

## U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci navrhovateľa: **I. Š.**, bytom T. zastúpený JUDr. Oľgou Šajdíkovou, advokátkou so sídlom kancelárie v Bratislave, Nevädzová 4, proti odporcom **1/ P. Š.**, bytom N., **2/ J. M.**, bytom D., **3/ V. B.**, bytom Č., **4/ J. Č.**, bytom L., **5/ E. Č.**, bytom L., a **6/ Nitra Invest, s.r.o.**, so sídlom v Nitre, Mostná 29, **o určenie, že kúpna zmluva je neplatná**, ktorá právna vec sa viedla na Okresnom súde Nitra pod sp.zn. 12 C 57/2009, o dovolaní navrhovateľa proti rozsudku Krajského súdu v Nitre z 3. marca 2011 sp.zn. 8 Co 247/2010, takto

### r o z h o d o l :

Rozsudok Krajského súdu v Nitre z 3. marca 2011 sp.zn. 8 Co 247/2010 **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

### O d ô v o d n e n i e

Návrhom na začatie konania navrhovateľ sa domáhal, aby súd určil, že je neplatná kúpna zmluva z 29. marca 2006 uzavretá medzi odporcami 1/ až 5/ a odporcom 6/, týkajúca sa nehnuteľností v katastrálnom území D., zapísaných na liste vlastníctva č. X.. Ako rozhodujúce skutočnosti uviedol, že odporcovia 1/ až 5/ pri prevode ich spoluvlastníckych podielov na predmetných nehnuteľnostiach na odporcu 6/ porušili jeho predkupné právo; svoje spoluvlastnícke podiely predali pred uplynutím dvojmesačnej lehoty plynúcej od doručenia návrhu na predaj a tak mu znemožnili realizáciu jeho predkupného práva. Tiež poukázal na chybu v označení listu vlastníctva v ponuke a tiež na to, že kým podľa ponuky na kúpu mal kúpnu cenu zaplatiť v celom rozsahu a v hotovosti najneskôr pri podpise kúpnej zmluvy, podľa kúpnej zmluvy odporca 6/ tak mal urobiť do 14 dní od podpisu zmluvy.

Okresný súd v Nitre (ďalej len „súd prvého stupňa“) rozsudkom zo 16. júna 2010 č.k. 12 C 57/2009-112 návrh na začatie konania zamietol. Určil, že o trovách konania rozhodne

samostatným rozhodnutím. Vo veci samej tak rozhodol majúc za to, že predkupné právo navrhovateľa zaniklo, pretože márne uplynula lehota dvoch mesiacov od písomnej ponuky odporcov 1/ až 5/ na odkúpenie ich spoluvlastníckych podielov, ktorá obsahovala všetky zákonom požadované podstatné náležitosti. Navrhovateľ nepreukázal, že na ponuku nejakým spôsobom reagoval a že urobil úkon smerujúci ku kúpe ponúkaných spoluvlastníckych podielov, ako to má na mysli ustanovenie § 605 Občianskeho zákonníka, zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „O.z.“). Podľa súdu prvého stupňa z hľadiska posúdenia opodstatnenosti návrhu na začatie konania nebolo významné zistenie, že kým podľa ponuky odporcov 1/ až 5/ mal navrhovateľ zaplatiť kúpnu cenu pri podpise kúpnej zmluvy, podľa dohody účastníkov kúpnej zmluvy, kúpna cena sa mala zaplatiť do 14 dní od jej podpisu; rozdielne stanovenie splatnosti kúpnej ceny nebola takou podstatnou okolnosťou, ktorá by mala za následok porušenie predkupného práva navrhovateľa. Za významné nepovažoval ani to, kedy bola kúpna zmluva uzavretá, ani čas povolenia vkladu zmeny vlastníctva na jej základe. Za dôležité považoval iba to, že navrhovateľ v dvojmesačnej prekluzívnej lehote plynúcej odo dňa doručenia ponuky odporcov 1/ až 5/ nevyplatil kúpnu cenu, v dôsledku čoho jeho predkupné právo zaniklo.

Krajský súd v Nitre (ďalej len „odvolací súd“), konajúci o odvolaní navrhovateľa, rozsudkom z 3. marca 2011 sp.zn. 8 Co 247/2010 potvrdil napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa a proti svojmu rozsudku pripustil dovolanie. V zhode so záverom súdu prvého stupňa dospel k názoru, že odporcovia 1/ až 5/ urobili voči navrhovateľovi riadnu ponuku na predaj ich spoluvlastníckych podielov, a tak „právo navrhovateľa dovoľávať sa relatívnej neplatnosti mu pre neuplatnenie si predkupného práva nevzniklo.“ Na odôvodnenie svojich záverov odvolací súd uviedol (zvýraznené podčiarknutím odvolacím súdom): „Vychádzajúc z citovaných zákonných ustanovení, ako aj zákonných ustanovení citovaných súdom prvého stupňa a vychádzajúc z toho, že navrhovateľom napádaná kúpna zmluva zo dňa 29. marca 2006 (uvádzajúca zápis predmetných pozemkových nehnuteľností v liste vlastníctva č. X.) bola odporcami v 2. až 5. rade podpísaná (s overením pravosti podpisu) dňa 29. marca 2006, odporcom v 1. rade dňa 19. apríla 2006 a odporcom v 6. rade 30. marca 2006, pričom vklad vlastníctva bol povolený dňa 17. mája 2006, mal odvolací súd za to, že navrhovateľ si svoje predkupné právo voči odporcom v 1. až 5. rade (riadne – nijak) neuplatnil a nebol preto úkonom odporcov (v zmysle ust. § 40a OZ) dotknutý (a na podanej žalobe nemá preto aktívnu vecno-hmotnoprávnú legitimáciu a potom ani procesnú naliehavosť právneho záujmu), že na uplatnenie si predkupného práva nemal navrhovateľ ním tvrdenú „dvojmesačnú zákonnú

lehotu a že predkupné právo podielového spoluvlastníka sa ako diel'cie právo vlastnícke ani samo osebe nepremlčuje (v zmysle všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka o premlčaní), ale posudzuje výhradne podľa § 40a OZ, s premlčaním práva na dovolanie sa; uvedené (celkové) právne závery je možné napádať podaním dovolania.“

Odvolačí súd vychádzal pritom z toho, že:

- „1. ust. § 140 OZ nemá odkaz na aplikáciu i ust. § 602 a nasl. OZ upravujúce predkupné právo ako právo zmluvne dojednané pri kúpnej zmluve,
2. kogentnú úpravu nemožno prispôbovať úprave dispozitívnej a predkupné právo spoluvlastníkov bez ohľadu na ich vôľu nemožno zmeniť ani zrušiť,
3. žiadne ustanovenia rovnakého zákona nemôžu byť vykonávacím predpisom k sebe samému (a osobitná úprava k všeobecnej už vôbec nie),
4. vylúčenie predkupného práva z ostatných práv spoluvlastníkov k spoločnej veci a jeho iné posudzovanie nemá oporu v zákone,
5. u predkupných práv podľa § 140 a § 602 a nasl. OZ ide o dva rôzne a samostatné právne inštitúty, ktoré nemožno zmiešavať ani cez analógiu zákona (a teda vzťahovať zákonné ustanovenia platné pre jeden na druhý),
6. v zmysle ust. § 140 OZ je pojmovo (a logicky) nemožný zánik predkupného práva za trvania podielového spoluvlastníctva k veci (toto ostáva voči novému spoluvlastníkovi),
7. zánik predkupného práva je možný len u predkupného práva dojednaného ako vedľajšie dojednanie pri kúpnej zmluve (§ 605 OZ) – ako zmluvného práva,
8. pri dojednanom predkupnom práve nie je dôsledkom jeho porušenia neplatnosť prevodu (a možnosť jej dovolania sa podľa ust. § 40a OZ),
9. analógiu legis pri porušení predkupného práva spoluvlastníka a § 602 OZ by bolo možné použiť len vtedy, ak by takáto úprava absentovala pri úprave podielového spoluvlastníctva,
10. ak sa rozhodne podielový spoluvlastník s predmetom podliehajúcim predkupnému právu disponovať, je ho povinný ponúknuť takou ponukou, ktorá má všetky náležitosti návrhu na uzatvorenie zmluvy (§ 43 a OZ) a ktorá umožňuje adresátovi k nej sa vecne vyjadriť,
11. úprava ust. § 140 OZ neobsahuje úpravu lehoty podielového spoluvlastníka na uplatnenie si predkupného práva (s logickou – následnou povinnosťou povinného spoluvlastníka mu ju poskytnúť) a na zaplatenie ponukovej (kúpnej) ceny,
12. nie je vylúčené, aby k odpovedi na ponuku na odpredaj (na realizáciu predkupného práva) bol oprávnený spoluvlastník vyzvaný i obratom,

13. len uplatnením predkupného práva (a následným vyplatením ponukovej ceny) možno si vytvoriť právo na jeho ochranu a zachovať možnosť odvrátiť dôsledky predaja spoluvlastníckeho podielu(ov) tretej osobe,

14. právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu u spoluvlastníka s ponukou na odkúpenie (realizáciu predkupného práva) neosloveného sa realizuje až okamihom dôjdenia (jeho) vôle všetkým účastníkom relatívne neplatného právneho úkonu, pričom právo dovolania sa relatívnej neplatnosti podlieha premlčaniu vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe (§101 OZ) počítanej od úkonu relatívne neplatného,

15. právo dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa ust. § 40a OZ má aj v zmysle ust. § 3 ods. 1 OZ (výkladového pravidla o tom, že výkon práv nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi) len ten podielový spoluvlastník, ktorý si predkupné právo i reálne uplatnil v čase, keď bol na jeho uplatnenie vyzvaný.“

Proti rozsudku odvolacieho súdu navrhovateľ podal dovolanie. Navrhol napadnuté rozhodnutie zmeniť tak, že sa určí neplatnosť dotknutej kúpnej zmluvy a odporcom bude uložená povinnosť zaplatiť mu náhradu trov konania. Na odôvodnenie dovolania uviedol, že odvolací súd sa nevyrovnal s jeho pomerne rozsiahlou argumentáciou proti právnomu posúdeniu veci súdom prvého stupňa. Tvrdí, že v odôvodnení napadnutého rozsudku je uvedený iba „akýsi výpočet myšlienkových operácií, z ktorých vychádzal“, ktoré navrhovateľ považuje za zmätočné a vzájomne si odporujúce, a v niektorých bodoch popierajúce konštantnú judikatúru a doktrinálny výklad ustanovenia § 140 O.z. a základné pravidlá formálnej logiky.

Odporcovia sa k dovolaniu navrhovateľa nevyjadrili.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací [§ 10a ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, zákona č. 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „O.s.p.“)], po zistení, že dovolanie bolo podané včas osobou na tento procesný úkon oprávnenou, preskúmal napadnutý rozsudok odvolacieho súdu bez nariadenia dovolacieho pojednávania, keďže jeho nariadenie nepovažoval za potrebné (§ 243a ods. 1 O.s.p.), v medziach určených zákonom (§ 242 ods. 1 O.s.p.), a dospel k záveru, že dovolaním napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu treba zrušiť.

V ustanovení § 238 ods. 3 O.s.p. je odvolaciemu súdu zverené oprávnenie založiť výrokom svojho rozsudku prípustnosť dovolania v prípade, že toto rozhodnutie je zásadného

právneho významu. Občiansky súdny poriadok nevysvetľuje, čo treba rozumieť pod rozhodnutím odvolacieho súdu po právnej stránke zásadného významu, bezpochyby ním ale je také rozhodnutie, ktoré rieši dosiaľ nenastolenú alebo len v iných súvislostiach prezentovanú a právne inak riešenú otázku spôsobom významným pre rozhodovanie súdov v širších súvislostiach, teda nielen v konkrétnej prejednávanej veci. Realizácia uvedeného oprávnenia musí mať pri rozhodovaní súdu povahu výnimočnosti a musí vychádzať z prísneho rešpektovania zákonných podmienok vymedzujúcich rozsah tohto oprávnenia. Možnosť založiť prípustnosť dovolania samozrejme neznamená, že by odvolací súd bol oprávnený vysloviť prípustnosť dovolania kedykoľvek a úplne podľa svojej voľnej úvahy. Zákon totiž jeho voľnú úvahu ohraničuje do rámca posúdenia zásadnosti rozhodnutia po právnej stránke. Treba dodať, že v prípade dovolania pripusteného odvolacím súdom v zmysle § 238 ods. 3 O.s.p., je dovolateľ oprávnený napadnúť jeho rozhodnutie len z dôvodu, že spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, a to práve len v tej konkrétne vymedzenej otázke, pre ktorú bolo dovolanie pripustené.

V preskúmvanej veci odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že dovolaním možno napadnúť „uvedené (celkové) právne závery“, teda dovolanie pripustil na riešenie všetkých otázok ním riešených v napadnutom rozhodnutí, finálnym záverom ktorých je nedostatok relevantného právneho základu pre úspešný návrh na začatie konania o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy z 29. marca 2006. Z odôvodnenia jeho rozhodnutia (najmä body 1, 2, 3, 9, 11 a 12 jeho odôvodnenia) vyplýva, že základom jeho konečného právneho názoru na riešenu právnu vec je záver, že na vzťahy vyplývajúce zo zákonného predkupného práva podľa § 140 O.z. nie je možné použiť všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do jeho ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu (§ 602 až 606).

Podľa dovolacieho súdu ale bola táto ostatne uvedená otázka v rozhodovaní súdov i v právnej teórii už niekoľkokrát nastolená, a aj jednoznačne riešená.

Už počas platnosti a účinnosti Občianskeho zákonníka z roku 1950 (zákon č. 141/1950 Zb.), ktorý obsahovo skoro rovnako upravoval zákonné predkupné právo (§ 137) a zmluvné predkupné právo (§§ 375 a nasl.), bolo judikované (R 122/1953), že na zákonné predkupné právo spoluvlastníkov k scudzovanému podielu spoločnej veci (§ 137 O. z.) treba použiť čo do obsahu, účinkov a výkonu predpisy o zmluvnom predkupnom práve (§§ 375 a nasl. O. z.).

Za účinnosti teraz platnej zákonnej úpravy bolo rovnako Najvyšším súdom Slovenskej republiky judikované (3 Cdo 262/2009, 4 Cdo 334/2009, 5 Cdo 211/2009 a pod.), že z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka aplikovať (uplatnením analógie legis - § 853 O.z.) všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu Občianskeho zákonníka (§ 602 až § 606).

K rovnakým záverom dospela aj právna teória, keď ustálila, že skutočnosť, že Občiansky zákonník neobsahuje ďalšiu úpravu vecného predkupného práva a ani priamo neodkazuje, že na toto právo z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba aplikovať ustanovenia o zmluvnom predkupnom práve, nebráni tomu, aby sa podľa analógie legis (§ 853) na tieto vzťahy použila všeobecná úprava o predkupnom práve zaradená do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu v § 602 až 606 O.z. To možno vyvodiť aj z § 603 ods. 2 O.z., ktorý priamo umožňuje predkupné právo dohodnúť aj ako vecné právo (porovnaj napr. P. Vojčík a kolektív, Občiansky zákonník, stručný komentár, IURA EDITION, spol. s r.o., Bratislava 2008, str. 326, J. Svoboda a kolektív, Občiansky zákonník, Komentár a súvisiace predpisy, V. doplnené, rozšírené a aktualizované vydanie, EUROUNION, Bratislava 2004, str. 221).

Majúc uvedené na zreteli, dovolací súd dospel k záveru, že odvolacím súdom nastolená otázka možnosti použitia všeobecnej úpravy o predkupnom práve zaradenej do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu v § 602 až 606 O.z. na vzťahy vyplývajúce z úpravy vecného predkupného práva upraveného v ustanovení § 140 O.z. nie je nová a je v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ustálené rovnako riešená a dovolací súd v preskúmvanej veci nezistil žiadny dôvod, pre ktorý by sa mal odchýliť od vyššie prezentovaných záverov. Ak sa odvolací súd prípadne chcel odchýliť od týchto záverov, mal svoje nové závery, najmä však dôvody, pre ktoré považuje za dôležité, aby sa súdna prax odklonila od doterajšieho výkladu, riadne vysvetliť.

Keďže dovolaním navrhovateľa napadnuté rozhodnutie odvolacieho súdu spočíva vo svojich základoch na nesprávnom právnom posúdení veci, v dôsledku ktorej vady nebol dostatočne zistený skutkový stav veci, dovolací súd ho podľa § 243b ods. 2 O.s.p. zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Pre toto ďalšie konanie, na ktoré sa vec vracia, dovolací súd okrem vyššie uvedeného poznamenáva, že v zmysle ustanovenia § 605 O.z., ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

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 ustanovenie § 605 O.z. (pokiaľ by nebola dohodnutá iná doba – čo je typicky využiteľné pre zmluvné predkupné právo, nie však pre zákonné predkupné právo podľa § 140 O.z.). Ak spoluvlastník nevyčká uplynutie zákonnej dvojmesačnej lehoty a prevedie ponúkaný spoluvlastnícky podiel, porušuje predkupné právo ostatných spoluvlastníkov (pozri nález ÚS ČR, sp.zn. I ÚS 156/2005).

Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

**P o u č e n i e:** Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.

**V Bratislave 23. mája 2012**

**JUDr. Ladislav Górász, v.r.**  
**predseda senátu**

Za správnosť vyhotovenia: Dagmar Falbová