých rozhodol. Nie je potrebné, aby súd vo svojom rozhodnutí odpovedal na každú otázku, ktorá v konaní vystála, jednotlivo, avšak v celkovom súvisí musí byť zrejmé, preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti. Podstata predmetnej neplatnosti zmluvy však spočíva v samotnej ponuke na uplatnenie predkupného práva. Riadnou je pritom len taká ponuka, v ktorej je stanovená lehota na prijatie ponuky najmenej 8 dní, ak ide o hnutelnú vec a dva mesiace, pokiaľ ide o vec nehnuteľnú. Prípadné porušenie povinností zo strany povinného spoluvlastníka má oprávnený spoluvlastník právo dovolať sa tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40a Občianskeho zákonníka (Občiansky zákonník C. H. Beck 2015, autor Števec M. a spol.). V ponuke žalovanej v rade 1/ na uplatnenie predkupného práva adresovanej žalobcovi je nesporne uvedená len lehota 10 dní, čo spôsobuje relatívnu neplatnosť právneho úkonu. V danej súvislosti je právne irelevantné, kedy došlo k samotnému uzavretiu kúpnej zmluvy a kedy došlo k vyplateniu finančných prostriedkov. V návrhu na uplatnenie predkupného práva musia byť všetky náležitosti vyčerpávajúco uvedené, teda keď bolo uvedené v návrhu na uplatnenie predkupného práva, že kúpna cena bude uhradená v dvoch splátkach, tak to malo byť aj v kúpnej zmluve, ako aj v samotnom reálnom vykonaní, a nie, že kúpna cena bola zaplatená následne až o tri roky zápočtom. Žalovaná v rade 2/ žiadnym spôsobom nepreukázala, že by jej polovica kúpnej ceny bola zaplatená pri podpise kúpnej zmluvy a druhá polovica kúpnej ceny bola splatná po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Jednoznačné obchádzanie slovenských právnych predpisov vyplýva aj z kúpnej zmluvy, pretože kúpna cena je v predmetnej kúpnej zmluve vyplácaná v hotovosti, a to aj napriek zákonu č. 394/2012 Z. z. o obmedzovaní platieb v hotovosti. Tým podľa názoru žalobcu došlo aj k porušeniu daňových predpisov a tiež k úmyselnému konaniu. Predmetné platby nikdy nemali prejsť zo žalovaného v rade 2/ na žalovanú v rade 1/, a teda išlo len o fiktívne platby, aby tak došlo k prevodu predmetnej nehnuteľnosti a robeniu schválnosti práve žalobcovi.

37. Žalovaná v rade 2/ vo svojej odvolacej replike označila vyjadrenie žalobcu k odvolaniu za nezmyselné a odporujúce jeho predchádzajúcim tvrdeniam v spore. Žalovaná v rade 2/ má za to, že v danom prípade bola na mieste aplikácia ust. § 140 Občianskeho zákonníka. Samotný žalobca už v žalobe poukazoval na ust. § 140 Občianskeho zákonníka v spojení s § 40a Občianskeho zákonníka a domáhal sa určenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy. Súd prvej inštancie preto pri svojom rozhodovaní tiež vychádzal z ust. § 140 Občianskeho zákonníka. Zmena stanoviska žalobcu je preto celkom nepochopiteľná. Žalovaná v rade 2/ vyslovila tiež nesúhlas so záverom žalobcu, že podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy je úhrada kúpnej ceny. Kúpna cena musí byť určená dohodou strán v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je relatívne neplatná podľa § 40a Občianskeho zákonníka. Relatívna neplatnosť sa týka celej kúpnej zmluvy z dôvodu, že určenie ceny je podstatnou náležitosťou kúpnej zmluvy a nemožno ju od ostatného obsahu kúpnej zmluvy oddeliť. Kúpna cena musí byť určená v peniazoch. Neplatnosť kúpnej zmluvy však nespôsobuje neuhradenie kúpnej ceny kupujúcim. Skutočnosť, že kúpnu cenu žalovaná v rade 2/ nezaplatila tak, ako bolo dojednané v kúpnej zmluve, nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy. Jedná sa totiž o vzájomný vzťah medzi žalovanou v rade 1/ ako predávajúcou a žalovaným v rade 2/ ako kupujúcim, no v žiadnom prípade sa netýka žalobcu. Pokiaľ žalovaná v rade 2/ nezaplatila kúpnu cenu riadne a včas, žalovaná v rade 1/ mala možnosť podať proti žalovanému v rade 2/ žalobu na súd o jej zaplatenie. Naviac, žalovaná v rade 1/ nikdy nerozporovala tvrdenie žalovanej v rade 2/ o zaplatení kúpnej ceny formou započítania. Žalovaná v rade 2/ v priebehu konania notárskou zápisnicou spísanou notárkou JUDr. Danou Sálusovou dňa 23.03.2015 č. NZ 5677/2015, NCRIs 5857/2015 preukázal existenciu pôžičky, ktorú poskytol žalovanej v rade 1/ v sume 300.000,00 Eur. Z obsahu tejto zmluvy jednoznačne vyplýva existencia uvedenej pôžičky, čo svojím podpisom potvrdila i žalovaná v rade 1/, ktorá navyše svoj záväzok uznala čo do dôvodu a výšky a súhlasila s priamou vykonateľnosťou notárskej zápisnice. Toto správanie žalovanej v rade 1/ by bolo celkom nelogické, pokiaľ by v skutočnosti neobdržala od žalovaného v rade 2/ čiastku 300.000,00 Eur. Žalobca v priebehu prvoinštančného konania nepredložil a ani nenavrhol súdu ani jediný dôkaz, ktorým by preukázal opak. Žalovaná v rade 1/ nikdy nerozporovala existenciu tejto pôžičky. S ohľadom na existenciu dlhu žalovanej v rade 1/ vo výške 300.000,00 Eur voči žalovanej v rade 2/ bolo možné vykonať započítanie na kúpnu cenu. Žalovaná v rade 2/ kúpnu cenu za nehnuteľnosti zaplatila formou započítania, čo bolo prípustné a legálne. Žalovaná v rade 2/ zotrvala na tom, že žalobca jej doposiaľ znemožňuje užívanie ideálneho podielu na nehnuteľnosti (1), ktorých je spoluvlastníčkou. V rodinnom dome so žalobcom žije tiež jeho matka bez akéhokoľvek právneho dôvodu

(nie je vlastníkom, ani nájomcom spornej nehnuteľnosti), jeho už plnoletý syn D. L., ktorý pracuje a zarába, a maloletý syn G. L. Žalovaná v rade 2/ nehnuteľnosti nemôže užívať a matka žalobcu a plnoletý syn D. jej neplatia za užívanie jeho ideálneho spoluvlastníckeho podielu nájomné, obidvaja tam teda bývajú zadarmo a bez právneho dôvodu. To nemožno považovať za spravodlivé. Žalovaná v rade 2/ poprela tvrdenie žalobcu, že by do predmetného domu nastahovala bezdomovcov. Uviedla, že sa jedná o ničím nepreukázané tvrdenie žalobcu, ktorým chcel len vyvolať ľútosť. Žalovaná v rade 2/ zotrvala na svojom tvrdení, že napadnutý rozsudok okresného súdu je nepreskúmateľný, pretože súd prvej inštancie sa v ňom nevysporiadal so všetkými podstatnými skutočnosťami, ktoré vyšli v priebehu konania najavo a neodôvodnil svoju vlastnú aplikáciu zákonných ustanovení. Tým bolo porušené právo žalovanej v rade 2/ na spravodlivý proces zakotvené v Listine základných práv a slobôd.

38. Žalobca vo svojej odvolacej duplike zotrval na svojej doterajšej argumentácii. Poukázal na rozhodnutia NS ČR sp. zn. 33Cdo 3391/2011 sp. zn. 33Odo 663/2004, z ktorých vyplýva, že ak mala byť kúpna cena zaplatená zápočtom, ide o značný rozdiel oproti ponukovému konaniu, pretože ide o novú skutočnosť uhradenia kúpnej ceny. K reálnemu zaplaceniu kúpnej ceny zo strany žalovanej 2/ nedošlo, keďže kúpna cena bola zaplatená zápočtom až dňa 24.11.2017, a teda neboli dodržané podmienky, za akých žalovaná v rade 1/ ponúkla na predaj svoj spoluvlastnícky podiel žalobcovi. Podľa názoru žalobcu je predmetná kúpna zmluva neplatná, nakoľko neboli dodržané ust. § 605, § 40 ods. 1 a § 43a Občianskeho zákonníka. Pokiaľ sa týka zmluvy o pôžičke, táto je podľa názoru žalobcu len fiktívnym dokladom. Zmluva o pôžičke je reálnym kontraktom, ktorý vyžaduje, aby reálne došlo k prevodu finančných prostriedkov. V predmetnej zmluve však nie je nikde spomenuté, akým spôsobom malo dôjsť k prevodu finančných prostriedkov. Podstatné však je, že zmluva o pôžičke bola uzatvorená dňa 23.02.2015. Výzva na uplatnenie predkupného práva bola uskutočnená dňa 09.12.2014 a kúpna zmluva bola uzatvorená medzi žalovanou v rade 1/ a žalovanou v rade 2/ dňa 07.08.2015. Aj podľa ustálenej judikatúry a právnej teórie je nesporné, že ak dôjde k zmene podmienok, za ktorých malo dôjsť k predaju nehnuteľnosti, je potrebné urobiť nové ponukové konanie. Žalobca zotrval na tom, že napadnutý rozsudok je dostatočne odôvodnený a vecne správny. Zdôraznil, že podstatou celého sporu je neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy, ktorá spočíva v ponuke na uplatnenie predkupného práva zaslanej žalobcovi žalovanou v rade 1/, v ktorej nebola stanovená zákonná lehota 2 mesiace na prijatie ponuky a neboli v nej obsiahnuté všetky náležitosti tak, ako následne došlo k prevodu vlastníckeho práva. Nemôže mať oporu v zákone to, keď spoluvlastník vo výzve uvedie, že kúpna cena má byť uhradená v dvoch splátkach, no následne dôjde k jej úhrade až po troch rokoch a započítaním. Všetky okolnosti, ktoré tvrdí žalovaná v rade 2/, sú preto irelevantné.

39. Ďalšie podania procesných strán neboli v odvolacom konaní stranami sporu produkované.

40. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), preskúmal rozsudok okresného súdu v rozsahu vyplývajúcom z ust. § 379 CSP a bez nariadenia pojednávania postupom podľa ust. § 385 ods. 1 CSP a contrario v spojení s § 219 ods. 3 CSP toto rozhodnutie podľa ust. § 388 CSP zmenil spôsobom uvedeným vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

41. Primárne odvolací súd uvádza, že posúdenie návrhu na vykonanie dokazovania, rozhodnutie, ktoré z dôkazov budú v rámci dokazovania vykonané, je vždy vecou súdov (§ 185 ods. 1 CSP), a nie strán sporu. Pokiaľ odvolateľ namietal, že prvoinštančný súd nevykonal dôkaz listinou - doručenkou preukazujúcou prevzatie výzvy žalovanej v rade 1/ zo dňa 09.12.2014 žalobcom dňa 11.12.2014, táto jeho námietka neobstojí. Uvedenú skutočnosť uviedla právna zástupkyňa žalovaného na pojednávaní konanom dňa 01.12.2017 a žalobca túto skutočnosť výslovne nepoprel, a preto sa považuje za nespornú (§ 151 ods. 1 CSP). Ani to, že okresný súd na žiadosť právnej zástupkyne žalovaného v rade 2/ neodoslal bezodkladne kópiu zápisnice pojednávania zo dňa 01.12.2017 (§ 99 ods. 2 CSP), nespôsobuje nesprávnosť napadnutého rozsudku.

42. Po preskúmaní obsahu spisového materiálu odvolací súd dospel k záveru, že opravný prostriedok žalovanej v rade 2/ proti napadnutému rozsudku súdu prvej inštancie je dôvodný. Rozhodnutie okresného súdu v predmetnej časti je totiž založené na nesprávnom právnom posúdení. V tejto súvislosti odvolací súd uvádza, že skutkový stav zistený súdom prvej inštancie považuje za nesporný a z takto správne zisteného skutkového stavu vychádzal pri svojom rozhodovaní. Jeho záver o absolútnej, či relatívnej neplatnosti spornej kúpnej zmluvy však neobstojí.

43. Za správny však považoval odvolací súd záver súdu prvej inštancie o tom, že žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení v zmysle ust. § 137 písm. c) CSP. Tento vyplýva aj z ust. § 40a Občianskeho zákonníka. Nesporným medzi stranami sporu bolo, že žalobca a žalovaná v rade 1/ boli pôvodne podielovými spoluvlastníkmi sporných nehnuteľností. Tieto nehnuteľnosti nadobudli počas trvania manželstva a ich podielové spoluvlastníctvo k nim vzniklo v súlade s ust. § 149 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Výzvou zo dňa 09.12.2014 žalovaná v rade 1/ oznámila žalobcovi, že má vážneho záujemcu o kúpu jej ideálneho spoluvlastníckeho podielu vo výške 1 na sporných nehnuteľnostiach za kúpnu cenu 90.000,00 Eur, z ktorej časť vo výške 45.000,00 Eur by uhradil kupujúci predávajúcemu pri podpise zmluvy a druhú polovicu po povolení vkladu vlastníckeho práva kupujúceho k sporným nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností, a to do 3 dní odo dňa doručenia rozhodnutia príslušnej správy katastra predávajúcej. Zároveň žalovaná v rade 1/ vyzvala žalobcu na uplatnenie predkupného práva a navrhla mu uzatvoriť kúpnu zmluvu, predmetom ktorej by bola jej spoluvlastnícky podiel na sporných nehnuteľnostiach vo výške 1, ktorý by previedla do vlastníctva žalobcu za kúpnu cenu 90.000,00 Eur, ktorú by jej žalobca zaplatil v dvoch splátkach tak, že prvá splátka vo výške polovice kúpnej ceny by bola splatná pri podpise kúpnej zmluvy a druhá splátka kúpnej ceny by bola splatná po povolení vkladu vlastníckeho práva kupujúceho do katastra nehnuteľností, a to do 3 dní odo dňa doručenia rozhodnutia príslušnej správy katastra žalovanej v rade 1/. Žalovaná v rade 1/ tiež vo výzve uviedla, že v prípade záujmu kúpiť jej ideálnu polovicu nehnuteľnosti, žiada žalobcu o prijatie vyššie uvedeného návrhu písomnou formou v lehote 10 kalendárnych dní odo dňa doručenia tejto výzvy s tým, že inak svoju ideálnu polovicu nehnuteľností predá vyššie uvedenému záujemcovi. Uvedenú výzvu žalobca prevzal dňa 11.12.2014, no žiadnym spôsobom na ňu nereagoval. Následne až dňa 07.08.2015 žalovaná v rade 1/ ako predávajúca uzatvorila so žalovanou v rade 2/ ako kupujúcim kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol jej spoluvlastnícky podiel vo výške 1 na sporných nehnuteľnostiach. V predmetnej kúpnej zmluve sa zmluvné strany dohodli, že kúpna cena nehnuteľnosti je 90.000,00 Eur, z ktorých časť vo výške 45.000,00 Eur uhradí kupujúci predávajúcemu pri podpise zmluvy v hotovosti k rukám predávajúcej vkladom na jej účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy a polovicu kúpnej ceny po povolení vkladu vlastníckeho práva kupujúceho k sporným nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností, a to do 3 dní odo dňa doručenia rozhodnutia príslušnej správy katastra predávajúcej, bezhotovostným prevodom na účet predávajúcej uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Vklad tejto zmluvy bol povolený pod č. V-2948/2015 zo dňa 28.09.2015.

44. V zmysle ust. § 605 Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutel'nosť do osem dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

45. Z uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo 115/2011, publikovaného pod R 23/2019 vyplýva, že ponuka urobená v rámci predkupného práva nie je klasickým návrhom na uzavretie zmluvy vychádzajúcim zo všeobecnej občianskoprávnej zásady zmluvnej voľnosti, v ktorom môže navrhovateľ svojím prejavom vôle vymedziť lehotu pre prijatie návrhu. Ponuka povinného, dokedy má byť predaj zavŕšený, musí rešpektovať aj ust. § 605 Občianskeho zákonníka (pokiaľ by nebola dohodnutá iná doba - čo je typicky využiteľné pre zmluvné predkupné právo, nie však pre zákonné predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka). Ak spoluvlastník nevyčká na uplynutie zákonnej dvojmesačnej lehoty a prevedie ponúkaný spoluvlastnícky podiel, porušuje predkupné právo ostatných spoluvlastníkov (pozri napr. Nález Ústavného súdu Českej republiky I. ÚS 156/2005 Z. z.).

46. V posudzovanom prípade bola žalovaná v rade 1/ oprávnená predať žalovanému v rade 2/ podiely na predmetných nehnuteľnostiach potom, ako uplynula dvojmesačná lehota uvedená v ust. § 605 Občianskeho zákonníka. Dvojmesačná lehota podľa § 605 vety prvej Občianskeho zákonníka, počas ktorej musí oprávnená osoba nehnuteľnosť vyplatiť, sa vzťahuje len na zaplatenie kúpnej ceny, nie však na prijatie ponuky na využitie predkupného práva; pre ponuku a jej prijatie platí § 43 a nasl. Občianskeho zákonníka. V danom prípade bolo pre zachovanie predkupného práva žalobcu nevyhnutné, aby žalobca relevantným prejavom vôle akceptoval ponuku urobenú žalovanou v rade 1/, a to v desaťdňovej lehote, ktorá bola na prijatie v ponuke stanovená, a ktorú odvolací súd považuje pri zohľadnení okolností daného prípadu za primeranú. Až v prípade riadneho prijatia ponuky stanovenej v desaťdňovej lehote potom mohol žalobca až do uplynutia dvojmesačnej lehoty vyplatiť kúpnu cenu nehnuteľnosti, čím by realizoval svoje predkupné právo v súlade s ust. § 605 Občianskeho zákonníka. Je nepochybné, že žalobca ponuku na využitie svojho predkupného práva v

stanovenej desaťdňovej lehote neprijal. Samotné neodmietnutie ponuky nemá rovnaké právne účinky ako jej prijatie a z tejto skutočnosti nemožno vyvodiť iný záver, než, že žalobca riadnym spôsobom neprejavil svoju vôľu ponuku prijať a svoje predkupné právo využiť. Výzva na uplatnenie predkupného práva bola žalobcovi doručená dňa 11.12.2014. Žalovaná v rade 1/ uzavrela kúpnu zmluvu so žalovaným v rade 2/ až dňa 07.08.2015, t. j. po márnom uplynutí dvojmesačnej lehoty uvedenej v ust. § 605 vety prvej Občianskeho zákonníka. Márnym uplynutím tejto lehoty potom predkupné právo žalobcu zaniklo (§ 605 veta druhá Občianskeho zákonníka). Žalobca totiž - v dôsledku neakceptovania ponuky a márneho uplynutia lehoty na vyplatenie kúpnej ceny už nemohol svoje predkupné právo na sporné nehnuteľnosti uplatniť. V danej súvislosti odvolací súd poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 33Odo 654/2003, ktoré vychádza z rovnakej právnej úpravy a je preto plne akceptovateľné i na prejednávajúcu vec.

47. Zároveň odvolací súd dodáva, že z obsahu kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanou v rade 1/ ako predávajúcou a žalovaným v rade 2/ ako kupujúcim dňa 07.08.2015 nevyplýva odlišné dojednanie výšky kúpnej ceny. Podstatné náležitosti kúpnej zmluvy sú teda rovnaké tak vo výzve žalovanej zo dňa 09.12.2014 adresovanej žalobcovi, ako aj v samotnej kúpnej zmluve č. V 2948/2015 uzavretej dňa 07.08.2015 medzi žalovanou v rade 1/ ako predávajúcou a žalovaným v rade 2/ ako kupujúcim.

48. Skutočnosť, či kupujúci uhradil predávajúcemu kúpnu cenu vo výške a v lehotách uvedených v zmluve však nemá vplyv na platnosť tejto zmluvy. Tak ako správne argumentovala žalovaná v rade 2/, jedná sa len o právny vzťah medzi účastníkmi kúpnej zmluvy. V prípade riadneho neuhradenia kúpnej ceny kupujúcim, môže sa predávajúci domáhať svojich nárokov voči nemu v súdnom konaní. Započítanie je jedným z ďalších spôsobov zániku vzájomných pohľadávok upravených zákonom. Dôsledkom započítania je zánik pohľadávky, a to okamihom stretu pohľadávok spôsobilých na započítanie, a to s účinkami ex nunc. Nie je teda rozhodujúci čas uskutočnenia započítacieho prejavu. Základom započítania sú dva záväzky (pohľadávky) medzi rovnakými subjektmi, pričom veriteľ jednej pohľadávky je vo vzťahu k tomu istému dlžníkovi súčasne dlžníkom druhej pohľadávky, ktorej veriteľom je dlžník prvej pohľadávky. Za situácie, že žalovaná v rade 1/ mala z titulu zmluvy o pôžičke zo dňa 23.02.2015 voči žalovanému v rade 2/ dlh vo výške 300.000,00 Eur a na druhej strane žalovaná v rade 2/ dlžila žalovanej v rade 1/ z titulu kúpnej ceny za prevádzané nehnuteľnosti čiastku 90.000,00 Eur, nič nebránilo tomu, aby nebolo bol zo strany žalovanej v rade 2/ (kupujúcej z kúpnej zmluvy) vo vzťahu k žalovanej v rade 1/ (predávajúcej z kúpnej zmluvy) realizovaný započítací prejav na úhradu kúpnej ceny za sporné nehnuteľnosti. Existenciu zmluvy o pôžičke na čiastku 300.000,00 Eur zo dňa 23.02.2015 žalovaní v konaní riadne preukázali. Existenciu vzájomných záväzkov žalovanej v rade 1/ voči žalovanej v rade 2/ ani jeden zo žalovaných nepoprel, naopak tieto boli v konaní riadne preukázané. Sú to práve tvrdenia žalobcu, ktoré zostali v konaní len v rovine ničím nepodložených tvrdení.

49. Zároveň je nutné dodať, že neplatnosť právneho úkonu pre rozpor s dobrými mravmi prichádza do úvahy len vtedy, ak ide o úkon, ktorý nie je v rozpore so zákonom a ani ho neobchádza, ale odporuje takým pravidlám správania, ktoré nemajú povahu právnych noriem a ktoré zákonodarca urobil podporným zdrojom pre určenie pravidiel žiaduceho správania. Dôvodom neplatnosti sa tak môže stať iba vtedy, ak inak právny úkon zodpovedá zákonu. Úvaha, či právny úkon je alebo nie je v rozpore s dobrými mravmi, závisí vždy od okolností konkrétneho prípadu a má význam práve a len pre túto vec; jej zovšeobecnenie, t. j. vytvorenie všeobecného pravidla aplikovateľného na iné obdobné prípady, je spravidla vylúčené, pretože úvaha, či ide o právny úkon contra bonos mores je v každom konkrétnom prípade podložená celkom konkrétnymi zisteniami, ktoré bližšie okresný súd vo svojom rozhodnutí neuviedol. Hoci okresný súd vo svojom rozhodnutí konštatoval, že záver, že určitý právny úkon je neplatný pre rozpor so zákonom, sa musí opierať o rozumný výklad predmetného zákonného ustanovenia a nie každý (údajný) rozpor so zákonom má za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu, svoje úvahy v tomto prípade a závery z nich vyvedené na základe vykonaného dokazovania skutkového stavu zisteného vykonaným dokazovaním v odôvodnení napadnutého rozhodnutia nekonkretizoval a jeho rozhodnutie (tak ako správne namietala vo svojom opravnom prostriedku i žalovaná v rade 2/) bližšie neodôvodnil. Rozhodne nemožno povedať, že by žalovaná v rade 2/ odkúpila od žalovanej v rade 1/ sporné nehnuteľnosti za výhodnejších podmienok, ako ich predtým ponúkla na predaj žalobcovi.

50. Ani následné cenové ponuky žalovanej v rade 2/ realizované vo vzťahu k žalobcovi po kúpe sporných nehnuteľností nie sú v súdnej veci relevantné. Je vždy vecou predávajúceho, za akú cenu

sa rozhodne nehnuteľnosť, resp. spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti predať. Nízka kúpna cena, pokiaľ nie je v rozpore s cenovými predpismi a zároveň je výsledkom zmluvného dojednanja účastníkov bez toho, že by uzatvorenie právneho úkonu sprevádzala, resp. na uzatvorenie zmluvy mala vplyv i okolnosť, v dôsledku ktorej by sa také konanie priečilo dobrým mravom, nesleduje nemravný cieľ, ani nemá nemravný dôsledok (pozri napr. rozhodnutie NS ČR sp. zn. 30Cdo 21/2012).

51. Nad rámec uvedeného odvolací súd uvádza, že ani porušenie zákona č. 394/2012 Z. z. o obmedzovaní platieb v hotovosti, na ktorý poukazoval žalobca v priebehu odvolacieho konania, nespôsobuje neplatnosť uzavretých zmlúv, čo priamo vyplýva z ustanovení tohto zákona.

52. Žalobca v priebehu prvoinštančného i odvolacieho konania tvrdil, že podstatou celého konania je ním tvrdená neplatnosť predmetnej zmluvy, ktorá mala spočívať v tom, že v ponuke žalovanej v rade 1/ na uplatnenie predkupného práva adresovanej žalobcovi, nebola stanovená zákonná lehota dva mesiace na prijatie ponuky a neboli v nej obsiahnuté všetky náležitosti, za ktorých následne došlo k prevodu vlastníckeho práva (kúpnu zmluvou medzi žalovanou v rade 1/ ako predávajúcou a žalovanou v rade 2/ ako kupujúcou).

53. Navrhovanie dôkazov v civilnom sporovom konaní má priamu spojitosť s povinnosťou tvrdenia (§ 132 ods. 1, § 150 ods. 1 CSP). Povinnosť tvrdenia a dôkaznú povinnosť môže strana plniť od začiatku konania, v žalobe, vo vyjadrení k nej, mimo týchto procesných úkonov, v rámci prípravy pojednávania, pri odročovaní pojednávania. Povinnosť označiť dôkazy sa vzťahuje na všetky tvrdenia, ktoré sa uviedli v žalobe a vo vyjadrení žalovaného. Poslednou procesnou možnosťou splnenia dôkaznej povinnosti je okamih vyhlásenia uznesenia o skončení dokazovania (§ 154 CSP), o čom bola žalobkyňa zo strany okresného súdu riadne poučená. Cieľom povinnosti tvrdenia a dôkaznej povinnosti je unesenie dôkazného bremena v rozsahu, v ktorom dôkazné bremeno spočíva na strane konania, bez ohľadu na jej procesné postavenie. Nesplnenie dôkaznej povinnosti prináša so sebou také rozhodnutie súdu, ktoré vychádza zo skutkového základu zisteného z dôkazov navrhnutých stranou v opačnom procesnom postavení než je ten, kto nesplnil alebo nedostatočne splnil svoju dôkaznú povinnosť.

54. Rozdelenie bremena tvrdenia a dôkazného bremena medzi strany v spore závisí na tom, ako vymedzuje právna norma ich práva a povinnosti. Obvykle platí, že skutočnosti navodzujúce žalované právo musí tvrdiť žalobca, zatiaľ čo okolnosti toto právo vylučujúce sú záležitosťou žalovaného. Bremeno tvrdenia a dôkazné bremeno vystihuje aktuálnu skutkovú a dôkaznú situáciu konania. V priebehu sporu sa môže meniť, teda môže dochádzať k jeho prerozdeleniu.

55. Žiada sa dodať, že skutočnosti a dôkazy, ktoré strana neuplatnila v konaní pred súdom prvej inštancie nemožno v zásade pred odvolacím súdom uplatniť (výnimky formuluje ustanovenie § 366 CSP). V civilnom procese sa uplatňuje tzv. neúplný apelačný systém, kedy súd je viazaný rozsahom a dôvodmi podaného odvolania a strana môže v odvolacom konaní vzniesť námietky proti postupu prvoinštančného súdu len v prípade, ak dané námietky boli už predmetom posudzovania zo strany tohto súdu. Súd druhej inštancie vystupuje len ako opravný súd, jeho úlohou nie je vykonávať nové dôkazy, či zaoberať sa novými skutočnosťami, ktoré v prvoinštančnom konaní neboli produkované.

56. Žalobca teda v konaní neunesol dôkazné bremeno o ním tvrdenej neplatnosti kúpnej zmluvy a jeho tvrdenia zostali v konaní nepreukázané.

57. Z uvedených dôvodov preto krajský súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobu žalobcu o určenie neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy v celom rozsahu zamietol.

58. O nároku na náhradu trov konania krajský súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP a § 396 ods. 1 a 2 CSP tak, že žalovaným v rade 1/ a 2/ ako úspešnej procesnej strane priznal nárok na ich náhradu v rozsahu 100 % proti žalobcovi, ktorý vo veci úspech nemal. Je pritom potrebné zdôrazniť, že trovy konania na súde prvej inštancie i tohto odvolacieho konania, o ktorých rozhodoval odvolací súd, tvoria jeden celok, a preto odvolací súd rozhodol o nich jedným výrokom.

59. O výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozhodnutia vyšší súdny úradník súdu prvej inštancie (§ 262 ods. 2 CSP).

60. Toto rozhodnutie senátu odvolacieho súdu bolo prijaté hlasovaním pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

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

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

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

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

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

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 1 a 2 CSP).

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

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

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

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

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

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1 a 2 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) 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.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

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

ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).