

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	7MCdo/1/2013
Identifikačné číslo spisu:	6708207248
Dátum vydania rozhodnutia:	28.05.2014
Meno a priezvisko:	JUDr. Oľga Trnková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2014:6708207248.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci navrhovateľa Ing. T. R., bývajúceho vo H., zastúpeného JUDr. Emilom Vaňkom, advokátom vo Zvolene, Sládkovičova 2, proti odporcom 1/AGROSEV, s.r.o., so sídlom v Detve, Bottova 1, 2/ W. R. (nar. XX.X.XXXX), bývajúcemu v Q., 3/ B. R., bývajúcej v Q., 4/ W. R. (nar. XX.X.XXXX), bývajúcemu v Q., 5/ M. R. (nar. XX.X.XXXX), bývajúcemu v Q., 6/ B. R., bývajúcemu v Q., 7/ MUDr. H. S., bývajúcej v I., zastúpených JUDr. Františkom Vavráčom, advokátom v Banskej Bystrici, Horná 51, o určenie neplatnosti kúpnych zmlúv a o nahradenie prejavu vôle odporcu 1/, vedenej na Okresnom súde Zvolen pod sp. zn. 11 C 82/2008, o mimoriadnom dovolaní generálneho prokurátora Slovenskej republiky proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 10. novembra 2011, sp. zn. 16 Co 259/2011 a rozsudku Okresného súdu Zvolen z 10. júna 2011, č. k. 11 C 82/2008-299, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici z 10. novembra 2011, sp. zn. 16 Co 259/2011 v potvrdzujúcom výroku v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici z 28. júna 2012, sp. zn. 16 Co 195/2012 a rozsudok Okresného súdu Zvolen z 10. júna 2011, č. k. 11 C 82/2008-299 v jeho vyhovujúcej časti v spojení s uznesením Okresného súdu Zvolen z 5. apríla 2012, č. k. 11 C 82/2008-341 z r u š u j e a vec v rozsahu zrušenia vracia Okresnému súdu Zvolen na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

Okresný súd Zvolen rozsudkom z 10. júna 2011, č. k. 11 C 82/2008-299 určil, že kúpna zmluva uzavretá dňa 26. novembra 2007 medzi odporcom 1/ ako kupujúcim a (pôvodnými odporcami 2/, 3/, 4/) W. R. (nar. XX.X.XXXX), M. R. (nar. XX.X.XXXX) a odporkyňou 7/ (MUDr. H. S.) ako predávajúcimi o predaji spoluvlastníckych podielov nehnuteľnosti - parcely č. XXXX - trvalé trávnaté porasty vo výmere XX XXX m2, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Q., vedenej na LV č. XXXX, Správa katastra Q., je neplatná. Určil, že kúpna zmluva uzavretá dňa 17. januára 2008 medzi odporcom 1/ ako kupujúcim a (pôvodnými odporcami 2/, 3/, 4/) W. R. (nar. XX.X.XXXX), M. R. (nar. XX.X.XXXX) a odporkyňou 7/ (MUDr. H. S.) ako predávajúcimi o predaji spoluvlastníckych podielov nehnuteľnosti - parcely č. XXXX - trvalé trávnaté porasty vo výmere XX XXX m2, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Q., vedenej na LV č. XXXX, Správa katastra Q. patriacej odporcom 2/, 5/, 7/ je

neplatná. Návrh navrhovateľa na nahradenie prejavu vôle odporcu 1/ na uzavretie kúpnych zmlúv, ktorých predmetom má byť predaj a kúpa spoluvlastníckych podielov odporcu 1/ na nehnuteľnosti vedenej Správou katastra Q. na LV č. XXXX ako parcela č. XXXX - trvalé trávnaté porasty vo výmere XX XXX . m2 zamietol a vyslovil, že o trovách konania rozhodne po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej samostatným rozhodnutím (§ 151 ods. 3 O.s.p.). V odôvodnení uviedol, že vykonaným dokazovaním mal preukázať, že dňa 26. novembra 2007 bola medzi predávajúcimi W. R., M. R., MUDr. H. S. a kupujúcim odporcom 1/ uzavretá kúpna zmluva, ktorej predmetom bol predaj a kúpa časti spoluvlastníckych podielov predávajúcich na nehnuteľnosti vedenej Správou katastra Q. na LV č. XXXX ako parcely č. XXXX vo výmere XX XXX m2. Predávajúci W. R. predal časť svojho spoluvlastníckeho podielu 114/780 z celého spoluvlastníckeho podielu 19/60, M. R. zo svojho spoluvlastníckeho podielu 114/780, podiel v rozsahu 19/60 a MUDr. H. S. zo svojho spoluvlastníckeho podielu 9/60 predala spoluvlastnícky podiel 54/780. Kúpnu zmluvou uzavretou 17. januára 2008 predali tí istí predávajúci kupujúcemu odporcovi 1/ zvyšok svojich spoluvlastníckych podielov a to predávajúci - odporcovia 2/ a 5/ spoluvlastnícky podiel po 133/780 a predávajúca - odporkyňa 7/ spoluvlastnícky podiel 63/780. Predávajúci navrhli - ponukou predkupného práva zo 17. augusta 2007 - dvom ostatným spoluvlastníkom odkúpiť celé spoluvlastnícke podiely vedené na nich, pričom každý z nich požadoval vyplatenie kúpnej ceny za celý svoj spoluvlastnícky podiel. Súd prvého stupňa dospel k záveru, že v ponuke nie je jednoznačne a nespochybniteľne konštatované, že ponuka predkupného práva znie na právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov ostatných spoluvlastníkov a ani konkrétna suma, pripadajúca na toho ktorého oprávneného spoluvlastníka. Preto za opodstatnenú vyhodnotil námietku navrhovateľa, že takýto úkon je nejasný, neurčitý a difamujúci. V ponuke predkupného práva nie je jednoznačne zakotvená kúpna cena, ktorú povinní spoluvlastníci požadujú za prevod ich spoluvlastníckeho podielu. Z ponuky ani jednoznačne nevyplyva, aký spoluvlastnícky podiel má odkúpiť navrhovateľ a aký spoluvlastnícky podiel z ponúkaných spoluvlastníckych podielov pripadá na X. O. (ďalšiu spoluvlastníčku). Poukázal na znenie ustanovení § 140, § 602 ods. 1, § 603 ods. 2, § 605 Občianskeho zákonníka a konštatoval, že ak dôjde k prijatiu ponuky spôsobom predpokladaným v ustanovení § 43c a nasl., právne dôsledky prijatia nastanú aj vtedy, keď oprávnený vec nevyplatil, lebo ustanovenie § 605 Občianskeho zákonníka spája s nevyplatením veci iba zánik predkupného práva bez vplyvu na všeobecné ustanovenia upravujúce zmluvy. Prijatím návrhu sú teda zmluvné strany viazané. Ak povinná osoba (jeden z podielových spoluvlastníkov) vec scudzí bez toho, aby ju ponúkla oprávnenému (ďalšiemu podielovému spoluvlastníkovi), nemá to za následok absolútnu neplatnosť zmluvy, na základe ktorej nadobúdateľ vec získal, ale oprávnený má možnosť dovoliť sa relatívnej neplatnosti tejto zmluvy (§ 40a Občianskeho zákonníka), alebo sa voči nadobúdateľovi (novému podielovému spoluvlastníkovi) domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Ak sa oprávnený spoluvlastník účinne dovolal relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu, nemôže sa úspešne domáhať, aby mu nadobúdateľ vec ponúkol na predaj, pretože ju nadobúdateľ platne nenadobudol. Ak si nadobúdateľ nesplní povinnosť ponúknuť oprávnenému vec na predaj za podmienok, za ktorých mu vec mala pôvodne ponúknuť povinná osoba, oprávnený sa môže domáhať na súde, aby jeho prejav vôle v tomto smere bol nahradený súdnym rozhodnutím. Práva vyplývajúce z § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka a § 161 ods. 3 O.s.p. môže teda podielový spoluvlastník uplatniť, aj keď relatívnu neplatnosť zmluvy, na základe ktorej nadobúdateľ vec získal, neuplatnil vôbec, alebo ju síce uplatnil, ale vadne alebo neúčinne. Predpokladom postupu podľa týchto ustanovení teda nie je, aby sa oprávnený najprv dovolal relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu vo vzťahu ku všetkým účastníkom zmluvy. Z dôvodu, že nie je možné zároveň sa domáhať určenia relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv aj nahradenia prejavu vôle kupujúceho na uzavretie kúpnych zmlúv, návrh navrhovateľa na nahradenie prejavu vôle odporcu 1/ zamietol.

Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudkom z 10. novembra 2011, sp. zn. 16 Co 259/2011 zmenu návrhu navrhovateľa v časti o nahradení prejavu vôle odporcu 1/ na uzavretie kúpnych zmlúv, v ktorej okresný súd návrh zamietol, nepripustil. Rozsudok okresného súdu v napadnutej časti vo výroku o určení, že kúpne zmluvy sú neplatné, potvrdil ako vecne správny (§ 219 ods. 1, 2 O.s.p.). Konštatoval, že v nenapadnutej časti, pokiaľ okresný súd návrh navrhovateľa na nahradenie prejavu vôle zamietol, zostáva jeho rozsudok nedotknutý. Uviedol, že vykonaným dokazovaním bolo nepochybne zistené porušenie predkupného práva tým, že písomná ponuka na odkúpenie spoluvlastníckych podielov nehnuteľnosti

patriacej pôvodným odporcom 2/ a 3/, nemala charakter právneho úkonu určitého, jasného a zrozumiteľného. V ponuke predkupného práva nebola jednoznačne určená kúpna cena, ktorú povinní spoluvlastníci požadovali za prevody spoluvlastníckeho podielu. Z ponuky nebolo možné zistiť, aký spoluvlastnícky podiel by mal odkúpiť navrhovateľ a aký spoluvlastnícky podiel by pripadol na X. O.. Podľa názoru odvolacieho súdu prvostupňový súd vykonané dokazovanie vyhodnotil v súlade s § 132 O.s.p., správne zistil skutkový stav a vyvodil z neho aj správny právny záver. V celom rozsahu sa stotožnil s dôvodmi prvostupňového rozsudku a v podrobnostiach na ne odkázal.

Okresný súd Zvolen uznesením z 5. apríla 2012, č. k. 11 C 82/2008-341 uložil odporcom 1/ až 7/ povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť navrhovateľovi trovy konania vo výške 2 045,44 € s tým, že trovy konania titulom zaplateného súdneho poplatku vo výške 298,50 € zaplatia navrhovateľovi a trovy právneho zastúpenia vo výške 1 746,94 € uhradia na účet právneho zástupcu navrhovateľa JUDr. Emila Vaňku, advokáta, Advokátska kancelária so sídlom vo Zvolene, Sládkovičova 2, na účet vedený v R., a.s., pobočka H., číslo účtu: XXXXXXXXXXXX/XXXX, do troch dní od právoplatnosti tohto uznesenia.

Krajský súd v Banskej Bystrici na odvolanie navrhovateľa uznesením z 28. júna 2012, sp. zn. 16 Co 195/2012 (čl. 358) uznesenie okresného súdu (o trovách konania) zmenil tak, že odporcom 1/ až 7/ uložil povinnosť spoločne a nerozdielne nahradiť navrhovateľovi trovy konania vo výške 2 134,18 € pozostávajúce zo súdneho poplatku vo výške 298,50 € a trov právneho zastúpenia vo výške 1 835,68 €, všetko na účet právneho zástupcu navrhovateľa JUDr. Emila Vaňka, advokáta so sídlom vo Zvolene, Sládkovičova 2, vedený v R., a.s., pobočka H., číslo účtu XXXXXXXXXXXX/XXXX do troch dní. Žiadnemu z účastníkov nepriznal náhradu trov odvolacieho konania.

Proti rozsudku krajského súdu a rozsudku okresného súdu v prvom a druhom jeho výroku v spojení s uznesením krajského súdu z 28. júna 2012, sp. zn. 16 Co 195/2012 (čl. 358) a uznesením okresného súdu z 5. apríla 2012, č. k. 11 C 82/2008-341 o trovách konania podal na podnet odporcu 1/ mimoriadne dovolanie generálny prokurátor Slovenskej republiky. Navrhol, aby dovolací súd rozsudky krajského a okresného súdu v napadnutej časti v spojení s rozhodnutiami o trovách konania zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie okresnému súdu. Namietal nesprávne právne posúdenie veci (§ 243f ods. 1 písm. c/ O.s.p.). Uviedol, že Občiansky zákonník upravuje zákonné predkupné právo v ustanovení § 140 a vzhľadom na absenciu ďalšej úpravy sa na toto predkupné právo z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu aplikujú podľa analógie legis (§ 853), v súlade s názorom právnej teórie ako aj rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, ustanovenia ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu Občianskeho zákonníka (602 až 606). Podľa tejto úpravy predkupného práva, ponuka na uplatnenie predkupného práva je akceptovaná nielen včasným vyhlásením smerujúcim k prijatiu návrhu (ako štandardný návrh na uzavretie zmluvy v súlade s § 43c Občianskeho zákonníka), ale aj vyplatením ceny veci určenej v ponuke, a to v prekluzívnej lehote dvoch mesiacov. Nie je správny názor konajúcich súdov, že samotné písomné oznámenie o akceptovaní ponuky zaväzuje povinných spoluvlastníkov aj bez zaplatenia ceny veci v prekluzívnej lehote. Osobitosť právnej úpravy prijatia ponuky (návrhu) z predkupného práva spočíva práve v splnení ďalšej podmienky, zaplatení ceny veci. Nesplnenie tejto špeciálnej podmienky prijatia návrhu má za následok zánik povinnosti spoluvlastníka, ktorý chce predať svoj spoluvlastnícky podiel, vyplývajúcej z predkupného práva. Nezaplatenie navrhovanej ceny veci v zmysle tejto špeciálnej úpravy akceptácie návrhu znamená neprijatie ponuky, preto predávajúci spoluvlastník márnym uplynutím prekluzívnej lehoty nie je ponukou viazaný. Iný výklad by odporoval účelu a zmyslu uvedenej právnej úpravy. Nesúhlasil ani s názorom súdu, že ponuka bola nejasná a neurčitá, keď ako správne zistil, obsahovala označenie účastníkov právneho vzťahu, veci, ceny a lehoty, teda všetky podstatné náležitosti dotknutého úkonu. Od povinného spoluvlastníka nemožno spravodlivo požadovať iné (presnejšie) určenie veci (podielov) alebo ceny. Občiansky zákonník obsahuje jednoznačnú úpravu nároku oprávnených spoluvlastníkov na vykúpenie ponúkaných podielov a je len na ich slobodnej vôli ako sa na vykúpení podielov dohodnú. Povinný spoluvlastník má povinnosť ponúknuť celý podiel, ktorý zamýšľala predať a je na rozhodnutí oprávnených spoluvlastníkov, či a v akom rozsahu ponuku prijímú. Určením ceny celej veci (podielu), je určiteľná cena inej akejkolvek časti jednoduchým matematickým úkonom. Neobstoí ani argument súdu o neoboznámení navrhovateľa ako oprávneného spoluvlastníka o tom, že navrhovaná cena predstavuje kúpnu cenu ponúknutú odporcom 1/, pretože zákon takúto povinnosť

neukladá. Povinný spoluvlastník podľa ustálenej judikatúry nemusí výšku takejto ponuky preukazovať a nemusí ani označiť záujemcu o kúpu, dokonca nie je rozhodujúce, či v dobe ponuky takýto záujemca vôbec bol. Podstatné je porovnanie ceny, prípadne ďalších podmienok, za ktorých bola vec predaná inej osobe s tými, ktoré obsahovala ponuka.

Navrhovateľ navrhol mimoriadne dovolanie zamietnuť a odporcu 1/ zaviazať na náhradu trov konania a právneho zastúpenia. Poukázal na ním použitú literatúru a konkrétne rozhodnutia súdov, s ktorými sa stotožnil aj súdy rozhodujúce v danej veci. Trval na svojom stanovisku, že ponuka zo 17. augusta 2007 mala byť čo do rozsahu ponúkaného vykúpenia spoluvlastníckych podielov rozdielna u neho a u X. O.. Mala byť konkretizovaná na jeho zákonný podiel v rozsahu 329/780 s určením ceny pre neho a osobitná ponuka voči X. O. s určením ceny na podiel 282/780. Na tento rozsah podielov sa u každého vzťahovalo zákonné predkupné právo.

Odporkyňa 7/ navrhla z uvedených dôvodov mimoriadnemu dovolaniu vyhovieť.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd rozhodujúci o mimoriadnom dovolaní (§ 10a ods. 3 O.s.p.), po zistení, že tento opravný prostriedok podal včas (§ 243g O.s.p.) generálny prokurátor Slovenskej republiky (§ 243e ods. 1 O.s.p.), bez nariadenia dovolacieho pojednávania (§ 243i ods. 2 O.s.p. v spojení s § 243a ods. 1 O.s.p.) preskúmal napadnuté rozhodnutie krajského súdu v rozsahu podľa § 243i ods. 2 O.s.p. v spojení s § 242 ods. 1 O.s.p. a dospel k záveru, že mimoriadne dovolanie je dôvodné.

Podľa ustanovenia § 243e ods. 2 O.s.p. mimoriadne dovolanie možno podať len proti tomu výroku súdneho rozhodnutia, ktoré účastník konania, osoba dotknutá týmto rozhodnutím namieta.

Podľa ods. 3 tohto ustanovenia generálny prokurátor Slovenskej republiky nie je viazaný rozsahom podnetu v prípadoch, v ktorých ani dovolací súd nie je viazaný rozsahom dovolania (§ 242 ods. 2 O.s.p.).

V zmysle § 243f ods. 1 O.s.p. môže byť mimoriadne dovolanie podané iba z dôvodov, že a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v § 237 O.s.p., b/ konanie je postihnuté inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, c/ rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Dovolací súd je viazaný rozsahom mimoriadneho dovolania, ale i v mimoriadnom dovolaní uplatnenými dôvodmi. Obligatorne (§ 243i ods. 2 O.s.p. v spojení s § 242 ods. 1 O.s.p.) sa zaoberá vadami uvedenými v § 237 O.s.p. a tzv. inými vadami, pokiaľ mali za následok nesprávne rozhodnutie vo veci.

Vady konania uvedené v § 237 O.s.p. a tzv. iné vady konania (§ 243f ods. 1 písm. a/, b/ O.s.p.) v mimoriadnom dovolaní generálny prokurátor nenamietal a ich existenciu nezistil ani dovolací súd.

Generálny prokurátor namietal nesprávne právne posúdenie veci (§ 243f ods. 1 písm. c/ O.s.p.), lebo súdy nižšieho stupňa dospeli k nesprávnomu právnomu záveru, že ponuka z predkupného práva bola nejasná a neurčitá, a že písomné oznámenie o akceptovaní ponuky zaväzovalo povinných spoluvlastníkov aj bez zaplatenia kúpnej ceny.

Právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

Je nepochybné, že predmetom konania v danej veci je určenie neplatnosti kúpnych zmlúv k nehnuteľnosti, ktorej podielovými spoluvlastníkmi boli navrhovateľ, X. O., W. R., nar. XX.X.XXXX, M. R., nar. XX.X.XXXX a MUDr. H. S. (odporkyňa 7/). V priebehu konania pôvodný odporca 3/ M. R. zomrel a jeho právnymi nástupcami (dedičmi) sú odporcovia 3/, 5/, 6/. Navrhovateľ sa ich neplatnosti domáhal z dôvodu, že prevodom nehnuteľnosti (spoluvlastníckych podielov pôvodných

spoluvlastníkov - pôvodných odporcov 2/, 3/, a 4/) na ich základe bolo porušené zákonné predkupné právo ďalších spoluvlastníkov, t. j. jeho zákonné predkupné právo a zákonné predkupné právo spoluvlastníčky X. O.. To z dôvodu, že ponuka predkupného práva (zo 17. augusta 2007) bola nejasná a neurčitá z hľadiska konkretizácie práva kúpy nehnuteľnosti podľa veľkosti podielov oprávnených ostatných spoluvlastníkov, t. j. jeho a X. O. a konkretizácie sumy, pripadajúcej na toho ktorého oprávneného spoluvlastníka. Teda, že z ponuky predkupného práva jednoznačne nevyplyva, aký spoluvlastnícky podiel mal odkúpiť navrhovateľ a aký spoluvlastnícky podiel (z ponúkaných spoluvlastníckych podielov) pripadol na X. O. a akú konkrétnu sumu (zodpovedajúcu výške ich spoluvlastníckych podielov k predmetnej nehnuteľnosti) mali zaplatiť. Súd nižšieho stupňa dospeli k zhodnému záveru, že práve z dôvodu absencie uvedených skutočností je ponuka nejasná a neurčitá. Podľa právneho názoru generálneho prokurátora je takýto záver nesprávny, pretože Občiansky zákonník obsahuje jednoznačnú úpravu nároku oprávnených spoluvlastníkov na vykúpenie ponúkaných podielov a je len na ich slobodnej vôli ako sa na vykúpení podielov dohodnú. Povinný spoluvlastník má povinnosť ponúknuť celý podiel, ktorý zamýšľa predať a je na rozhodnutí oprávnených spoluvlastníkov, či a v akom rozsahu ponuku prijímú. Určením celej veci (podielu) je určiteľná cena jej akejkolvek časti jednoduchým matematickým úkonom.

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 (Listina základných práv a slobôd). Spoluvlastníctvo potom predstavuje situáciu, kedy jedna vec, aj keď nie je reálne rozdelená, patrí viac subjektom spoločne.

Podľa ustanovenia § 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.

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.

Pri nedostatku výslovnej právnej úpravy zákonného predkupného práva spoluvlastníkov v druhej časti Občianskeho zákonníka, vychádza sa podľa § 853 Občianskeho zákonníka z analogickej aplikácie všeobecnej právnej úpravy predkupného práva, obsiahnutej v časti ôsmej Občianskeho zákonníka, upravujúcej záväzkové právo, s tým, že tie ustanovenia, ktoré sa týkajú len zmluvného predkupného práva, nemožno použiť.

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.

Podľa § 605 Občianskeho zákonníka ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnuťnosť 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.

Tretia veta citovaného ustanovenia upravuje, ako sa ponuka povinnou osobou vykoná.

Podľa § 606 Občianskeho zákonníka, kto je oprávnený kúpiť vec, musí zaplatiť cenu ponúknutú niekým iným, ak nie je dohodnuté inak. Ak nemôže vec kúpiť alebo ak nemôže splniť podmienky ponúknuté popri cene a ak ich nemožno vyrovnať ani odhadnou cenou, predkupné právo zanikne.

Ponuka je jednostranný právny úkon adresovaný oprávnenému a okrem všeobecných náležitostí vyžadovaných zákonom pre právne úkony (§ 37 Občianskeho zákonníka) a pre návrh na uzavretie zmluvy (§ 43a Občianskeho zákonníka - hlavne záväznosť ponuky) musí obsahovať oznámenie všetkých podmienok, za ktorých povinný ponúka svoju vec na kúpu, t. j. vedľa podstatných náležitostí kúpnej zmluvy, ako je predmet kúpy a cena veci, i ďalšie podmienky, či požiadavky, za ktorých má vec predať, a musí byť dodržaná písomná forma (pri nehnuteľnosti). Teda obsahom riadnej ponuky musia byť tie podmienky, za ktorých má dôjsť k predaju medzi povinným a oprávneným z predkupného práva a ktorých splnením môže oprávnený svoje predkupné právo vykonať, pričom označenie konkrétnej osoby, ktorá prejavila záujem prípadne vec kúpiť, nie je podmienkou ponuky vedľa ceny. Zákon tiež nezakladá také obmedzenie zmluvnej slobody predávajúceho, aby po nevyužití zákonného predkupného práva bol viazaný k predaju tomu záujemcovi, ktorý mu predtým určitú kúpnu cenu ponúkol (pozri RČ 72/2002), ako správne konštatoval aj generálny prokurátor v mimoriadnom dovolaní. Ustanovenie § 605 (a ani § 606) Občianskeho zákonníka teda neupravuje postup realizácie predkupného práva v tom zmysle, že ten, kto chce predať svoju vec, ku ktorej ho viaže predkupné právo iného, by pred ponukou oprávnenému musel mať dohodnutú kúpnu cenu s inou osobou. Z hľadiska výkonu predkupného práva je rozhodujúce, či ten, kto je oprávnený vec kúpiť, zaplatil v lehote cenu, za ktorú mu bola vec ponúknutá na kúpu predávajúcim spoluvlastníkom. Je teda viazaný len cenou (poprípade ďalšími podmienkami vedľa ceny) uvedenou v ponuke predávajúceho, lebo zaplatením práve tej ceny môže svoje predkupné právo vykonať.

V prípade, ak by ponuka nebola riadna (neobsahovala by potrebné náležitosti), znamená to, že takáto ponuka nemôže vyvolať zákonom predpokladané účinky. V tom prípade - i keby oprávnený ponuku prijal a to aj včasným zaplatením kúpnej ceny uvedenej v ponuke - jeho predkupné právo by nebolo vykonané.

So zreteľom na námietky generálneho prokurátora k právnomu posúdeniu veci vo vzťahu k obsahovým náležitostiam ponuky predkupného práva a účinnosti prijatia ponuky navrhovateľom treba vyriešiť jednak otázku, či v danej veci išlo o riadnu ponuku vyvolávajúcu zákonom predpokladané účinky a jednak, či oznámením navrhovateľa o využití predkupného práva došlo k účinnému prijatiu ponuky.

Z ponuky predkupného práva zo 17. augusta 2007 (čl. 17 spisu) vyplýva, že W. R. (nar. XX. O. XXXX), M. R. a MUDr. H. S. (osoby uvedené v záhlaví tejto ponuky a zastúpené JUDr. Františkom Vavračom, advokátom, na základe udeleného mu plnomocenstva) ako podieloví spoluvlastníci špecifikovanej nehnuteľnosti (v kat. území Q., vedenej na LV č. XXXX, v registri „E“, ako parc. č. XXXX, TTP vo výmere XXXXX m², vedené pod „B“ X, X, X na spoluvlastníkov 1/, 2/, v spoluvlastníckom podiele po 19/60, na spoluvlastníčku 3/ v podiele 9/60) z dôvodu predkupného práva podľa § 140 Občianskeho zákonníka dávajú ponuku podielovým spoluvlastníkom Ing. T. R. a X. O., každému samostatne, tak, aby im oznámili (na adresu zástupcu), či využívajú predkupné právo na kúpu ich podielov vedených na každého z nich vo výške 19/60 pre spoluvlastníkov 1/, 2/ a spoluvlastníčku 3/ vo výške 9/60. Ďalej, že predkupné právo by bolo realizované tak, že spoluvlastník 1/ (W. R.) požaduje za jeho spoluvlastnícky podiel 19/60 kúpnu cenu 785 754,- Sk, spoluvlastník 2/ za svoj spoluvlastnícky podiel 19/60, 785 754,- Sk a spoluvlastníčka 3/ za svoj spoluvlastnícky podiel 9/60, 372 200,- Sk s tým, že pri uplatnení predkupného práva, kúpne ceny podľa kúpnych zmlúv, musia byť vyplatené (za tieto spoluvlastnícke podiely) do 2 mesiacov, od kedy bola ponuka daná. Oprávnení spoluvlastníci (z predkupného práva) mali preto zvážiť, či spoluvlastnícke podiely (povinných spoluvlastníkov z predkupného práva) za uvedených podmienok (ne) chcú nadobudnúť kúpnu zmluvou a v prípade využitia ponuky vstúpiť do užívania pozemkov nasledujúci deň po vykonaní vkladu (spoluvlastníckych podielov povinných spoluvlastníkov) do katastra nehnuteľností. Prílohou ponuky bol originál

plnomocenstva (od spoluvlastníkov 1/, 2/, 3/).

Z uvedeného možno vyvodiť, že predmetná - písomná - ponuka obsahovala označenie (všetkých) povinných spoluvlastníkov realizujúcich svoju ponukovú povinnosť z predkupného práva, označenie oprávnených (spoluvlastníkov) z predkupného práva, ktorým bola ponuka adresovaná, špecifikáciu nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve s uvedením veľkosti spoluvlastníckych podielov pripadajúcich na každého z povinných (spoluvlastníkov) z predkupného práva. Tiež obsahovala konkrétnu výšku kúpnej ceny požadovanú každým z povinných z predkupného práva zodpovedajúcu veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu ponúkaného na predaj s určením doby na vyplatenie kúpnych cien za tieto (ponúkané) spoluvlastnícke podiely na prednostný predaj, t. j. obsahovala spôsob, ako musia oprávnení spoluvlastníci (Ing. T. R. a X. O.) na ponuku reagovať a dobu, v ktorej môžu svoje predkupné právo v prednostnej kúpe vykonať.

Takáto ponuka bola podľa názoru dovolacieho súdu tak z hľadiska určenia veľkosti na kúpu ponúkaných spoluvlastníckych podielov, tak výšky požadovanej kúpnej ceny za každý na (prednostnú) kúpu ponúkaných spoluvlastníckych podielov, stanovenia doby na jej zaplatenie a tým aj spôsobu vykonania prednostného práva jasná, určitá a zrozumiteľná. Z toho možno vyvodiť jednoznačný záver, že ponuka zo 17. augusta 2007 bola ponukou riadnou, obsahujúcou podstatné náležitosti, ktorá vyvolala zákonom predpokladané účinky (jej doručenie oprávneným spoluvlastníkom v konaní namietané nebolo).

Občiansky zákonník totiž obsahuje jednoznačnú právnu úpravu nároku oprávnených spoluvlastníkov na vykúpenie ponúkaných podielov a je len na ich slobodnej vôli ako sa na vykúpení podielov dohodnú. Povinný spoluvlastník má povinnosť ponúknuť celý podiel, ktorý zamýšľa predajť a je na rozhodnutí oprávnených spoluvlastníkov, či a v akom rozsahu ponuku prijmú, ako konštatoval aj generálny prokurátor Slovenskej republiky.

V citovanom ustanovení § 140 Občianskeho zákonníka je v jeho prvej vete zakotvená povinnosť spoluvlastníka, zamýšľajúceho previesť svoj spoluvlastnícky podiel, ponúknuť - tento svoj spoluvlastnícky podiel - ostatným spoluvlastníkom - „ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo“ (ak nejde o prevod blízkej osobe). Títo sa majú predovšetkým dohodnúť o výkone predkupného práva. Iba v prípade, ak k takejto dohode medzi nimi nedôjde, majú následne (teda vtedy, ak sa o výkone predkupného práva nedohodli) právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov. Takáto postupnosť - po realizácii ponuky dohoda a podmienenosť práva výkupu podielu pomerne podľa veľkosti podielov skutočnosťou, že sa spoluvlastníci nedohodnú, zodpovedá zneniu druhej vety tohto ustanovenia: „ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov“.

Teda (zákonné) predkupné právo obmedzuje spoluvlastníka/ov v jeho/ich dispozícii s jeho/ich podielom tak, že má/majú povinnosť ho/ich prednostne ponúknuť všetkým ostatným zostávajúcim spoluvlastníkom a to bez ohľadu na veľkosť ich spoluvlastníckych podielov (pokiaľ nejde samozrejme o prevod blízkej osobe), lebo v čase realizácie ponukovej povinnosti povinní z predkupného práva nemôžu mať vedomosť o tom, či a k akej dohode o výkone predkupného práva medzi oprávnenými dôjde. Preto nemožno akceptovať ani požiadavku (namietanú navrhovateľom), aby povinní spoluvlastníci v realizovanej ponuke prednostne ponúkli svoj podiel oprávneným spoluvlastníkom podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov s určením ním zodpovedajúcej ceny.

Určitosť ponuky možno podľa názoru dovolacieho súdu skúmať (len) z hľadiska splnenia povinnosti zodpovedajúcej zneniu zákona tak, aby sa rozširovaním vymedzenia obsahových náležitostí ponuky, neukladali ďalšie (iné) povinnosti presahujúce zákonný rámec alebo naopak nad zákonný rámec zakladali ďalšie oprávnenia. Medze ochrany práv jednotlivých spoluvlastníkov nemôžu byť totiž vykladané extenzívne tak, aby v záujme ochrany záujmov jedného spoluvlastníka boli porušované záujmy iného spoluvlastníka. Medzi povinnosťami a právami vyplývajúcimi z predkupného práva musí existovať vyvážený pomer ochrany všetkých spoluvlastníkov.

Dohodu o výkone predkupného práva, s ktorou počíta druhá veta § 140 Občianskeho zákonníka, môžu

po realizácii ponuky uzavrieť všetci oprávnení spoluvlastníci. A ak sa oprávnení spoluvlastníci nedohodnú, právo vykúpiť spoluvlastnícky podiel svedčí tým z oprávnených spoluvlastníkov, ktorí majú o kúpu záujem a súčasne predkupné právo aj vykonali. Pretože ponuka povinného spoluvlastníka sa vzťahuje na celý podiel, ktorý zamýšľa previesť, je tým oprávneným spoluvlastníkom, ktorí predkupné právo vykonali, k dispozícii celý tento podiel („prirastie“ im aj časť podielu, ktorá by pripadala na tých spoluvlastníkov, ktorí ponuku neprijali). Samozrejme (ako vyplýva zo zákona) podiel povinného spoluvlastníka si vyporiadajú podľa veľkosti svojich podielov na veci.

Pokiaľ ide o otázku účinnosti prijatia ponuky nebolo v konaní sporné, že navrhovateľ listom zo 17. októbra 2007 oznámil advokátovi JUDr. Františkovi Vavráčovi, že využíva ponuku a súhlasí s dohodnutou kúpnu cenou 1 943 708,- Sk s tým, že ju uhradí pri podpise kúpnej zmluvy bankovým prevodom tak, že na peňažný účet spoluvlastníka 1/ a 2/ (každému) uhradí sumu 785 754,- Sk a na účet spoluvlastníka 3/ uhradí sumu 372 200,- Sk. Ďalej, že túto - požadovanú - kúpnu cenu v ponuke určenej dobe - do dvoch mesiacov - nezaplatil (dňa 25. októbra 2007 uzavrel so O., a.s. zmluvu o splátkovom úvere, na základe ktorej mu bol poskytnutý úver vo výške 840 000,- Sk).

K účinnému prijatiu ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti (§ 140 Občianskeho zákonníka) dochádza však až zaplatením kúpnej ceny za ponúkaný spoluvlastnícky podiel v dvojmesačnej (prekluzívnej) dobe od doručenia ponuky (§ 605 Občianskeho zákonníka), pokiaľ nebola dohodnutá iná doba jej zaplatenia, čo nie je daný prípad (pozri R 49/2010, rozsudok Najvyššieho súdu Českej republiky z 26. júna 2007, sp. zn. 22 Cdo 1996/2005, nález ÚS ČR I. ÚS 156/05).

Samo vyhlásenie o prijatí ponuky bez vyplatenia podielu v uvedenej (dvojmesačnej) dobe nemožno preto považovať za účinné prijatie ponuky. Nezaplatenie ceny podielu (ako špeciálnej podmienky prijatia ponuky) má za následok zánik povinnosti spoluvlastníka, ktorý chce predať svoj spoluvlastnícky podiel, vyplývajúcej mu z predkupného práva. Preto povinný spoluvlastník nie je po márnom uplynutí prekluzívnej doby ponukou viazaný (§ 606 Občianskeho zákonníka).

Vzhľadom na uvedené možno uzavrieť, že predkupné právo navrhovateľa porušené nebolo. V konaní nebola sporná ani skutočnosť, že povinní spoluvlastníci uzavreli kúpne zmluvy, neplatnosti ktorých sa navrhovateľ dovolal, na ponúkané spoluvlastnícke podiely (s odporcom 1/) za kúpnu cenu uvedenú v ponuke adresovanej (a doručenej) oprávneným spoluvlastníkom a bez výhodnejších podmienok. Nezaplatením požadovanej ceny v určenej dobe došlo k zániku predkupného práva navrhovateľa.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že mimoriadnym dovolaním napadnuté rozhodnutia súdov nižších stupňov spočívajú na nesprávnom právnom posúdení veci, a že generálny prokurátor dôvodne podal mimoriadne dovolanie, keďže to vyžadovala ochrana práv a zákonom chránených záujmov účastníka konania, ktorú nemožno dosiahnuť inými právnymi prostriedkami (§ 243e O.s.p. v spojení s § 243f ods. 1 písm. b/ a c/ O.s.p.). Najvyšší súd Slovenskej republiky vzhľadom na to, rozhodnutie krajského súdu ako aj okresného súdu v napadnutej časti v spojení s uzneseniami o trovách konania zrušil a vec v rozsahu zrušenia vrátil Okresnému súdu Zvolen na ďalšie konanie (§ 243b ods. 2, 3 a 4 O.s.p. v spojení s § 243i ods. 2 O.s.p.).

Ak dôjde k zrušeniu napadnutého rozhodnutia, súd, ktorého rozhodnutie bolo zrušené, koná ďalej o veci. Pritom je právny názor súdu, ktorý rozhodoval o mimoriadnom dovolaní, záväzný. V novom rozhodnutí rozhodne súd znova aj o trovách pôvodného konania a konania o mimoriadnom dovolaní (pozri primerane § 243d ods. 1 O.s.p. v spojení s § 243i ods. 2 O.s.p.).

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

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.