

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	2Cdo/13/2018
Identifikačné číslo spisu:	5415203773
Dátum vydania rozhodnutia:	29.11.2018
Meno a priezvisko:	JUDr. Viera Petříková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2018:5415203773.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobkyne Q. J., bývajúcej v J., zastúpenej JUDr. Ladislavom Ščurym, advokátom so sídlom v Čadci, Mierová 1725, proti žalovaným 1/ B. Y., bývajúcemu v X., 2/ M. Y., bývajúcemu v C., 3/ I. O., bývajúcej v C., 4/ M. P., bývajúcemu v E. a 5/ M. M., bývajúcemu v J., všetci zastúpení Advokátskou kanceláriou SLAMKA & Partners s.r.o., so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského 1735/29, IČO: 50 120 000, o určenie relatívnej neplatnosti právnych úkonov, vedenom na Okresnom súde Dolný Kubín pod sp. zn. 6 C 202/2015, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Žiline z 8. marca 2017 sp. zn. 7 Co 29/2017, takto

rozhodol:

Z r u š u j e rozsudok Krajského súdu v Žiline z 8. marca 2017 sp. zn. 7 Co 29/2017 a vec mu vracia na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Dolný Kubín (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozsudkom z 3. novembra 2016 č. k. 6 C 202/2015-103 žalobu zamietol a žalobkyni uložil povinnosť nahradiť žalovaným 1/ až 5/ trovy konania v rozsahu 100 %. V odôvodnení uviedol, že žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala určenia neplatnosti právnych úkonov podľa § 140 v spojení s § 40a Občianskeho zákonníka z dôvodu, že kúpnu zmluvou uzatvorenou medzi žalovanou 3/ a žalovaným 5/ z 30. júna 2015, ktorej vklad bol Okresným úradom - odbor katastrálny, V. povolený 16. júla 2015 pod č. V 1329/15, kúpnu zmluvou uzatvorenou medzi žalovaným 4/ a žalovaným 5/ 30. júna 2015, ktorej vklad bol Okresným úradom - odbor katastrálny, V. povolený 16. júla 2015 pod č. V 1331/2015, kúpnu zmluvou uzatvorenou medzi žalovaným 1/ a 2/ ako predávajúcimi a žalovaným 5/ ako kupujúcim 27. júla 2015, ktorej vklad bol Okresným úradom - odbor katastrálny, V. C. povolený 21. augusta 2015 pod č. V 1529/15, bolo porušené jej predkupné právo pri preveze spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v k. ú. J., zapísaných na LV č. XXXX, a to KN-C parcely č. XXXX/X, XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/X, XXXX/X, XXXX, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, XXXX, XXXX/X, XXXX/X a KN-E parc. č. XXXXX/X. Súd prvej inštancie mal z vykonaného dokazovania za preukázané, že žalovaní 1/ a 2/ boli pred uzatvorením kúpnych zmlúv spoluvlastníkmi žalovaných nehnuteľností každý v podieloch 1/81, žalovaná 3/ v podiele 1/81, žalovaný 4/ v podiele 1/108 a žalovaný 5/ v podiele 5/12. Žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou predmetných nehnuteľností v podiele 17/36. Súd prvej inštancie

poznamenal, že medzi účastníkmi nebolo sporné, že pred uzavretím kúpnych zmlúv o prevode spoluvlastníckych podielov žalovaných 1/ až 4/ na žalovaného 5/ nedošlo zo strany žalovaných 1/ až 4/ vo vzťahu k žalobkyni k písomnej ponuke na predaj spoluvlastníckych podielov, pričom uvedená povinnosť im vyplývala z § 605 Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie vzhľadom na zistené okolnosti však dospel k záveru, že žalovaní 1/ až 4/ nemali povinnosť písomnú ponuku urobiť, pretože žalobkyňa na pojednávaní konanom 30. júna 2015, vedenom na Okresnom súde Dolný Kubín sp. zn. 4 C 19/2013 vo veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva účastníkov k nehnuteľnostiam zapísaným na LV XXXX k. ú. J., výslovne prejavila vôľu spoluvlastnícke podiely žalovaných nekúpiť. Poznamenal, že z uvedeného prejavu vôle žalobkyne v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ako aj z obsahu podanej žaloby je možné vyvodiť vzdanie sa predkupného práva žalobkyne v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, pričom po takomto prejave vôle, žalovaní 1/ až 4/ nemali povinnosť ponúknuť žalobkyni svoje spoluvlastnícke podiely na predaj písomne, ak je zrejmé, že s týmto predajom žalobkyňa vyjadrila súhlas a v konaní o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva dokonca navrhovala, aby sa výlučným vlastníkom vyporiadanych spoluvlastníckych podielov všetkých spoluvlastníkov stal žalovaný 5/. Súd prvej inštancie na záver poukázal na to, že ak by aj nebolo možné stotožniť sa so záverom, že sa žalobkyňa vzdala predkupného práva, žalobu by zamietol, pretože predstavuje výkon práva v rozpore s dobrými mravmi. Uviedol, že žalobkyňa do podania žaloby v predmetnej veci a rovnako ani v konaní vedenom pod sp. zn. 4 C 19/2013, ani raz neprejavila vôľu v tom smere, že by chcela nadobudnúť podiely žalovaných 1/ až 4/. Ďalej uviedol, že ak by mal vychádzať z toho, že k podaniu žaloby viedlo žalobkyňu to, že chce nadobudnúť podiely žalovaných 1/ až 4/, musel by konštatovať, že žalobkyňa nezvolila vhodný nástroj súdnej ochrany a na požadovanom určení tak nemá náležitý právny záujem, keďže rozhodnutie vydané podľa jej žaloby by neriešilo to, čo chce požadovanou žalobou dosiahnuť. Určovací žaloba by bola namieste vtedy, ak by žalobkyňa ako opomenutý spoluvlastník nemala záujem nadobudnúť prevedené spoluvlastnícke podiely a súčasne by chcela zabrániť tretej osobe vstúpiť do spoluvlastníckeho podielu (názor uvedený v uznesení Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2 Cdo 28/2009). O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“).

2. Krajský súd v Žiline (ďalej aj „odvolací súd“) na odvolanie žalobkyne rozsudkom z 8. marca 2017 sp. zn. 7 Co 29/2017 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a žalovaným 1/ až 5/ priznal proti žalobkyni nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. Uviedol, že záver súdu prvej inštancie, že žalobkyňa nemá náležitý právny záujem podľa § 137 písm. c/ CSP na určení relatívnej neplatnosti právnych úkonov - kúpnych zmlúv uzavretých medzi žalovanými 1/ až 4/ ako predávajúcimi a žalovaným 5/ ako kupujúcim, predmetom ktorých bol prevod spoluvlastníckych podielov k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX, je správny. Odvolací súd zhodne so záverom súdu prvej inštancie dospel k záveru, že prevodom spoluvlastníckych podielov žalovaných 1/ až 4/ na žalovaného 5/, nebolo porušené predkupné právo žalobkyne v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka, pretože, ako správne uviedol súd prvej inštancie, u žalobkyne došlo k zániku predkupného práva, keď nepochybne dala najavo, že o vec (nadobudnutie spoluvlastníckych podielov k pozemkom o d ostatných spoluvlastníkov) nemá záujem a že s predajom pozemku žalovanému 5/ súhlasí. Tomuto záveru zodpovedajú nielen skutkové tvrdenia uvádzané v žalobe o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, ale aj okolnosti, ku ktorým došlo na pojednávaní konanom 30. júna 2015, sp. zn. 4 C 19/2013 na Okresnom súde Dolný Kubín, na ktorom došlo k výsluchu účastníkov konania. Žalobkyňa v priebehu konania po vypočutí žalovaných 3/ a 4/ vo vzťahu k návrhu, či by odkúpila spoluvlastnícke podiely od ostatných spoluvlastníkov, výslovne odpovedala záporne. V tejto súvislosti vo svojej výpovedi doplnila, že „ona reálne užívala iba tú časť, ktorú žiada do svojho vlastníctva a že ostatné nehnuteľnosti všetky užíva žalovaný 1/“. Odvolací súd preto zhodne so záverom súdu prvej inštancie vyhodnotil výpoveď žalobkyne ako jednoznačný prejav vôle neodkúpiť ponúkané spoluvlastnícke podiely od žalovaných 1/ až 4/, ak zároveň mala vedomosť, že tieto spoluvlastnícke podiely sú ponúkané zároveň aj žalovanému 5/ za rovnakých podmienok. Uviedol, že na základe uvedených skutočností bolo dôvodné zo strany žalovaných 1/ až 4/ sa domnievať, že žalobkyňa predkupné právo už nebude uplatňovať a že so zamýšľaným predajom spoluvlastníckych podielov žalovaných 1/ až 4/ na žalovaného 5/ súhlasí. Preto na základe takto prejavenej vôle zo strany žalobkyne bolo dôvodné, aby následne žalovaní 1/ až 4/ svoje spoluvlastnícke podiely na žalovaného 5/ previedli bez porušenia zákonného predkupného práva v zmysle § 140 a § 40a Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na vyššie uvedené

skutočnosti, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil. O trovách odvolacieho konania rozhodol podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 CSP.

3. Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu podala žalobkyňa dovolanie, prípustnosť ktorého vyvodzovala z § 421 ods. 1 písm. b/ CSP. Mala za to, že v doterajšej rozhodovacej praxi dovolacieho súdu nebola doposiaľ vyriešená otázka, ktorá má podstatný vplyv a zásadný význam pri rozhodnutí o správnosti, resp. nesprávnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie a rovnako tak odvolacieho súdu. Nesprávne právne posúdenie veci videla v tom, že súd prvej inštancie a rovnako tak odvolací súd v tomto konaní rozhodol tak, že uplatniť predkupné právo k nehnuteľnostiam možno urobiť aj ústne, pričom takýto právny názor a záver neprodukoval dovolací súd v žiadnom zo svojich doterajších rozhodnutí a k tejto otázke neexistuje jediný relevantný judikát. Namietala, že súd prvej inštancie vychádzal z nesprávneho predpokladu a nesprávneho právneho posúdenia a vyhodnotenia skutočnosti, že na pojednávaní konanom 30. júna 2015 pri prejednávaní veci vedenej na Okresnom súde Dolný Kubín sp. zn. 4 C 19/2013 došlo zo strany právneho zástupcu žalovaných 1/ a 2/ a zároveň podielových spoluvlastníkov k ponuke ich spoluvlastníckych podielov na pozemkoch zapísaných na LV č. XXXX na predaj a táto otázka bola vyhodnotená ako prejav, ktorým bolo uplatnené predkupné právo žalovaných 1/ a 2/ voči žalobkyni. Poznamenala, že v konaní vedenom pod sp. zn. 4 C 19/2013 právny zástupca zastupoval iba žalovaných 1/ a 2/ a nie aj žalovaných 3/ a 4/, a z tohto dôvodu preto mala za to, že žalovaní 3/ a 4/ porušili jej predkupné právo. Poukázala na to, že k porušeniu povinnosti zo zákonného predkupného právneho vzťahu dochádza nielen vtedy, keď zaviazaná osoba oprávnenej osobe podiel na predmetných nehnuteľnostiach vôbec neponúkne, ale aj tým, že hoci k ponuke došlo ústne, nebola realizovaná v zmysle § 605 Občianskeho zákonníka v písomnej forme, nebola ponúknutá konkrétna kúpna cena, nebol poskytnutý údaj o termíne splatnosti kúpnej ceny a nebola dodržaná dvojmesačná lehota na prejav vôle žalobkyne smerujúci k u kúpe ponúkaných podielov na predmetných nehnuteľnostiach alebo odmietnutí takejto ponuky. Uviedla, že v jej prípade tak jednoznačne došlo k porušeniu zákonného predkupného práva, čo má za následok relatívnu neplatnosť právnych úkonov v zmysle § 40a a § 140 Občianskeho zákonníka. Navrhla, aby dovolací súd zrušil rozsudok odvolacieho súdu a rovnako tak súdu prvej inštancie a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a rozhodnutie.

4. Žalovaní 1/ až 5/ v písomnom vyjadrení k dovolaniu žalobkyne navrhli, aby dovolací súd dovolanie odmietol, prípadne aby toto dovolanie ako nedôvodné zamietol a žalovaným priznal náhradu trov dovolacieho konania.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana zastúpená v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie žalobkyne je dôvodné.

6. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu-ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

7. Žalobkyňa v dovolaní uviedla, že prípustnosť jej dovolania vyplýva z § 421 ods. 1 písm. b/ CSP. Podľa tohto ustanovenia je dovolanie prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená.

8. Aby určitá otázka mohla byť relevantná z hľadiska § 421 ods. 1 písm. b/ CSP, musí mať zreteľné charakteristické znaky. Predovšetkým musí ísť o otázku právnú (nie skutkovú) hmotnoprávnej alebo procesnoprávnej povahy, ktorú odvolací súd riešil a na jej riešení založil svoje rozhodnutie. Otázka relevantná podľa ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b/ CSP musí byť procesnou stranou vymedzená v dovolaní jasným, určitým, zrozumiteľným spôsobom, ktorý umožňuje posúdiť prípustnosť (prípadne aj dôvodnosť) dovolania.

9. Uvedený dôvod prípustnosti dovolania proti rozhodnutiam odvolacieho súdu predpokladá, že danú právnú otázku dovolací súd dosiaľ neriešil a je tu preto daná potreba, aby dovolací súd ako najvyššia súdna autorita túto otázku vyriešil. Súčasná právna úprava dáva dovolaciemu súdu právomoc rozhodnúť

o tom, či ide o otázku zásadného právneho významu, ktorá nebola dosiaľ riešená, a z tohto pohľadu rozhodnúť o prípustnosti dovolania. Dovolací súd o tom, že dovolanie je z tohto dôvodu prípustné, nevydáva osobitné rozhodnutie, ale sám si posúdi túto otázku ako predbežnú a v prípade, že dospeje ku kladnému záveru, ide o prípustné dovolanie a dovolací súd bez ďalšieho preskúma napadnuté rozhodnutie a rozhodne o ňom. V konkrétnom prípade musí dovolateľ relevantne odôvodniť, že dovolanie je prípustné, pretože zásadná právna otázka nebola dovolacím súdom dosiaľ riešená, pričom dôvodom dovolania potom môže byť len otázka právneho posúdenia a spochybnenie jej vyriešenia zo strany odvolacieho súdu a ako aj odôvodnenie právneho záveru, ktorý zastáva dovolateľ (porovnaj Števček M., Ficová S., Baricová J., Mesiarkinová S., Bajánková J., Tomašovič M. a kol., *Civilný sporový poriadok, Komentár*, Praha: C. H. Beck, str. 1382).

10. Právne účinky dovolania nastávajú podaním tohto mimoriadneho opravného prostriedku. Prípustnosť dovolania treba preto posudzovať podľa stavu v čase jeho podania. V danom prípade žalobkyňa v dovolaní zákonu zodpovedajúcim spôsobom zadefinovala relevantnú právnu otázku, a to či „bude mať ústne uplatnenie predkupného práva bez poskytnutia lehoty na odkúpenie jedným zo spoluvlastníkov voči ostatným spoluvlastníkom právne relevantné následky, keďže na uplatnenie predkupného práva vo vzťahu k nehnuteľnostiam sa vyžaduje písomná forma a ďalšie podmienky stanovené v ustanovení § 605 Občianskeho zákonníka“.

10.1. Najvyšší súd už síce v niektorých dovolaniach konaniach riešil otázky týkajúce sa predkupného práva, išlo však o posúdenie otázky účinného prijatia ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti (R 49/2010), otázku zániku predkupného práva (R 50/2009), avšak v zásadne iných právnych vzťahoch a súvislostiach. Žalobkyňou zadefinovaná (a s poukázaním na konkrétne okolnosti vysvetlená) otázka, či „bude mať ústne uplatnenie predkupného práva bez poskytnutia lehoty na odkúpenie jedným zo spoluvlastníkov voči ostatným spoluvlastníkom právne relevantné následky, keďže na uplatnenie predkupného práva vo vzťahu k nehnuteľnostiam sa vyžaduje písomná forma a ďalšie podmienky stanovené v ustanovení § 605 Občianskeho zákonníka“, nebola ešte dovolacím súdom vyriešená.

10.2. Najvyšší súd však v súvislosti s touto otázkou poznamenáva, že v prejednávacom spore za zisteného skutkového stavu, zodpovedanie tejto otázky nie je pre rozhodnutie vo veci za daného stavu podstatné.

10.3. Vychádzajúc z obsahu dovolania žalobkyne (§ 124 ods. 1 CSP) dovolací súd uvádza, že žalobkyňa v dovolaní namietala nesprávne právne posúdenie sporu v právnej otázke, ktorá dovolacím súdom ešte nebola riešená, a to v otázke „či je možné považovať prehlásenie dovolateľky v inom súdnom spore, za iných skutkových okolností, bez výslovného prehlásenia žalobkyne, že sa vzdáva predkupného práva k predmetným nehnuteľnostiam, za účinné vzdanie sa predkupného práva“. Najvyšší súd, preto v dovolacom konaní pristúpil k riešeniu takto vymedzenej dovolacej otázky, ktorá nebola doposiaľ dovolacím súdom vyriešená.

11. Podľa § 432 ods. 1 CSP možno dovolanie, ktoré je prípustné podľa ustanovenia § 421 ods. 1 CSP, odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP). Právnym posúdením sa pritom rozumie činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje 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 právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

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

13. Vlastnícke právo ako základný právny inštitút možno vo všeobecnosti charakterizovať ako právom zakotvenú možnosť vlastníka v medziach stanovených právnym poriadkom držať, užívať a nakladať so svojou vecou podľa svojej úvahy a vo svojom záujme. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má zásadne rovnaký zákonný obsah a ochranu, nesmie byť však zneužitý na ujmu práv druhých alebo v rozpore so zákonom chránenými všeobecnými záujmami. Spoluvlastníctvo potom predstavuje situáciu, kedy jedna vec, aj keď nie je reálne rozdelená, patrí viac subjektom spoločne.

14. Inštitút predkupného práva medzi spoluvlastníkmi je prostriedkom obmedzujúcim právo spoluvlastníka v jeho dispozícii s majetkom - vo voľnej možnosti previesť svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu. Predkupné právo medzi podielovými spoluvlastníkmi vyplýva priamo zo zákona a má vecno-právnu povahu, je trvalým obmedzením jednej z troch najvýznamnejších zložiek práva vlastníckeho - práva nakladať so svojou vecou, konkrétne previesť ju na iného. Pôsobí voči každému spoluvlastníkovi veci i jeho právnym nástupcom a pre spoluvlastníka veci zakladá povinnosť, aby v prípade, že chce svoj spoluvlastnícky podiel scudziť, prednostne ho ponúkol na kúpu ostatným spoluvlastníkom. Ide o právny vzťah, v ktorom právu jednej strany na prednostnú ponuku na kúpu a možnosti jej využitia zodpovedá povinnosť strany druhej. Práva a tomu zodpovedajúce povinnosti, ktoré tvoria obsah tohto právneho vzťahu, sú stanovené priamo zákonom.

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

15.1. 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 Občianskeho zákonníka. Keďže ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka 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, nič nebráni tomu, aby sa aj na tieto právne vzťahy použila všeobecná právna úprava o predkupnom práve zaradená do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu v § 602 až § 606, avšak s určitými odchýlkami danými charakterom právnej úpravy toho-ktorého zákonného predkupného práva. To možno vyvodiť aj z § 603 ods. 2, 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).

16. Občiansky zákonník nevyžaduje k predaju spoluvlastníckeho podielu súhlas ostatných spoluvlastníkov, vyžaduje len rešpektovanie predkupného práva. Hoci v zákonnej úprave nie je výslovne zakotvené, že predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka má vecnú povahu a pôsobí voči tretím osobám, súdna prax zákonnému predkupnému právu túto povahu prisudzuje. Z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu treba teda 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 Občianskeho zákonníka). 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 na pre prijatie návrhu. Ponuka povinného, dokedy má byť predaj zavŕšený, musí rešpektovať aj ustanovenie § 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 uplynutie zákonnej dvojmesačnej lehoty a prevedie ponúkaný spoluvlastnícky podiel, porušuje predkupné právo ostatných spoluvlastníkov (pozri uznesenie NS SR sp. zn. 6 Cdo 115/2011, nález ÚS ČR sp. zn. I. ÚS 156/2005).

17. V prípade porušenia povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka má oprávnený spoluvlastník právo a/ dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 40 Občianskeho zákonníka, b/ domáhať sa od nadobúdateľa, aby mu spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka za rovnakých podmienok, za ktorých kúpil podiel od povinnej osoby alebo c/ si predkupné právo ponechať voči budúcemu nadobúdateľovi podielu.

18. Zákonné predkupné právo podielového spoluvlastníka zanikne najmä vtedy, ak oprávnený spoluvlastník predkupné právo riadne a včas nevyužije. Predkupné právo spoluvlastníka zaniká i v prípade, že oprávnený spoluvlastník o zamýšľanom predaji spoluvlastníckeho podielu preukázateľne vie a prejaví, hoci konkludentne, súhlas s predajom inému. Za nevyužitie predkupného práva možno považovať aj vyhlásenie oprávneného spoluvlastníka o tom, že má záujem o prevádzaný podiel, no navrhuje zmenu podmienok prevodu podielu. Zákon napokon nevyklučuje ani možnosť vzdať sa zákonného predkupného práva pre prípad budúceho prevodu spoluvlastníckeho podielu (viď Števček, M., Dulak, A., Bajánková, J., Fečík, M., Sedlačko, F., Tomašovič, M. a kol. Občiansky zákonník I., § 1

- § 450. Komentár. Praha : C. H. Beck, 2015, 988 str.).

19. V danom prípade súd prvej inštancie zamietol žalobu, ktorou sa žalobkyňa domáhala určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu (kúpnych zmlúv), nakoľko mal z obsahu zápisnice z pojednávania konaného 30. júna 2015 vo veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva vedenej na Okresnom súde Dolný Kubín pod sp. zn. 4 C 19/2013, ktorú podala žalobkyňa proti žalovaným totožným v predmetnom konaní, za preukázané, že žalovaní nemali povinnosť písomnú ponuku učiniť, pretože žalobkyňa na pojednávaní 30. júna 2015 výslovne prejavila vôľu spoluvlastnícke podiely žalovaných nekúpiť. Uvedený prejav vôle žalobkyne preto vyhodnotil ako vzdanie sa predkupného práva. Na odvolanie žalobkyne odvolací súd ako vecne správny potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie.

20. Dovolací súd z obsahu zápisnice z pojednávania konanom 30. júna 2015 vo veci zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva na Okresnom súde Dolný Kubín pod sp. zn. 4 C 19/2013 zistil nasledovné. Na danom pojednávaní bol ako prvý z účastníkov vypočutý M. P. (žalovaný 4/), ktorý na otázky právneho zástupcu žalobkyne a právneho zástupcu JUDr. Slamku (v konaní 6 C 202/2015 zástupca žalovaných 1/ až 5/, ktorý však v konaní vedenom pod sp. zn. 4 C 19/2013 nezastupoval všetkých žalovaných a nezastupoval ani M. P.) uviedol, že bude súhlasiť s predajom svojho podielu, za ktorý by požadoval 20 € za m² a za takúto sumu by svoj spoluvlastnícky podiel previedol na žalobkyňu a ak by mala záujem tak jej to za túto sumu ponúka, taktiež odpovedal, že svoj podiel by predal aj žalovanému 1/ (v tomto konaní žalovaný 5/). Ako druhá z účastníkov konania bola vypočutá I. O. (žalovaná 3/), ktorá vo svojej výpovedi o. i. uviedla, že súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva a žiadala, aby za svoj podiel bola vyplatená. Rovnako ako žalovaný 4/ aj žalovaná 3/ odpovedala na otázky právneho zástupcu žalobkyne a právneho zástupcu JUDr. Slamku, ktorý ju však v danom konaní nezastupoval, či by predala svoj podiel žalobkyni prípadne hocikomu, odpovedala áno, za 20 € za m². Ako tretia bola vypočutá žalobkyňa, ktorá na otázku právneho zástupcu JUDr. Slamku: „či by odkúpila spoluvlastnícke podiely žalovaných“ odpovedala nie.

21. Podľa odbornej spisby medzi typické subjektívne práva, ktorých sa nemožno vopred vzdať, patrí okrem osobnostných práv (§ 11 Občianskeho zákonníka), napr. právo duševného vlastníctva (autorské právo), právo vzniesť námietku premlčania (§ 100 ods. 1 Občianskeho zákonníka), predkupné právo pri podielovom spoluvlastníctve (§ 140 Občianskeho zákonníka), atď. [viď Fekete, I.: Občiansky zákonník, Veľký komentár 2. diel (§ 460 až § 880), Bratislava, Eurokódex, 2011, str. 1689]. Predkupné právo zanikne predovšetkým zánikom veci, ktorej sa predkupné právo týka. Ďalej zanikne smrťou oprávnenej fyzickej osoby, resp. zánikom právnickej osoby. Oprávnený sa predkupného práva môže i vzdať (viď aj § 574 Občianskeho zákonníka). Platný prejav vôle o zrieknutí sa predkupného práva k nehnuteľnosti možno urobiť len písomne [viď Fekete, I.: Občiansky zákonník, Veľký komentár 2. diel (§ 460 až § 880), Bratislava, Eurokódex, 2011, str. 1811].

22. V zmysle inej odbornej spisby je možné vzdať sa predkupného práva:

a/ Kedykoľvek po vzniku predkupného práva, t. j. bez ohľadu na to, či má oprávnený možnosť predkupné právo realizovať. Inými slovami, vzdať sa predkupného práva sa môže už v dobe, keď predkupné právo existuje v skrytej podobe a keď povinný ešte neurobil ponuku. Vo svojej podstate sa jedná o dvojstranný právny úkon podľa ustanovenia § 574 Občianskeho zákonníka, ktorý k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu.

b/ Aj potom, čo povinný oprávnenému urobil ponuku na prevod veci. Pokiaľ však oprávnený nevyužije ponuku a výslovne písomne nepotvrdí, že sa vzdáva svojho predkupného práva, až v tom prípade možno dospieť k záveru, že predkupné právo zaniklo bez ohľadu na to, za akých podmienok povinný následne vec prevedie.

c/ Iná situácia je pokiaľ oprávnený reaguje na konkrétnu ponuku počas lehoty pre vyplatenie a nepochybne vyjadrí, že ponuku neprijíma, prípadne, že predkupné právo nevyužije. Až týmto prejavom vôle, neprijatím ponuky, dôjde k zániku predkupného práva oprávneného, vždy však za podmienky, že prevod veci bude uskutočnený podľa podmienok, ktoré boli oprávnenému oznámené v ponuke. Povinný v takom prípade nemusí naďalej čakať s predajom veci tretej osobe do konca lehoty stanovenej pre vyplatenie. Pokiaľ by oprávnený predsa len zmenil názor a do konca lehoty splnil podmienky pre prevod veci, vec by už v takom prípade nemohol nadobudnúť. Takéto dojednanie by malo byť vnímané ako dohodnuté v rozpore s dobrými mravmi a nemalo by mať súdnu ochranu (viď Surgová, M.: Předkupní právo, Linde Praha, a.s., 2008, str. 90).

23. Podľa § 574 ods. 1 Občianskeho zákonníka veriteľ sa môže s dlžníkom dohodnúť, že sa vzdáva

svojho práva alebo že sa dlh odpúšťa; táto dohoda sa musí uzavrieť písomne.

23.1. Podľa § 574 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohoda, ktorou sa niekto vzdáva práv, ktoré môžu vzniknúť až v budúcnosti, je neplatná.

23.2. Hoci vzdanie sa práva by nasvedčovalo jednostrannému právnomu úkonu, vychádzajúc však zo zmluvnej voľnosti pre právne dôsledky majúce za následok zánik záväzku, sa vyžaduje zhodný prejav. V záujme právnej istoty však zákon pod sankciou neplatnosti vyžaduje pre uzavretie dohody písomnú formu; a to bez zreteľa na to, že samotný záväzkový vzťah nebol založený v písomnej forme.

24. Vzhľadom na vyššie uvedené v danej veci nastala situácia uvedená v písm. a/ bodu 22, t. j. situácia ešte pred riadne urobenou ponukou na odpredaj spoluvlastníckeho podielu. Za tohto stavu by bolo možné, aby sa žalobkyňa účinne a platne vzdala predkupného práva uzavretím písomnej zmluvy podľa § 574 Občianskeho zákonníka. Keďže k uzavretiu takejto zmluvy nedošlo, nedošlo ani k vzdaniu sa predkupného práva zo strany žalobkyne. Dokonca aj v situácii uvedenej pod písm. b/, t. j. po urobení ponuky na predaj veci, musí oprávnený výslovne písomne potvrdiť, že sa predkupného práva vzdáva. O túto situáciu však v tejto veci nejde. Taktiež sa nejdená ani o situáciu uvedenú pod písm. c/, pretože tu nebola žalobkyni účinne a platne urobená ponuka na odpredaj spoluvlastníckeho podielu. Žalobkyňa taktiež jednoznačne nevedela o zamýšľanom odpredaji spoluvlastníckych podielov žalovanými 1/ až 4/ žalovanému 5/ a nevyjadrila s týmto predajom súhlas.

25. Dovolací súd na základe vyššie uvedeného konštatuje, že za účinné a platné vzdanie sa predkupného práva nemožno považovať prehlásenie dovolateľky v inom súdnom konaní, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, že podiely ostatných (niekoľkých) spoluvlastníkov nechce. Vzdanie sa práva bez všetkého (eo ipso) sa nepredpokladá (a iure nemo recedere praesumitur). Ak je sporné, či vôbec došlo k vzdaniu sa práva, platí výklad, že k vzdaniu sa práva vôbec nedošlo. Uplatní sa tu teda stará zásada rímskeho práva, že v prípade pochybností sa vychádza z toho, že dotknutý subjekt sa svojho práva nechcel vzdať (renuntiatio non praesumitur). Predpokladom platnosti dohody o vzdaní sa predkupného práva tak je, že dohoda, ktorou sa oprávnený vzdáva svojho práva, musí byť písomná.

26. So zreteľom na vyššie uvedené najvyšší súd uzatvára, že žalobkyňa v dovolaní, ktoré je prípustné podľa § 421 ods. 1 písm. b/ CSP, opodstatnene uplatnila dovolací dôvod v zmysle § 432 ods. 1 CSP argumentujúc, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci.

27. Ak je dovolanie dôvodné, dovolací súd napadnuté rozhodnutie zruší (§ 449 ods. 1 CSP). Ak dovolací súd zruší napadnuté rozhodnutie, môže podľa povahy veci vrátiť vec odvolaciemu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, zastaviť konanie, prípadne postúpiť vec orgánu, do ktorého právomoci patrí (§ 450 CSP). Najvyšší súd v súlade s týmito ustanoveniami zrušil napadnutý rozsudok odvolacieho súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

28. Ak dovolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec odvolaciemu súdu alebo súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne tento súd o trovách pôvodného konania a o trovách dovolacieho konania (§ 453 ods. 3 CSP).

29. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.