

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 1Cdo/112/2024
Identifikačné číslo spisu: 6414205777
Dátum vydania rozhodnutia: 28.01.2026
Meno a priezvisko: JUDr. Erika Šobichová
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2026:6414205777.2

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobkyne: R. B. J.Á., narodená XX. V. XXXX, Y., K.Í. XXXX/X, zastúpená: JUDr. Miroslav Michalička, advokát, so sídlom Trnava, Halenárska 18, proti žalovanému: FOREST FARM - BS, s.r.o., so sídlom Stará Kremnička, Stará Kremnička 13, IČO: 46 148 345, zastúpený: FALIS & Partners, s. r. o., so sídlom Bratislava, Lermontovova 14, IČO: 51 769 654, o nahradenie prejavu vôle žalovaného, vedenom na Okresnom súde Lučenec (predtým Okresnom súde Veľký Krtíš) pod sp. zn. VK-2C/294/2014, o dovolaní žalobkyne proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici zo 07. septembra 2023 sp. zn. 16Co/66/2022, takto

rozhodol:

Rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zo 07. septembra 2023 č.k. 16Co/66/2022-514 z r u š u j e a vec vracia na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Veľký Krtíš (po zmenách v organizácii súdnictva od 01. 06. 2023 už Okresný súd Lučenec, ďalej aj „súd prvej inštancie“ alebo „prvoinštančný súd“) v poradí prvým rozsudkom v tejto veci, zo dňa 19. apríla 2016 č.k. 2C/294/2014-253 nahradil prejav vôle žalovaného ako predávajúceho v kúpnej zmluve zo dňa 11. 11. 2015, predmetom ktorej boli parcela reg. C č. XXXX/XX - lesný pozemok vo výmere 797323 m² a parcela reg. E Z. - lesný pozemok vo výmere 5869 m², obe zapísané pre k.ú. R. Q., okres L. na LV č. XXXX (ďalej len „predmetné pozemky“ alebo „pozemky“) a ktorá kúpna zmluva mala tvoriť neoddeliteľnú prílohu tohto rozsudku, vo zvyšku žalobu zamietol a rozhodol o tom, že žiadny z účastníkov nemá právo na náhradu trov konania.

2. Krajský súd v Banskej Bystrici ako súd odvolací (ďalej len „odvolací súd“) svojím rozsudkom zo dňa zo dňa 22. marca 2011 č. k. 13Co/27/2011-358 tento rozsudok súdu prvej inštancie vo výroku, ktorým prvoinštančný súd nahradil prejav vôle žalovaného ako predávajúceho v kúpnej zmluve zo dňa 11. 11. 2015 a vo výroku o náhrade trov konania zrušil a v tomto rozsahu vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Na odôvodnenie svojho rozsudku odvolací súd uviedol, že podstatou sporu medzi stranami je tá skutočnosť, či právny predchodca žalovaného ponúkol žalobkyni svoj spoluvlastnícky podiel na predaj ponukou zo dňa 15. 08. 2011 a či tento prejav vôle je možné hodnotiť ako platný právny úkon. Súd prvej inštancie tento prejav vôle žalovaného podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka

považoval za neplatný pre nedostatok vážnosti vôle z toho dôvodu, že táto ponuka bola urobená v čase, keď bol právny predchodca žalovaného so žalobkyňou v súdnom spore vedenom pod sp. zn. 9C/87/2008. Uvedené konanie skončilo právoplatne rozsudkom Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 22. 03. 2011 č. k. 13Co/27/2011-358, z ktorého vyplynulo, že žaloba bola právoplatne zamietnutá. Až 15. 08. 2011 ponúkol spoluvlastník WIND ENERGIE BB, s.r.o., svoj spoluvlastnícky podiel žalobkyni na predaj. Pokiaľ teda prvoinštančný súd ponuku zo dňa 15. 08. 2011 považoval za neplatný právny úkon pre nedostatok vážnosti vôle, takýto jeho záver je v rozpore s ním zisteným skutkovým stavom.

3. Súd prvej inštancie po doplnenom dokazovaní rozhodol vo veci v poradí druhým rozsudkom zo dňa 5. apríla 2018 č.k. 2C/294/2014-361, ktorým žalobu žalobkyne o nahradenie prejavu vôle žalovaného ako predávajúceho v kúpnej zmluve zo dňa 11. 11. 2015 zamietol a žalovanému voči žalobkyni priznal nárok na náhradu trov konania v plnej výške.

4. Tento rozsudok súd prvej inštancie odôvodnil tým, že mal vykonaným dokazovaním preukázané, žalobkyňa a žalovaný sú v súčasnosti podieloví spoluvlastníci predmetných pozemkov. Predchádzajúci spoluvlastník WIND ENERGIE BB, s.r.o. podal proti R.. B. J. (v tomto konaní žalobkyni) návrh na zrušenie vyporiadania podielového spoluvlastníctva pozemku parc. č. XXXX/X s tým, že tento pozemok žiadal prikázať do svojho výlučného vlastníctva a jemu uložiť povinnosť zaplatiť žalovanej sumu 40.137 Sk. V uvedenom konaní bola na návrh žalobcu pripustená súdom zmena žaloby tak, že žalobca sa domáhal určenia, že darovacia zmluva zo dňa 26. 10. 2007, ktorou žalovaná R.. J. nadobudla svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti je neplatná. Rozsudkom zo dňa 06. 05. 2009 konajúci okresný súd žalobe vyhovel. Krajský súd v Banskej Bystrici uznesením zo dňa 03. 07. 2009 tento rozsudok zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. Rozsudkom zo dňa 03. 11. 2010 konajúci okresný súd potom určil, že darovacia zmluva zo dňa 26. 10. 2007, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 24/4416-in k pozemku parc. č. XXXX/X je neplatná a vo zvyšku žalobu zamietol. Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudkom zo dňa 22. 03. 2011 tento rozsudok okresného súdu v časti zamietnutia žaloby potvrdil a v časti, v ktorej určil darovaciu zmluvu za neplatnú, vec zrušil a vrátil na ďalšie konanie. Následne žalobca opätovne žiadal pripustiť zmenu žaloby tak, že doterajší petit o určenie neplatnosti darovacej zmluvy, ktorou žalovaná R.. J. nadobudla svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti doplnil o nový eventuálny petit, ktorým žiadal zrušiť podielové spoluvlastníctvo seba a žalovanej R.. B. J. k predmetným pozemkom a toto vyporiadať tak, že sa predmetné pozemky prikážu do jeho výlučného vlastníctva s tým, že je povinný žalovanej zaplatiť sumu 1.332,30 eura v súdom určenej lehote. Okresný súd uznesením zo dňa 11. 07. 2012 zmenu žaloby nepripustil a žalobca podaním zo dňa 26. 07. 2012 vzal svoju žalobu späť a žiadal konanie zastaviť. Okresný súd konanie zastavil uznesením zo dňa 03. 09. 2012, ktoré nadobudlo právoplatnosť 27. 02. 2013. Spoločnosť WIND ENERGIE BB, s.r.o. ako podielový spoluvlastník predmetných pozemkov dňa 15. 08. 2011 učinila žalobkyni ponuku na kúpu jej spoluvlastníckeho podielu za kúpnu cenu 300.000 eur bez DPH, ktorá kúpna cena musí byť vyplatená do dvoch mesiacov od doručenia ponuky a zároveň menovaná spoločnosť požadovala, aby v prípade kúpy žalobkyňa prevzala práva a záväzky, okrem finančných dlhov, ktoré spoločnosť z titulu spoluvlastníctva predmetného podielu má na základe kúpnej zmluvy č. 2/2011/STEFE ECB so spoločnosťou STEFE ECB, s.r.o., so sídlom v Banskej Bystrici týkajúcej sa dodávok palivového dreva s tým, že v prípade jej záujmu jej poskytne uvedenú zmluvu na nahliadnutie v ich spoločnosti. Kúpnu zmluvou zo dňa 13. 03. 2014 predávajúci spoločnosť WIND ENERGIE BB, s.r.o., Banská Bystrica, predal kupujúcemu FOREST - FARM - BS, s.r.o. (tu žalovaný) predmetné pozemky za kúpnu cenu 300.000 eur, pričom v zmluve vyhlásil, že riadnym spôsobom ponúkol predmet zmluvy na kúpu podielovej spoluvlastníčke R.. B. J. a táto na ponuku v zákonom stanovenej lehote nereagovala, na základe čoho jej predkupné právo pre takýto prípad zaniklo. Zaplatenie kúpnej ceny bolo dohodnuté formou neodvolateľnej notárskej úschovy. Svedok J.. R. K., ktorý vypracoval pre predávajúceho ponuku na kúpu spoluvlastníckeho podielu zo dňa 15. 08. 2011, potvrdil, že v dvojmesačnej lehote ho žalobkyňa nekontaktovala ohľadom tejto ponuky ani ohľadom záväzku voči spoločnosti STEFE ECB, s.r.o., a že nemá žiadnu vedomosť od svojho klienta, že by ho žalobkyňa kontaktovala. Žalobkyňa teda na ponuku nereagovala a nezaplatila kúpnu cenu v lehote do 09. 09. 2011. Na základe toho dospel súd prvej inštancie k záveru, že predkupné právo voči žalobkyni nevyužitím

ponuky zaniklo a preto žalobu žalobkyne o nahradenie prejavu vôle žalovaného zamietol. Pokiaľ žalobkyňa namietala, že predmetné pozemky boli žalovanému predané za iných podmienok, keďže sa už v zmluve nenachádzal záväzok voči spoločnosti STEFE ECB, s.r.o. svedok súdu vysvetlil, že takýto záväzok tam už nebol uvedený, pretože zanikol na základe dohody o urovnaní. Na námietku žalobkyne, že v ponuke pre ňu nebolo uvedené, akým spôsobom má byť zaplatená kúpna cena za ponúknutý spoluvlastnícky podiel, prvoinštančný súd uviedol, že žalobkyňa si mohla zvoliť akýkoľvek spôsob.

5. Rozsudok súdu prvej inštancie zo dňa 5. apríla 2018 č.k. 2C/294/2014-361 bol potvrdený rozsudkom odvolacieho súdu zo dňa 14. februára 2019 č.k. 16Co/168/2018-393 (v poradí druhým v tejto veci - poznámka dovolacieho súdu). Odvolací súd na odôvodnenie svojho rozhodnutia okrem iného uviedol, že aj podľa jeho názoru nerefektovaním ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu od spoločnosti WIND ENERGIE BB, s.r.o. zo dňa 15. 08. 2011 žalobkyňou, došlo márnym uplynutím dvojmesačnej lehoty k zániku predkupného práva žalobkyne. Keďže žalobkyňa na túto ponuku nereagovala, nebolo povinnosťou spoločnosti WIND ENERGIE BB, s.r.o., znovu ponúknuť žalobkyňu na predaj jeho spoluvlastnícky podiel, aj keď po ponuke sa zmenili podmienky predaja.

6. Na dovolanie žalobkyne Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej len „dovolačný súd“) uznesením z 13. júla 2022 sp. zn. 1Cdo/70/2020 uvedený rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, čo odôvodnil tým, že konanie pred odvolacím súdom bolo postihnuté vadou zmätočnosti spočívajúcou v nepreskúmateľnosti rozhodnutia odvolacieho súdu. Nepreskúmateľnosť spočívala predovšetkým v tom, že odvolací súd sa v odôvodnení svojho rozhodnutia nezaoberal odvolacou argumentáciou dovolateľky ohľadne rovnakosti podmienok v rámci výkonu predkupného práva, resp. bližšie nezdôvodnil opakovanie/neopakovanie ponuky na uplatňovanie predkupného práva z dôvodu zmeny podmienok predaja spoluvlastníckeho podielu. Oba konajúce súdy nižších inštancií konštatovali, že zánik záväzku so STEFE ECB, s.r.o. predstavuje zmenu podmienok predaja, pričom z ich rozhodnutí nie je zrejmé, či táto ovplyvňuje alebo neovplyvňuje využitie predkupného práva. Súdy teda nezdôvodnili a neskúmali, či podmienky, za ktorých žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel, boli priaznivejšie než tie, ktoré boli ponúkané žalobkyňu, a teda či z tohto titulu došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne.

7. Odvolací súd následne vo veci vykonal pojednávanie a opätovne rozhodol rozsudkom zo 07. septembra 2023 č.k. 16Co/66/2022-514 (v poradí tretím v tejto veci - poznámka dovolacieho súdu), ktorým zamietajúci rozsudok súdu prvej inštancie zo dňa 5. apríla 2018 č.k. 2C/294/2014-361 ako vecne správny potvrdil. V odôvodnení rozhodnutia odvolací súd uviedol, že sporným v konaní bolo, či následná kúpna zmluva, ktorú spoluvlastník žalobkyne uzavrel so žalovaným, bola uzavretá za rovnakých podmienok, než za akých boli spoluvlastnícke podiely ponúknuté žalobkyňu na predaj. Kým ponuka na odpredaj spoluvlastníckych podielov žalobkyňu zo dňa 15. 08. 2011 obsahovala požiadavku spoluvlastníka žalobkyne, aby spoluvlastníčka v prípade kúpy prevzala práva a záväzky, okrem finančných dlhov, ktoré spoluvlastník z titulu spoluvlastníctva predmetného podielu mal na základe kúpnej zmluvy so spoločnosťou STEFE ECB, s.r.o., týkajúcej sa dodávok palivového dreva, kúpna zmluva, ktorou došlo k odpredaju spoluvlastníckeho podielu žalovanému takúto požiadavku zo strany spoluvlastníka neobsahuje. Podľa odvolacieho súdu išlo síce o odpredaj podielu za iných podmienok, ale nedošlo tým k porušeniu predkupného práva žalobkyne. Z obsahu spisu, najmä z vyjadrení strán v konaní vyplynulo, že žalobkyňa podmienku uvedenú v ponuke, že okrem zaplatenia kúpnej zmluvy musí na seba prevziať aj záväzky voči spoločnosti STEFFE ECB, s.r.o. nepovažovala za podstatnú podmienku pre uzavretie kúpnej zmluvy. Nedomáhala sa vôbec nahliadnutia do tejto zmluvy, bola ochotná uzavrieť kúpnu zmluvu so spoluvlastníkom, avšak v lehote uvedenej v ponuke kúpnu zmluvu nezaplatila. Požiadavka na prevzatie záväzku voči spoločnosti STEFFE ECB, s.r.o. nebola podľa odvolacieho súdu podstatnou náležitosťou prípadnej zmluvy medzi spoluvlastníkmi, podstatnou náležitosťou takejto zmluvy by bola kúpna cena, ktorú síce bola žalobkyňa ochotná zaplatiť, ale ju nezaplatila v lehote stanovenej v ponuke z 15. 08. 2011. K uzavretiu kúpnej zmluvy so žalovaným potom došlo až v roku 2014 po približne dva a pol roku od ponuky žalobkyňu na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu, a zároveň až potom, čo zanikli práva a povinnosti zo zmluvy o dodávke dreva plnením na základe zmluvy so spoločnosťou STEFFE ECB, s.r.o.. Spoluvlastník teda uzavrel zmluvu o predaji spoluvlastníckeho

podielu so žalovaným síce za iných, priaznivejších, okolností, než za akých bola daná ponuka spoluvlastníčke - žalobkyni, avšak nie z dôvodu úmyslu obísť žalobkyňu ako spoluvlastníčku. Priaznivejšie okolnosti uzatvorenia kúpnej zmluvy pritom predstavovali len výhodu spočívajúcu v zániku povinnosti prevziať záväzky voči spoločnosti STEFFE ECB, s.r.o. a existencia, či neexistencia tohto záväzku nemala vplyv na výšku kúpnej ceny za spoluvlastnícky podiel. Odvolací súd poukázal aj na to, že zo zmluvy č. 2/2011 uzavretej spoluvlastníkom so spoločnosťou STEFFE ECB, s.r.o. vyplývala len povinnosť dodať tejto spoločnosti palivové drevo, avšak za kúpnu cenu uvedenú v zmluve, ktorú žalobkyňa v konaní vôbec nenamietala. Žalobkyňa by teda mala len povinnosť dodať palivové drevo za kúpnu cenu, a teda s uvedeným záväzkom korešpondovali aj dohodnuté benefity. Žalobkyňa nenamietala ani termíny dodávok palivového dreva ani množstvo a kvalitu, ako ani kúpnu cenu, ktorú by dostala zaplatenú na základe prevzatého záväzku. Keďže právo predkupnej kúpy žalobkyne zaniklo nerefektovaním na ponuku na kúpu zo dňa 15. 08. 2011 z dôvodu nezaplatenia kúpnej ceny súd prvej inštancie jej žalobu správne zamietol.

8. O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 255 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 2 CSP s poukazom na plný procesný úspech žalovaného v odvolacom konaní.

9. Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu zo 07. septembra 2023 č.k. 16Co/66/2022-514 podala dovolanie žalobkyňa (ďalej aj ako „dovolateľka“) podľa § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. b) CSP a navrhla, aby dovolací súd napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie.

10. K uplatnenému dovolaciemu dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP dovolateľka uviedla, že rozhodujúcou skutočnosťou pre rozhodnutie veci, ktorú súdy vôbec nezdôvodnili bolo, že spoločnosť WIND ENERGIE BB, s.r.o. nezákonne podmieňovala uplatnenie predkupného práva prístupným dovolateľky k záväzku so STEFFE ECB, s.r.o., t.j. k záväzku s treťou osobou, ktorá nemá k spoluvlastníckemu podielu ako predmetu predkupného práva, k dovolateľke a ani priamo k predmetným pozemkom akýkoľvek právny vzťah. Toto podmienenie uplatnenia predkupného práva považuje dovolateľka za nezákonnú požiadavku, ktorá spôsobila neplatnosť ponuky WIND ENERGIE BB, s.r.o. Okrem toho je rozsudok odvolacieho súdu vnútorne rozporný. Odvolací súd uviedol, že síce podmienky nadobudnutia pozemkov boli pre žalovaného priaznivejšie, avšak neporušovali predkupné právo dovolateľky. Je vnútorne rozporné to, že odvolací súd nemá žiadnu vedomosť zo spisu o tom, aký skutočne je obsah záväzku so STEFFE ECB, s.r.o. ale napriek tomu konštatuje, že tento záväzok neporušil predkupné právo dovolateľky. Súčasne odvolací súd tvrdí, že nadobudnutie pozemkov žalovaným bolo priaznivejšie, avšak na druhej strane interpretuje záväzok ako ekonomicky vyvážený a plnenia dovolateľky pre STEFFE ECB, s.r.o. mali byť vyvážené benefitmi zo zmluvy. Vnútorne rozporné je to, že odvolací súd považuje na jednej strane záväzok za taký, z ktorého môže dovolateľka benefitovať a na druhej ho považuje za výhodnejší za žalovaného. Nie je zrejmé, či ho súd považuje za ekonomicky vyvážený a právne výhodnejší pre žalovaného alebo inak. Nie je ani zrejmé, na základe čoho odvolací súd určil mieru, že takto priaznivejšie postavenie pre žalovaného ešte nie je porušením predkupného práva dovolateľky. Podľa odvolacieho súdu dovolateľka údajne nepovažovala záväzok so STEFFE ECB, s.r.o. za podstatný, pričom však ani konajúce súdy ani dovolateľka obsah záväzku nepoznali, nakoľko nie je tento záväzok obsahom spisu, navyše dovolateľka od roku 2015 tvrdí v desiatkach vyjadrení, že záväzok je podstatnou zmenou podmienok, ktorá ovplyvňuje (i) využitie či nevyužitie predkupného práva, (ii) resp. nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu. Súdy sa teda k rozhodným (právne relevantným) aspektom sporu nevyjadrili, resp. závery súdov v napadnutom rozhodnutí a potvrdenom rozhodnutí sú vnútorne rozporné, nepresvedčivé. Uvedeným tak došlo k porušeniu práv dovolateľky na spravodlivý súdny proces.

11. K prípustnosti uplatneného dôvodu dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP dovolateľka uviedla, že rozhodné aspekty tohto sporu, sú otázkami zásadného právneho významu, ktoré neboli v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte vyriešené (§ 421 ods. 1 písm. b) CSP). Za prvú takúto otázku dovolateľka označila právne posúdenie platnosti ponuky WIND ENERGIE BB, s.r.o. vo vzťahu k vážnosti vôle. Vážnosť vôle znamená, že konajúci musí pri uskutočnení právneho úkonu objektívne chcieť, aby nastal následok, ktoré s takým úkonom právne predpisy spájajú. Ide o kategóriu, ktorú je

potrebné posudzovať objektívne, s ohľadom na všetky relevantné okolnosti prípadu. V danej veci bolo preukázané, že v čase uskutočnenia ponuky WIND ENERGIE BB, s.r.o. táto spoločnosť viedla proti dovolateľke paralelné súdne konanie vedené na Okresnom súde Veľký Krtíš pod sp. zn. 9C/87/2008, v ktorom spochybňovala a neuznávala spoluvlastníctvo dovolateľky k pozemkom, t.j. spochybňovala a neuznávala jej oprávnenie z predkupného práva. Úkony menovanej spoločnosti sú navzájom v takej zásadnej principiálnej kolízii, že nepripúšťajú inú interpretáciu ako takú, že ponuka spoločnosti je neplatná, a to z dôvodu absencie vážnosti vôle pri jej uskutočnení. Absenciu vážnosti vôle spoločnosti WIND ENERGIE BB, s.r.o. pri uskutočnení ponuky preukazuje aj skutočnosť, že spoločnosť dňa 13. 01. 2014 zaslala dovolateľke dokument, ktorým sa táto mala vzdať svojho predkupného práva, t.j. s odstupom viac ako 2 rokov po uskutočnení ponuky (15. 08. 2011), spoločnosť WIND ENERGIE BB, s.r.o. v celom rozsahu uznávala predkupné právo dovolateľky. Je tak zrejmé, že zo strany odvolacieho súdu došlo k nesprávnemu právnomu posúdeniu ponuky spoločnosti WIND ENERGIE BB, s.r.o. ako platnej. Odvolací súd nesprávne posúdil aj ďalšiu otázku zásadného významu a to platnosť ponuky WIND ENERGIE BB, s.r.o. vo vzťahu k absencii jej náležitostí. Pri ponuke na uplatnenie predkupného práva je potrebné v zmysle § 605 tretia veta Občianskeho zákonníka (ktoré sa analogicky použije aj pri zákonom predkupnom práve podielového spoluvlastníka) ohlásiť všetky podmienky, t.j. podstatné, nepodstatné, vedľajšie alebo súvisiace, uplatnenia predkupného práva, a to v písomnej forme. To potvrdzuje aj právna doktrína aj judikatúra (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo/115/2011 zo dňa 23. 05. 2012). Napriek uvedenému ponuka WIND ENERGIE BB, s.r.o. dovolateľke neobsahovala platobné údaje na úhradu značnej (nie zanedbateľnej) kúpnej ceny (300.000 eur) a jej splatnosť; neobsahovala jednotlivé podmienky, ktoré sú kruciálne pre rozhodnutie o využití/nevyužití predkupného práva, najmä: kedy sa bude môcť dovolateľka ujať držby pozemkov; aké úkony spoločnosť vykoná a kedy, za účelom ukončenia spochybňovania spoluvlastníctva dovolateľky k pozemkom v paralelne vedenom súdnom konaní; aké úkony spoločnosť vykoná a kedy, a to za účelom zabezpečenia vkladu vlastníckeho práva dovolateľky k spoluvlastníckemu podielu vzhľadom na (i) vedenie paralelného súdneho konania (ii) a zapísanú poznámku o vedení daného sporu v katastri; úplné znenie alebo aspoň podstatné náležitosti záväzku so STEFFE ECB, s.r.o., prístupím ku ktorému spoločnosť WIND ENERGIE BB, s.r.o. podmieňovala uplatnenie predkupného práva dovolateľkou. Odvolací súd však nesprávne vyhodnotil ponuku ako platnú a zároveň bez akéhokoľvek zákonného dôvodu prenáša zodpovednosť na žalovanú za neoznámenie podmienok kúpy spoločnosťou WIND ENERGIE BB, s.r.o. tvrdeniami, že sa sama nedomáhala nahliadnutia do zmluvy, nenamietala termíny dodávok palivového dreva ani množstvo a kvalitu, ako ani kúpnu cenu, ktorú by dostala zaplatenú na základe prevzatého záväzku. Podľa dovolateľky odvolací súd nesprávne právne posúdil platnosť ponuky spoločnosti WIND ENERGIE BB, s.r.o. aj vo vzťahu k podmieňovaniu uplatnenia predkupného práva prístupím k záväzku so STEFFE ECB, s.r.o. Tento záväzok bol záväzkom in personam, ktorý sa viazal výlučne k spoločnosti WIND ENERGIE BB, s.r.o., keďže bol označený ako kúpna zmluva; nemal teda povahu in rem, t.j. jeho predmetom nebol priamo spoluvlastnícky podiel alebo pozemky, resp. ich užívanie. Dovolateľka má za to, že zákonné predkupné právo spoluvlastníka nemožno podmieňovať prístupím k záväzku, ktorý v žiadnej možnej interpretácii s predkupným právom nesúvisí. Od oprávneného z predkupného práva nemožno požadovať, aby sa za účelom uplatnenia predkupného práva zaviazal s nezávislou treťou osobou k záväzku, ktorý s predkupným právom, spoluvlastníckym podielom a ani nehnuteľnosťou vecnoprávne nesúvisí. Stanovením takto podmienky, ktorá je objektívne spôsobilá založiť nezáujem/neschopnosť nadobudnúť predmet predkupného práva, by sa takmer bezvýnimčne zabránilo zotrúvajúcejmu spoluvlastníkovi (oprávnený), aby mohol získať prevádzaný spoluvlastnícky podiel. Tým sa popiera jednak prioritné postavenie oprávneného, ako aj účel predkupného práva. Ak teda súdy vyhodnotili ponuku WIND ENERGIE BB, s.r.o. ako platnú, hoci nezákonne podmieňuje uplatnenie predkupného práva prístupím k ničím nesúvisiacemu záväzku, tak z ich strany došlo k nesprávnemu právnomu posúdeniu. Nakoniec dovolateľka uviedla, že nesprávneho právneho posúdenia sa odvolací súd dopustil aj pokiaľ ide o povinnosť vykonať opakovanú ponuku na uplatnenie predkupného práva. Ponuka WIND ENERGIE BB, s.r.o. dovolateľke podmieňovala uplatnenie predkupného práva prístupím dovolateľky ku záväzku so STEFFE ECB, s.r.o., ktorý záväzok mal povahu ťarchy pozemkov, ktorý je spôsobilý podstatne ovplyvniť rozhodnutie o využití či nevyužití predkupného práva. Po vykonaní ponuky dovolateľke došlo k zániku tohoto záväzku na základe dohody medzi WIND ENERGIE BB, s.r.o. a STEFFE ECB, s.r.o. Odvolací súd v napadnutom rozhodnutí došiel k

nesprávneho záveru, že totiž uvedená podmienka nebola podstatná lebo údajne nemala vplyv na kúpnu cenu ponúkaného spoluvlastníckeho podielu. Tvrdenie odvolacieho súdu nespĺňa požiadavky základnej formálnej logiky, nakoľko ak existuje predmet prevodu v určitej kvalite a kvantite (pozemok a drevná hmota) a tomu zodpovedá synalagmaticky a proporčne kúpna cena (300.000 eur), a na druhej strane ak existuje záväzok so STEFFE ECB, s.r.o., ktorý preukázateľne má priamy vplyv na kvalitu alebo kvantitu predmetu prevodu (pozemok a drevná hmota), má tento záväzok synalagmaticky proporčný vplyv na kúpnu cenu. Keďže sa uvedený záväzok dotýkal najkrušálnejšej časti kúpy - predmetu kúpy, došlo po vykonaní ponuky dovolateľke k podstatnej zmene podmienok uplatnenia predkupného práva oproti podmienkam, ktoré jej boli oznámené v ponuke a preto spoločnosť WIND ENERGIE BB, s.r.o. bola povinná vykonať opakovanú ponuku na uplatnenie predkupného práva, ktorá ho už nebude podmieňovať prístupím k záväzku so STEFFE ECB, s.r.o. Opačný právny názor, ktorý vo veci vyslovil odvolací súd popiera samotný inštitút predkupného práva a ochranu oprávneného z predkupného práva, keďže umožňuje povinnému z predkupného práva dosiahnuť zánik predkupného práva oprávneného tým, že ponuka bude obsahovať zjavne nevýhodnú podmienku alebo akúkoľvek inú podmienku, ktorá spôsobí neuplatnenie predkupného práva oprávneným a následne, po zániku takej podmienky (z akéhokolvek dôvodu), by povinný mohol so spoluvlastníckym podielom voľne a neobmedzene disponovať bez toho, aby umožnil oprávnenému uplatniť predkupné právo za zmenených podmienok. V prejednávanej veci nepochybne žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel za podstatne výhodnejších podmienok oproti tým, ktoré boli ponúknuté dovolateľke v ponuke WIND ENERGIE BB, s.r.o.

12. Žalovaný sa k dovolaniu žalobkyne písomne nevyjadril.

13. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj ako „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd príslušný na rozhodnutie o dovolaní (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana sporu, v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP), bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) po preskúmaní, či dovolanie obsahuje zákonom predpísané náležitosti (§ 428 CSP) a či sú splnené podmienky podľa § 429 CSP, dospel k záveru, že dovolanie žalobkyne je v časti prípustné a aj dôvodné, preto bolo potrebné rozsudok odvolacieho súdu zrušiť (§ 449 ods. 1 a 2 CSP) a vec vrátiť odvolaciemu súdu na ďalšie konanie (§ 450 CSP).

14. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

15. Podľa § 420 CSP je dovolanie 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.

16. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP treba taký postup súdu, ktorým sa účastníkom konania znemožní realizácia tých procesných práv, ktoré im právna úprava priznáva za účelom zabezpečenia spravodlivej ochrany ich práv a právom chránených záujmov v tom - ktorom konkrétnom konaní, pričom miera tohto porušenia znamená porušenie práva na spravodlivý proces. Takýto nesprávny procesný postup súdu môže spočívať predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavnoprávneho rámca, a ktoré (porušenie) tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného

postupu a so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutie spravodlivosti).

17. Súčasťou práva na spravodlivý proces je aj právo na náležité odôvodnenie rozhodnutia (pozri rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. II. ÚS 559/2018, sp. zn. III. ÚS 47/2019, alebo rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 4Cdo/140/2019, sp. zn. 4Cdo/120/2019 a pod.) a povinnosť konajúceho súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a dôkaznými návrhmi strán (avšak) s výhradou, že majú význam pre rozhodnutie vo veci (I. ÚS 46/05). Z uvedeného potom vyplýva, že k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP môže dôjsť aj nepreskúmateľnosťou napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu (I. ÚS 105/06, III. ÚS 330/2013, či 4Cdo/3/2019, 8Cdo/152/2018, 5Cdo/57/2019) alebo prekvapivosťou rozhodnutia vtedy, keď odvolací súd vydá rozhodnutie, ktoré nebolo možné na základe zisteného skutkového stavu veci predvídať, čím bola účastníkovi odňatá možnosť právne a skutkovo argumentovať vo vzťahu k otázke, ktorá sa s ohľadom na právny názor odvolacieho súdu javila ako významná pre jeho rozhodnutie, či rôznymi závažnými deficitmi v dokazovaní (tzv. opomenutý dôkaz, deformovaný dôkaz, porušenie zásady voľného hodnotenia dôkazov apod.).

18. V danom prípade videla dovolateľka naplnenie uplatneného dovolacieho dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP v tom, že konajúce súdy nižších inštancií vo svojich rozhodnutiach nezdôvodnili, že spoločnosť WIND ENERGIE BB, s.r.o. nezákonne podmieňovala uplatnenie predkupného práva pristúpením dovolateľky k záväzku so STEFFE ECB, s.r.o., t.j. k záväzku s treťou osobou, ktorá nemá k spoluvlastníckemu podielu ako predmetu predkupného práva, k dovolateľke a ani priamo k predmetným pozemkom akýkoľvek právny vzťah. Súčasne je podľa dovolateľky rozhodnutie odvolacieho súdu vnútorne rozporné, keď nadobudnutie pozemkov žalovaným bolo podľa neho priaznivejšie (z hľadiska podmienok nadobudnutia) a na druhej strane interpretuje záväzok so STEFFE ECB, s.r.o., ktorý mala dovolateľka v prípade realizácie predkupného práva prevziať na seba ako ekonomicky vyvážený benefitmi zo zmluvy. Nie je ani zrejmé, na základe čoho odvolací súd určil mieru, že takto priaznivejšie postavenie pre žalovaného ešte nie je porušením predkupného práva dovolateľky.

19. Dovolateľka teda zmätočnosť rozsudku odvolacieho súdu videla v prvom rade v skutočnosti, že odvolací súd neodôvodnil nezákonnosť podmieňovania uplatnenia predkupného práva pristúpením dovolateľky k záväzku so STEFFE ECB, s.r.o. Z obsahu napadnutého rozsudku odvolacieho súdu však vyplýva, že tomuto záväzku ako aj jeho vzťahu k predkupnému právu dovolateľky sa odvolací súd podrobne vyjadril (body 11. a 12. odôvodnenia jeho rozsudku) a dovolateľka v podstate namieta právny záver odvolacieho súdu, ktorý vzhľadom na uvedenú podmienku neposúdil ponuku na uplatnenie predkupného práva dovolateľke ako neplatný právny úkon a uviedol, že existencia tejto podmienky nemala vplyv na výšku kúpnej ceny spoluvlastníckeho podielu a tým aj na uplatnenie predkupného práva dovolateľky. K uvedenému dovolací súd poznamenáva, že z hľadiska namietanej zmätočnostnej vady v zmysle § 420 písm. f) CSP správnosť právnych záverov, ku ktorým odvolací súd dospel, nie je relevantná, lebo prípadné nesprávne právne posúdenie veci túto vadu zmätočnosti nezakladá (R 24/2017); tento právny záver považuje za ústavnoprávne akceptovateľný i ústavný súd (I. ÚS 61/2019). Skutočnosť, že dovolateľka má odlišný právny názor než konajúce súdy, bez ďalšieho nezakladá a nedokazuje ňou tvrdenú vadu v zmysle § 420 písm. f) CSP.

20. Rovnako neobstojí ani dovolacia námietka, že rozhodnutie odvolacieho súdu je vnútorne rozporné. Odvolací súd vo svojom rozsudku nepomeroval výhody/podmienky dovolateľky z prípadnej kúpnej zmluvy, ktorú by uzatvorila so spoločnosťou STEFFE ECB, s.r.o. a podmienky za akých spoluvlastnícky podiel na pozemkoch nadobudol žalovaný. Pomerovoval záväzky a práva dovolateľky z prípadnej kúpnej zmluvy so spoločnosťou STEFFE ECB, s.r.o. a vyslovil záver o ich vyváženosti. Následne pomeroval podmienky uplatnenia predkupného práva dovolateľky s podmienkami, za akých nadobudol spoluvlastnícky podiel na pozemkoch žalovaný, a z dôvodu absencie povinnosti žalovaného pristúpiť k záväzku so spoločnosťou STEFFE ECB, s.r.o. vyhodnotil podmienky kúpy žalovaným ako výhodnejšie oproti podmienkam uplatnenia predkupného práva dovolateľky, o čom ale následne uzavrel, že k porušeniu predkupného práva dovolateľky nedošlo, pretože sa tieto výhodnejšie podmienky netýkali kúpnej ceny spoluvlastníckeho podielu a preto k porušeniu predkupného práva dovolateľky nedošlo.

Nemožno teda hovoriť o vnútornej rozpornosti rozsudku odvolacieho súdu a s ohľadom na uvedené závery odvolacieho súdu a ich odôvodnenie nemožno odvolaciemu súdu ani vytýkať, že neurčil mieru priaznivejšieho postavenia žalovaného, ktoré ešte nebolo porušením predkupného práva dovolateľky.

21. Dovolací súd tak po preskúmaní veci konštatuje, že za procesnú vadu konania podľa § 420 písm. f) CSP nemožno považovať to, že odvolací súd svoje rozhodnutie neodôvodnil podľa predstáv dovolateľky, ale len to, že ho neodôvodnil objektívne uspokojivým spôsobom, čo nie je tento prípad. Dovolateľka neopodstatnene namieta, že jej odvolací súd nedostatočným odôvodnením rozhodnutia znemožnil, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Posudzujúc námietky dovolateľky smerujúce k arbitrárnosti a nedostatočnosti odôvodnenia napadnutého rozhodnutia dovolací súd vyhodnotil rozhodnutia oboch súdov nižších inštancií v ich vzájomnej jednote (porovnaj II. ÚS 78/05, III. ÚS 264/08, IV. ÚS 372/08), a dospel k záveru, že odvolací súd rozhodujúci o opravnom prostriedku žalobkyne sa vysporiadal s jej právne relevantnou argumentáciou adekvátne a preskúmateľne, a jeho rozsudok je jasný, výstižný, presvedčivý a spĺňa všetky kritériá vyplývajúce z § 220 CSP. V tejto súvislosti dovolací súd ešte dodáva, že odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia nemusí dať odpoveď na všetky odvolacie námietky uvedené v odvolaní, ale len na tie, ktoré majú pre rozhodnutie o odvolaní podstatný význam, ktoré zostali sporné alebo na ktoré považuje odvolací súd za nevyhnutné dať odpoveď z hľadiska doplnenia dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie (II. ÚS 78/05).

22. Dovolanie dovolateľky v časti uplatneného dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP tak nie je prípustné.

23. Čo sa týka dovolateľkou uplatneného dovolacieho dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP, podľa § 421 CSP 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 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.

24. Otázkou relevantnou v zmysle ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b) CSP je právna otázka (hmotnoprávna alebo procesnoprávna, nie však otázka skutková), ktorá ešte nebola riešená dovolacími senátmi najvyššieho súdu, takže vo vzťahu k nej, sa ani nemohla vytvoriť a ustáliť rozhodovacia prax dovolacieho súdu. Ak procesná strana vyvodzuje prípustnosť dovolania z tohto ustanovenia, musí: a) konkretizovať právnu otázku riešenú odvolacím súdom a uviesť, ako ju riešil odvolací súd, b) podať svoje vysvetlenie, ako mala byť táto otázka správne riešená. Otázka relevantná v zmysle § 421 ods. 1 písm. b) CSP musí byť procesnou stranou nastolená v dovolaní jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom.

25. V zmysle záverov najvyššieho súdu vyjadrených v rozhodnutí publikovanom ako R 71/2018 patria do pojmu „ustálená rozhodovacia prax dovolacieho súdu“ predovšetkým stanoviská alebo rozhodnutia najvyššieho súdu, ktoré sú (ako judikáty) publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky. Súčasťou ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu je tiež prax vyjadrená opakovane vo viacerých nepublikovaných rozhodnutiach najvyššieho súdu, alebo dokonca aj v jednotlivom, dosiaľ nepublikovanom rozhodnutí, pokiaľ niektoré neskôr vydané (nepublikované) rozhodnutia najvyššieho súdu názory obsiahnuté v skoršom rozhodnutí nespochybnili, prípadne tieto názory akceptovali a z hľadiska vecného na ne nadviazali. Do ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu treba zahrnúť aj naďalej použiteľné, legislatívnymi zmenami a neskoršou judikatúrou neprekonané civilné rozhodnutia a stanoviská publikované v Zbierkach súdnych rozhodnutí a stanovísk vydávaných Najvyššími súdmi ČSSR a ČSFR, ďalej v Bulletin Najvyššieho súdu ČSR a vo Výbere rozhodnutí a stanovísk Najvyššieho súdu SSR a napokon aj rozhodnutia, stanoviská a správy o rozhodovaní súdov, ktoré boli uverejnené v Zborníkoch najvyšších súdov č. I., II. a IV. vydaných SEVT Praha v rokoch 1974, 1980 a 1986.

26. Dovolateľka pri odôvodnení uplatneného dovolacieho dôvodu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP

vymedzila nasledovné právne otázky:

- otázka platnosti ponuky WIND ENERGIE BB, s.r.o. vo vzťahu k vážnosti vôle vzhľadom na paralelne vedené súdne konania, v ktorom menovaná spoločnosť spochybňovala spoluvlastnícke právo dovolateľky;
- otázka platnosti ponuky WIND ENERGIE BB, s.r.o. vo vzťahu k absencii jej náležitostí, konkrétne platobných údajov na úhradu kúpnej ceny a jej splatnosť; údaj, kedy sa bude môcť dovolateľka ujať držby pozemkov; údaj aké úkony menovaná spoločnosť vykoná a kedy, za účelom ukončenia spochybňovania spoluvlastníctva dovolateľky k pozemkom v paralelne vedenom súdnom konaní; aké úkony spoločnosť vykoná a kedy, a to za účelom zabezpečenia vkladu vlastníckeho práva dovolateľky k spoluvlastníckemu podielu na pozemkoch; úplné znenie alebo aspoň podstatné náležitosti záväzku so spoločnosťou STEFFE ECB, s.r.o.;
- otázka platnosti ponuky WIND ENERGIE BB, s.r.o. vzhľadom na podmienovania uplatnenia predkupného práva dovolateľky pristúpením k záväzku so spoločnosťou WIND ENERGIE BB, s.r.o.;
- otázka povinnosť vykonať opakovanú ponuku na uplatnenie predkupného práva vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný nemusel pri kúpe spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch pristúpiť k záväzku so spoločnosťou WIND ENERGIE BB, s.r.o., ktorým pristúpením bolo podmienené uplatnenie predkupného práva dovolateľky.

27. Dovolací súd z obsahu napadnutého rozsudku odvolacieho súdu zistil, že odvolací súd za jediný rozhodujúcu otázku v predmetnej veci považoval, či kúpna zmluva o prevode spoluvlastníckeho podielu na predmetných pozemkoch, ktorú spoločnosť WIND ENERGIE BB, s.r.o. so žalovaným uzatvorili bola uzatvorená za rovnakých podmienok, aké boli podmienky, za ktorých bol spoluvlastnícky podiel ponúknutý na predaj dovolateľke a či teda mala spoločnosť WIND ENERGIE BB, s.r.o. povinnosť znovu ponúknuť dovolateľke na predaj svoj spoluvlastnícky podiel, keď už jeho prevod nebol podmienený pristúpením k záväzku so spoločnosťou STEFFE ECB, s.r.o.

28. Z uvedeného je tak zrejmé, že rozhodnutie odvolacieho súdu v danej veci nezáviselo od posúdenia prvých troch otázok nastolenými dovolateľkou v jej dovolaní. Týmito otázkami sa odvolací súd v napadnutom rozsudku nezaoberal a preto ani tieto nemôžu byť preskúmané dovolacím súdom, keď rozhodnutie odvolacieho súdu od ich vyriešenia nezáviselo (pozri napríklad 2Cdo/139/2023). Aj v tejto časti je preto nutné hodnotiť dovolanie dovolateľky ako neprípustné.

29. Pre dovolací prieskum tak zostáva posledná z otázok nastolených dovolateľkou, ktorú v danej veci odvolací súd posudzoval a jej vyriešenie bolo pre jeho rozhodnutie rozhodujúce, a to otázka povinnosť vykonať opakovanú ponuku na uplatnenie predkupného práva vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný nemusel pri kúpe spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch pristúpiť k záväzku so spoločnosťou WIND ENERGIE BB, s.r.o., ktorým pristúpením bolo podmienené uplatnenie predkupného práva dovolateľky. Túto v dovolaní nastolenú otázku možno pre potreby riešenia dovolacím súdom zovšeobecniť na otázku porušenia predkupného práva podielového spoluvlastníka prevodom spoluvlastníckeho podielu tretej osobe za podmienok výhodnejších ako boli tie, za ktorých bolo ponúknuté uplatnenie predkupného práva oprávnenému podielovému spoluvlastníkovi.

30. Predkupné právo je dlhodobou uplatňovaným inštitútom v slovenskom právnom poriadku. V právnej úprave rozoznávame predkupné právo zákonné (ex lege) a zmluvné (dobrovoľné alebo povinné). Zákonné predkupné právo je upravené vo viacerých právnych predpisoch - v Občianskom zákonníku ako všeobecnom právnom predpise a v rade ďalších špeciálnych zákonoch, napr. v zákone č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov či zákone č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov. K elementárnym typom zákonného predkupného práva patrí predkupné právo spoluvlastníkov. Jeho podstata je obsahom § 140 Občianskeho zákonníka. V zmysle tohto zákonného ustanovenia ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe a ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

31. Základné princípy predkupného práva spoluvlastníkov spočívajú najmä v tom, že predkupné právo a/

vyplýva priamo zo zákona, b/ má vecnú povahu, t.j. vzťahuje sa k veci, s ktorou prechádza na nadobúdateľa, c/ je časovo neobmedzené, d/ vzniká až vtedy, keď povinná osoba reálne chce vec predať alebo darovať, e/ netýka sa prevodov na blízke osoby, f/ nemá žiadny vplyv na užívanie veci, t.j. vlastník môže neobmedzene realizovať všetky oprávnenia, ktoré mu ako vlastníkovi prináležia (napr. zaťaženie nehnuteľnosti záložným právom, vecným bremenom).

32. Napriek tomu, že slovenská právna úprava predkupného práva spoluvlastníkov je dlhodobo nemenná (§ 140 Občianskeho zákonníka), nesporne má mimoriadne stručný, rámcový charakter. Postupnou judikatúrnou činnosťou súdov sa ustálilo, že ustanovenia o zmluvnom predkupnom práve (§ 602 až § 606 Občianskeho zákonníka) sa primerane vzťahujú aj na zákonné predkupné právo podielových spoluvlastníkov (§ 140 Občianskeho zákonníka). V tomto kontexte sa vyprofilovali nasledujúce právne prostriedky, ktorými sa oprávnený spoluvlastník môže domáhať nápravy porušenia predkupného práva spoluvlastníkov: a/ právo domáhať sa vyslovenia neplatnosti právneho úkonu medzi spoluvlastníkom (zaviazanou osobou) a nadobúdateľom (tretou osobou) z dôvodu tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu (§ 40a Občianskeho zákonníka), b/ právo domáhať sa od tretej osoby (nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu), aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkla na kúpu, a to za rovnakých podmienok, za ktorých kúpil spoluvlastnícky podiel od povinnej osoby (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka); c/ možnosť naďalej si ponechať predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť odtiaľto voči novému nadobúdateľovi podielu (§ 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Výber právneho prostriedku oprávneného spoluvlastníka smerujúceho k náprave dôsledkov porušenia jeho predkupného práva je plne v jeho autonómii.

33. Čo sa týka samotného porušenia predkupného práva podielového spoluvlastníka prevodom spoluvlastníckeho podielu tretej osobe za podmienok výhodnejších ako boli tie, za ktorých bolo ponúknuté uplatnenie predkupného práva oprávnenému podielovému spoluvlastníkovi, dovolací súd uvádza, že táto otázka v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu už riešená bola. Nejde teda o právnu otázku, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená ako uvádza dovolateľka (§ 421 ods. 1 písm. b) CSP) ale o právnu otázku, pri ktorej musí dovolací súd posúdiť, či sa pri jej riešení odvolací súd ne/odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu) § 421 ods. 1 písm. a) CSP). Tu možno poznamenať, že dovolací súd nie je viazaný vymedzením prípustnosti dovolania podľa § 421 CSP a nie je preto viazaný tým, o ktorý prípad právnej otázky podľa § 421 ods. 1 CSP oprel prípustnosť dovolania dovolateľ. Situácia sa totiž môže v priebehu dovolacieho konania meniť (nález ústavného súdu z 9. júna 2020 sp. zn. I. ÚS 51/2020).

34. Dovolací súd už vo svojom rozhodnutí zo dňa 28. septembra 2019 sp. zn. 8Cdo/208/2019 judikoval, že k porušeniu povinnosti z predkupného práva spoluvlastníkov najčastejšie dochádza v týchto prípadoch: a/ ponuka voči oprávneným spoluvlastníkom nebola vôbec urobená (teda vlastníci nemohli uplatniť svoje predkupné právo), b/ ponuka bola síce urobená, ale za podstatne vyššiu cenu, než za ktorú bol spoluvlastnícky podiel nakoniec predaný, c/ podiel bol prevedený na nového nadobúdateľa za podmienok výhodnejších oproti ponuke (napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 22Cdo/1996/2005), d/ podiel bol prevedený skôr, než uplynula dohodnutá alebo doba na predaj uvedená v zákone (napr. rozhodnutie Ústavného súdu Českej republiky sp. zn. I. ÚS 156/2006), e/ ak ponuka doručená oprávnenému podielovému spoluvlastníkovi neobsahovala údaje o splatnosti kúpnych cien a predávajúci uzavrel kúpne zmluvy, ktoré obsahovali individuálnu splatnosť kúpnych cien.

35. Tiež v rozhodnutí z 26. septembra 2024 sp. zn. 2Cdo/84/2023 dovolací súd uviedol, že uvedenie podstatne vyššej ceny v ponuke na predaj podielovým spoluvlastníkom, než za ktorú bol spoluvlastnícky podiel nakoniec predaný, je porušením predkupného práva ostatných spoluvlastníkov. Riadna ponuka na predaj spoluvlastníckeho podielu by mala obsahovať všetky podmienky, za ktorých povinný spoluvlastník ponúka svoj spoluvlastnícky podiel na predaj; medzi tieto podmienky patrí vymedzenie predmetu ponuky (kúpy), kúpnu cenu, spôsob úhrady kúpnej ceny a jej splatnosti. Kúpna cena nemusí byť nevyhnutne totožná; na výhodnosť ponuky nepochybne má vplyv napr. aj splatnosť kúpnej ceny, prípade dohoda o splátkach na jej zapltenie. Podstatné je, aby mal podielový spoluvlastník v zásade rovnaké podmienky na kúpu spoluvlastníckeho podielu, ako tretia osoba. Pokiaľ tak tomu nie je,

dochádza k porušeniu predkupného práva oprávneného podielového spoluvlastníka. Aj v prípade, že oprávnený podielový spoluvlastník ponuku na kúpu nevyužije z akéhokoľvek dôvodu a povinný spoluvlastník sa s tretou osobou (záujemcom o kúpu) dohodne na nižšej cene, ponuku oprávnenému podielovému spoluvlastníkovi je nevyhnutné opakovať (s uvedením nižšej ceny). Iný postup by neplnil podstatu ochrany podielového spoluvlastníka pred vstupom tretej osoby do podielového spoluvlastníctva. Nezodpovedal by ani ustálenej požiadavke možnosti kúpy spoluvlastníckeho podielu za rovnakých podmienok ako by nadobudla tretia osoba.

36. V rozhodnutí z 26. marca 2025 sp. zn. 6Cdo/101/2023 potom dovolací súd zopakoval, že relevantná z hľadiska porušenia predkupného práva môže byť v súdnom spore len tá skutočnosť, či spoluvlastnícky podiel bol alebo nebol po vykonaní riadnej ponuky na jeho predaj ostatným spoluvlastníkom prevedený na tretiu osobu za celkovo výhodnejších podmienok (nielen z hľadiska dohodnutého spôsobu splatnosti ceny, výšky kúpnej ceny uvedenej v ponuke a v kúpnej zmluve) než aké boli uvedené v ponuke samotnej.

37. Napokon aj v rozhodnutí zo 14. augusta 2025 sp. zn. 5Cdo/90/2024, ktoré sa zaoberalo otázkou vzdania sa predkupného práva podielového spoluvlastníka, dovolací súd s odvolaním sa na odbornú spisbu (viď Surgová, M.: Předkupní právo, Linde Praha, a.s., 2008, str. 90) uviedol, že „Iná situácia je pokiaľ oprávnený reaguje na konkrétnu ponuku počas lehoty pre vyplatenie a nepochybne vyjadří, 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 vecí bude uskutočnený podľa podmienok, ktoré boli oprávnenému oznámené v ponuke.“.

38. Z uvedenej rozhodovacej činnosti dovolacieho súdu je zrejmé, že k porušeniu predkupného práva oprávneného podielového spoluvlastníka príde aj v situácii, kedy povinný podielový spoluvlastník svoj spoluvlastnícky podiel prevedie na nového nadobúdateľa za podmienok výhodnejších oproti ponuke, ktorú dal oprávnenému podielovému spoluvlastníkovi. Táto výhodnosť sa posudzuje nielen s ohľadom na výšku kúpnej ceny spoluvlastníckeho podielu ale aj z hľadiska ostatných podmienok predaja - napríklad splatnosť kúpnej ceny; moment, kedy sa kupujúci môže chopiť držby vecí; záväzky, ktoré kupujúci na seba preberá; finančné povinnosti súvisiace s predajom a podobne.

39. V tejto veci bolo zistené, že spoločnosť WIND ENERGIE BB, s.r.o. kúpnu zmluvou zo dňa 13. 03. 2014 predala kupujúcemu FOREST - FARM - BS, s.r.o. (tu žalovaný) svoj spoluvlastnícky podiel na predmetných pozemkoch za kúpnu cenu 300.000 eur. Svoj spoluvlastnícky podiel predtým ponukou zo dňa 15. 08. 2011 ponúkla na kúpu dovolateľke ako podielovej spoluvlastníčke predmetných pozemkov za kúpnu cenu 300.000 eur s tým, že menovaná spoločnosť požadovala, aby v prípade kúpy dovolateľka prevzala práva a záväzky, okrem finančných dlhov, ktoré spoločnosť z titulu spoluvlastníctva predmetného podielu má na základe kúpnej zmluvy č. 2/2011/STEFE ECB so spoločnosťou STEFE ECB, s.r.o., týkajúcej sa dodávok palivového dreva s tým, že v prípade jej záujmu jej poskytne uvedenú zmluvu na nahliadnutie v ich spoločnosti. Uvedenú podmienku prevzatia práv a záväzkov z kúpnej zmluvy č. 2/2011/STEFE ECB so spoločnosťou STEFE ECB, s.r.o. už kúpna zmluva na spoluvlastnícky podiel, ktorú uzatvorili WIND ENERGIE BB, s.r.o. so žalovaným dňa 13. 03. 2014 neobsahovala, pretože podľa zistení odvolacieho súdu tento záväzok zanikol na základe dohody o urovaní.

40. Dovolací súd porovnávajúc podmienky ponuky na uplatnenie predkupného práva dovolateľky a podmienky kúpnej zmluvy, ktorou spoluvlastnícky podiel na predmetných pozemkoch nadobudol žalovaný dospel k záveru, že podmienky kúpnej zmluvy žalovaného sú oproti ponuke dovolateľke výhodnejšie z dôvodu, že neobsahujú povinnosť pristúpiť k záväzkom s tretou osobou, avšak pretože sa tieto výhodnejšie podmienky netýkali kúpnej ceny spoluvlastníckeho podielu, nebola spoločnosť WIND ENERGIE BB, s.r.o. povinná urobiť dovolateľke ako oprávnenej podielovej spoluvlastníčke novú ponuku na uplatnenie jej predkupného práva a k porušeniu predkupného práva dovolateľky teda nedošlo.

41. Uvedený právny záver odvolacieho súdu je v rozpore s rozhodovacou praxou dovolacieho súdu, na ktorú bolo vyššie poukázané, pretože výhodnosť podmienok prevodu spoluvlastníckeho podielu tretej

osobe oproti podmienkam ponuky na uplatnenie predkupného práva oprávnenému podielovému spoluvlastníkovi je nutné posúdiť nielen z hľadiska výšky kúpnej ceny spoluvlastníckeho podielu ale aj z hľadiska ďalších podmienok jeho prevodu.

42. Ak v predmetnej veci žalovaný kúpil od podielového spoluvlastníka WIND ENERGIE BB, s.r.o. spoluvlastnícky podiel na predmetných pozemkoch síce za rovnakú kúpnu cenu ako bola kúpna cena, za ktorú bol spoluvlastnícky podiel ponúknutý dovolateľke, avšak bez toho, aby sa zaviazal na seba prevziať práva a záväzky voči tretej osobe súvisiace so zmluvnou dodávkou palivového dreva z pozemkov, čo bola podmienka v ponuke pre dovolateľku, je podľa dovolacieho súdu zjavné, že podmienky kúpy žalovaného ako tretej osoby sú oproti podmienkam ponuky dovolateľke výhodnejšie. Bez ohľadu na prípadnú vyváženosť práv a záväzkov vlastníka spoluvlastníckeho podielu a spoločnosti STEFE ECB, s.r.o. v kúpnej zmluve týkajúcej sa dodávok palivového dreva, žalovaný, na rozdiel od dovolateľky, nebol nútený do tohto záväzkového vzťahu s treťou osobou vstúpiť a to za podmienok, ktoré si sám nedojednal, a mohol tak s predmetom svojho vlastníckeho práva nakladať podľa vlastného uváženia, bez zmluvných záväzkov, ktoré by ho v užívaní predmetu jeho vlastníctva (ide o lesné pozemky) nejako obmedzovali. Dovolaťka ako podielový spoluvlastník mala teda horšie podmienky na kúpu spoluvlastníckeho podielu ako tretia osoba-žalovaný. Bolo preto povinnosťou spoločnosti WIND ENERGIE BB, s.r.o. ako podielového spoluvlastníka, aby dovolateľke ako podielovej spoluvlastníčke oprávnenej z predkupného práva, zopakoval ponuku na predaj svojho spoluvlastníckeho podielu za zmenených, výhodnejších podmienok. Ak tak neurobil, prevodom spoluvlastníckeho podielu tretej osobe-žalovanému porušil predkupné právo dovolateľky.

43. Dovolací súd tak uzatvára, že dovolanie žalobkyne je v tejto časti prípustné a zároveň dôvodné.

44. Keďže dovolaním napadnutý rozsudok z uvedených dôvodov (týkajúcich sa riešenia právnej otázky) spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP) a procesne konzumuje aj čiastočné odmietnutia dovolania z dôvodu ich neprípustnosti, dovolací súd nepovažoval za potrebné osobitne formulovať odmietajúci výrok. Dovolací súd preto z uvedených dôvodov rozsudok odvolacieho súdu zrušil (§ 449 ods. 1 CSP) a vec vrátil tomuto súdu na ďalšie konanie (§ 450 CSP).

45. V ďalšom konaní je odvolací súd viazaný právnym názorom dovolacieho súdu (§ 455 CSP).

46. O náhrade trov dovolacieho konania a náhrade trov pôvodného konania rozhodne odvolací súd (§ 453 ods. 3 CSP).

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

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.