

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	9Cdo/102/2022
Identifikačné číslo spisu:	3119208828
Dátum vydania rozhodnutia:	11.12.2024
Meno a priezvisko:	JUDr. Radoslav Svitana
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2024:3119208828.1

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Sone Mesiarkinovej a sudcov JUDr. Martina Holíča a JUDr. Radoslava Svitana, PhD., v spore žalobcu P. K. C.B., narodeného XX. X. XXXX, C. č. XXX, zastúpeného advokátom JUDr. Petrom Žilinčíkom, Dubnica nad Váhom, Centrum I. 57/132, proti žalovaným: 1/ Z. S.G., narodenej XX. A. XXXX, bytom S. č. XXX, 2/ Ľ. O.X., narodenému XX. U. XXXX, bytom S. č. XXX, zastúpenému advokátom JUDr. Jánom Legerským, Trenčín, Nám. sv. Anny 25, o určenie neplatnosti právneho úkonu, vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 15C/50/2019, o dovolaní žalovaného 2/ proti rozsudku Krajského súdu v Trenčíne z 30. septembra 2021 sp. zn. 17Co/85/2020, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a .

Žalobcovi náhradu trov dovolacieho konania nepriznáva.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Trenčín (ďalej aj „súd prvej inštancie“) rozsudkom zo dňa 30. 6. 2020 č. k. 15C/50/2019-44 určil za neplatnú zmluvu o prevode spoluvlastníckych podielov na pozemkoch špecifikovaných vo výroku rozsudku, a to z dôvodu porušenia predkupného práva spoluvlastníka podľa § 140 Občianskeho zákonníka. Žalobu považoval za procesne prípustnú podľa § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“). Vychádzal zo skutkových zistení, že napadnutá zmluva o prevode spoluvlastníckeho podielu bola uzatvorená dňa 25. 1. 2019 medzi žalovanou 1/ ako predávajúcou a žalovaným 2/ ako kupujúcim. Dňa 8. 2. 2019 žalovaná 1/ urobila voči žalobcovi ponuku predaja podielu, označenú ako žiadosť o vyjadrenie k predkupnému právu, v ktorej žalovaná 1/ uviedla, že spoluvlastnícky podiel k pozemkom sa rozhodla predat' za kúpnu cenu 3,835 eur/m² a vyzvala žalobcu, aby sa vyjadril, či si uplatňuje predkupné právo na jej spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4/16 k celku na týchto nehnuteľnostiach za kúpnu cenu 15.000 eur splatnú v deň podpisu kúpnej zmluvy. Žalobca reagoval listom z 21. 2. 2019, v ktorom uviedol, že si uplatňuje predkupné právo na podiel žalovanej 1/. Následne bol na základe návrhu na vklad zo dňa 24. 6. 2019 povolený vklad vlastníckeho práva podľa zmluvy z 25. 1. 2019 medzi žalovanou 1/ a žalovaným 2/. Žalobca sa listami zo dňa 12. 9.

2019 adresovanými žalovaným 1/ a 2/ dovoľal relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 25. 1. 2019 s poukazom na porušenie jeho predkupného práva v zmysle § 140 a § 40a Občianskeho zákonníka.

1.1. Súd prvej inštancie konštatoval, že podľa rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (napr. sp. zn. 4Cdo/37/2007 alebo sp. zn. 2Cdo/108/2015) predkupné právo je porušené už v okamihu, kedy došlo k vzniku právneho úkonu (kúpnej zmluvy), lebo vtedy vznikol právny dôvod (titulus), ktorý je základom porušenia predkupného práva. Okamih, kedy došlo k porušeniu práva, nemožno posúvať až do dňa zápisu (vkladu) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pretože sa jedná už o modus, ktorým sa úradne završuje súkromnoprávny úkon, a ktorý má právny význam pre prevod vlastníckeho práva (nie pre právny úkon ako taký), čím najvyšší súd nadviazal na staršiu judikaturu (R 50/85). Teda už samotným uzatvorením zmluvy medzi žalovanou 1/ a žalovaným 2/ bez toho, aby tomu predchádzala ponuka na odkúpenie podielu ostatným podielovým spoluvlastníkom, došlo k porušeniu predkupného práva žalobcu. Ako ďalší dôvod relatívnej neplatnosti napadnutej kúpnej zmluvy uviedol súd prvej inštancie to, že ponuka žalovanej 1/ bola formulovaná tak, že z jej strany bola pre zaplatenie kúpnej ceny potrebná súčinnosť, ktorú však neposkytla, preto žalobca nebol povinný v zákonom stanovenej lehote dvoch mesiacov vyplatiť žalovanej 1/ kúpnu cenu.

2. Krajský súd v Trenčíne (ďalej aj „odvolací súd“) na odvolanie žalovaného 2/ rozsudkom zo dňa 30. septembra 2021 č. k. 17Co/85/2020-77 rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil. Stotožnil sa so súdom prvej inštancie, pokiaľ išlo o posúdenie procesnej prípustnosti žaloby podľa § 137 písm. d) CSP. Naopak, nestotožnil sa so súdom prvej inštancie čo sa týka záveru, že ponuka prevodu spoluvlastníckeho podielu ostatným spoluvlastníkom musí predchádzať samotnému uzavretiu kúpnej zmluvy s tretou osobou, teda už obligáčnej časti prevodu nehnuteľnosti. Samotná prevodná zmluva uzatvorená s tretou osobou (bez vecnoprávných účinkov) totiž podľa odvolacieho súdu nevytvára prekážku pre realizáciu prevodu v prospech spoluvlastníka a tým pre splnenie povinností vyplývajúcich z predkupného práva iného spoluvlastníka. Napriek tomu však odvolací súd zhodne so súdom prvej inštancie považoval napadnutú kúpnu zmluvu za neplatnú z dôvodu, že ponuka, ktorú urobila žalovaná 1/ ako predávajúca, nebola riadnou ponukou, keďže obsahovala okrem iného podmienku splatnosti kúpnej ceny v deň podpisu kúpnej zmluvy. Pri podpise kúpnej zmluvy je na rozdiel od platby kúpnej ceny nevyhnutná súčinnosť predávajúceho. Ponuka však nijako nedeklarovala, ako bude táto súčinnosť zo strany predávajúcej (žalovanej 1/) poskytnutá. Pokiaľ teda ponuka stanovila podmienku splatnosti kúpnej ceny v deň podpisu kúpnej zmluvy a nijako neupravovala podmienky podpísania kúpnej zmluvy, nebola dostatočne určitá na to, aby po jej uskutočnení bol žalobca bez ďalšieho povinný vyplatiť kúpnu cenu v zmysle § 605 Občianskeho zákonníka.

3. Proti uvedenému rozsudku odvolacieho súdu podal dovoľanie žalovaný 2/ (ďalej aj „dovoľateľ“) z dôvodov podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP. Navrhol, aby dovoľací súd napadnutý rozsudok odvolacieho súdu a súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobu zamietne. Podľa žalovaného 2/ rozhodnutie odvolacieho súdu, ktorým bolo potvrdené rozhodnutie súdu prvej inštancie, záviselo od vyriešenia takých právnych otázok, ktoré v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte neboli vyriešené. Rozhodnutie odvolacieho súdu spočívalo na nesprávnom právnom posúdení veci v tom, že ponuka na uplatnenie predkupného práva realizovaná zo strany žalovanej 1/ listom zo dňa 8. 2. 2019 voči žalobcovi predstavovala porušenie zákonného predkupného práva žalobcu jednak z dôvodu, že hoci stanovila podmienku splatnosti kúpnej ceny v deň podpisu kúpnej zmluvy, nijako neupravovala podmienky podpísania kúpnej zmluvy a preto nebola dostatočne určitá na to, aby po jej uskutočnení bol žalobca bez ďalšieho povinný vyplatiť kúpnu cenu v zmysle § 605 Občianskeho zákonníka a nepredstavovala tak riadnu ponuku a jednak z dôvodu, že pokiaľ by mal žalobca vyplácať kúpnu cenu bez ohľadu na podpis kúpnej zmluvy, boli by takéto podmienky predaja pre neho nevýhodnejšie ako predaj v prospech žalovaného 2/, pričom predaj tretej osobe za výhodnejších podmienok ako ohlasovala ponuka, predstavuje porušenie predkupného práva.

3.1. Dovolaťel zdôraznil, že z rozhodovacej činnosti súdov vo veciach predkupného práva jednoznačne vyplýva, že k účinnému prijatiu ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti dochádza až zaplatením kúpnej ceny za ponúknutý spoluvlastnícky podiel v dvojmesačnej dobe od doručenia ponuky, pokiaľ nebola dohodnutá iná doba jej zaplatenia (R 49/2010). V tejto veci žalovaná 1/ vykonala ponuku ohlásením všetkých podmienok a žalobca v odpovedi na ponuku nenavrhol žiadne iné podmienky ani čo sa týka splatnosti kúpnej ceny, preto jeho predkupné právo zaniklo uplynutím

prekluzívnej lehoty v zmysle § 605 Občianskeho zákonníka, v ktorej nevyplatil ponúkanú kúpnu cenu. Ak by aj bolo oznámenie podmienok v ponuke žalovanej 1/ vnímané ako návrh na vyplatenie kúpnej ceny v inej ako zákonnej lehote (v deň podpísania kúpnej zmluvy), tak z odpovede žalobcu na ponuku nevyplýva prejav jeho súhlasu s takýmto dojednaním inej doby splatnosti kúpnej ceny oproti zákonnej požiadavke v zmysle § 605 Občianskeho zákonníka. Aj v takom prípade však logicky malo byť vecou žalobcu ako oprávneného spoluvlastníka, aby uskutočnil postup smerujúci k uzavretiu kúpnej zmluvy a vyplateniu kúpnej ceny v rámci zákonnej prekluzívnej lehoty, čo žalobca neuskutočnil. Záver odvolacieho súdu ako aj súdu prvej inštancie o neurčitosti ponuky nie je preto podľa žalovaného 2/ správny. Skutočnosť, že ponuka neupravovala podmienky podpísania kúpnej zmluvy, hoci stanovila podmienku splatnosti kúpnej ceny v deň podpisu kúpnej zmluvy, nemôže mať za následok neurčitosť takejto ponuky a porušenie predkupného práva žalobcu.

3.2. Dovolateľ považoval za nesprávny aj záver odvolacieho súdu, že ak by mal žalobca ako oprávnený spoluvlastník vyplatiť kúpnu cenu bez ohľadu na podpis kúpnej zmluvy, bola by takáto podmienka predaja preňho nevýhodnejšia ako podmienka predaja v prospech dovolateľa, vo vzťahu ku ktorému sa vyplatenie kúpnej ceny viazalo na podpis kúpnej zmluvy. Podľa dovolateľa je takýto záver nielen prekvapivý a nemajúci oporu v doterajšej rozhodovacej činnosti súdov v obdobných veciach, ale zároveň je aj v priamom rozpore so zákonnou úpravou predkupného práva, v zmysle ktorej má každý oprávnený spoluvlastník možnosť realizovať svoje predkupné právo vyplatením ponúkanej kúpnej ceny za prevod v rámci zákonnej prekluzívnej lehoty vyplývajúcej z § 605 Občianskeho zákonníka, a to bez ohľadu na to, aké podmienky vyplatenia kúpnej ceny už má alebo bude mať dohodnuté povinný spoluvlastník s treťou osobou. Pre posúdenie výhodnejších či nevýhodnejších podmienok by mala byť významná len výška kúpnej ceny za prevod spoluvlastníckeho podielu. Skutočnosť, že zaplatenie tej istej kúpnej ceny v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu tretej osobe bolo viazané na deň podpisu kúpnej zmluvy, kým prevod oprávnenému spoluvlastníkovi by nasledoval až po riadnom a účinnom uplatnení predkupného práva vyplatením ponúkanej kúpnej ceny v zákonnej prekluzívnej lehote vyplývajúcej z § 605 Občianskeho zákonníka, preto nemôže podľa žalovaného 2/ vytvárať nerovnosť medzi oprávneným spoluvlastníkom a treťou osobou vo vzťahu k podmienkam prevodu.

4. Žalobca sa k dovolaniu žalovaného 2/ nevyjadril.

5. 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 žalovaného 2/ je procesne prípustné, avšak vecne nedôvodné.

6. O všetkých mimoriadnych opravných prostriedkoch platí, že narušenie princípu právnej istoty strán, ktorých vec bola právoplatne skončená (meritorným rozhodnutím predstavujúcim res iudicata), musí byť vyvážené sprísnenými podmienkami prípustnosti. Právnu úpravu dovolania a dovolacieho konania, ktorá stanovuje podmienky, za ktorých môže byť výnimočne prelomená záväznosť už právoplatného rozhodnutia, nemožno interpretovať rozširujúco; namieste je tu skôr reštriktívny výklad. Ak by najvyšší súd bez ohľadu na prípadnú neprípustnosť dovolania pristúpil k posúdeniu vecnej správnosti rozhodnutia odvolacieho súdu a na tom základe ho prípadne zrušil, porušil by základné právo na súdnu ochranu toho, kto stojí na opačnej procesnej strane [porovnaj rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky (ďalej aj „ústavný súd“) sp. zn. II. ÚS 172/03].

7. 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.

8. Podľa § 421 ods. 1 písm. b) 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, ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená.

9. Dovolanie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). 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).

10. Pre prípustnosť dovolania podľa § 421 ods. 1 CSP má mimoriadny význam obsah pojmu „právna otázka“ a to, ako dovolateľ túto otázku zadefinuje a špecifikuje v dovolaní. Otázkou relevantnou z hľadiska citovaného zákonného ustanovenia môže byť pritom len otázka právna (teda nie skutková otázka). Zo zákonodarcom zvolenej formulácie tohto ustanovenia vyplýva, že môže ísť tak o otázku hmotnoprávnu (ktorá sa odvíja od interpretácie napríklad Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Zákonníka práce, Zákona o rodine), ako aj o otázku procesnoprávnu (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení).

11. Nestačí však, že ide o právnu otázku. Musí ísť o takú právnu otázku, ktorú odvolací súd riešil a na jej vyriešení založil rozhodnutie napadnuté dovolaním. Právna otázka, na vyriešení ktorej nespočívalo rozhodnutie odvolacieho súdu, i keby bola prípadne v priebehu konania súdmi posudzovaná (ale rozhodnutie odvolacieho súdu spočívalo na odlišných dôvodoch), nemôže byť považovaná za významnú z hľadiska tohto ustanovenia. V takom prípade dovolanie v zmysle § 421 ods. 1 CSP nielen že nie je dôvodné, ale nie je ani prípustné. Súčasne nesmie ísť o hypotetickú otázku, teda riešenie dovolateľom nastolenej právnej otázky dovolacím súdom musí byť spôsobilé ovplyvniť výsledok sporu.

12. Žalovaný 2/ v dovolaní neformuloval ním nastolené sporné právne posúdenie veci ako otázky, to však ani nie je nevyhnutné. Podstatné pre posúdenie prípustnosti dovolania, odôvodneného podľa § 421 ods. 1 CSP, je aby išlo o právne (nie skutkové) posúdenie veci odvolacím súdom a aby dovolateľ jasne uviedol, v čom považuje toto posúdenie veci za nesprávne. To v preskúvanom dovolaní žalovaný 2/ splnil, keď uviedol, že za nesprávne považuje závery odvolacieho súdu, podľa ktorého k porušeniu predkupného práva žalobcu došlo jednak tým, že ponuka žalovanej 1/ voči žalobcovi bola neurčitá z dôvodu, že hoci stanovila podmienku splatnosti kúpnej ceny v deň podpisu kúpnej zmluvy, nijako neupravovala podmienky podpisania kúpnej zmluvy a jednak tým, že táto ponuka ohlasovala žalobcovi predaj za menej výhodných podmienok ako predaj tretej osobe, pričom žalovaný 2/ uviedol aj dôvody, pre ktoré považuje tieto závery odvolacieho súdu za nesprávne.

13. Takto dovolateľom formulované otázky (právne problémy) je nepochybne možné považovať za otázky právneho posúdenia veci, ktoré v napadnutom rozsudku riešil odvolací súd, pričom odvolací súd založil svoje potvrdzujúce rozhodnutie aj na týchto otázkach. Preto dovolací súd (napriek čiastočne inému právnomu názoru na vec, než mal odvolací súd - viď nižšie) považoval dovolanie žalovaného 2/ za procesne prípustné.

14. Aj keď dovolateľ formuloval podľa neho nesprávne právne závery odvolacieho súdu ako dva samostatné právne problémy (1. neurčitosť ponuky, 2. menej výhodné podmienky ponuky), dovolateľom zadefinovaný právny problém je možné vnímať ako jednu komplexnú otázku: Či musí spoluvlastník podľa § 605 Občianskeho zákonníka vyplatiť kúpnu cenu za prevádzaný podiel na nehnuteľnosti do dvoch mesiacov od doručenia ponuky na využitie spoluvlastníckeho predkupného práva (inak jeho predkupné právo zanikne) aj v prípade, ak je súčasťou ponuky formulácia, že kúpna cena bude splatná v deň podpisu kúpnej zmluvy, pričom táto ponuka nijako neupravuje podmienky podpisania kúpnej zmluvy. Dovolateľ vyjadril nesúhlas s právnym názorom odvolacieho súdu, že takto formulovaná ponuka nie je dostatočne určitá na to, aby nevyplatenie kúpnej ceny do dvoch mesiacov od doručenia tejto ponuky spôsobovalo zánik predkupného práva a súčasne že takto formulovaná ponuka je (môže byť) menej výhodná pre osloveného spoluvlastníka, ktorý by mal povinnosť vyplatiť kúpnu cenu podľa § 605 Občianskeho zákonníka do dvoch mesiacov od ponuky bez ohľadu na deň podpisu kúpnej zmluvy, kým potenciálny iný záujemca o kúpu až v deň podpisu kúpnej zmluvy.

15. Najvyšší súd už síce v niektorých dovolaciach konaniach riešil otázky týkajúce sa predkupného

práva, išlo však o posúdenie otázky aplikovateľnosti ustanovenia § 604 Občianskeho zákonníka na zákonné predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka (uznesenie z 27. októbra 2010 sp. zn. 6Cdo/209/2010 - R 26/2011), otázky prevodu spoluvlastníckeho podielu obideného spoluvlastníka na inú osobu (uznesenie z 13. augusta 2015 sp. zn. 3Cdo/239/2012 - R 7/2016), otázky možného vzdania sa predkupného práva vyhlásením v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva (uznesenie z 29. novembra 2018 sp. zn. 2Cdo/13/2018 - R 23/2019), otázky možnosti čiastočnej relatívnej neplatnosti právneho úkonu (rozsudok z 28. septembra 2021 sp. zn. 8Cdo/208/2019 - R 5/2022).

16. Najbližšie k právnej otázke predloženej dovolateľom v tomto spore mal rozsudok najvyššieho súdu z 12. mája 2009 sp. zn. 2Cdo/44/2008 (R 49/2010), v ktorom najvyšší súd konštatoval, že k účinnému prijatí ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti (§ 140 Občianskeho zákonníka) dochádza až zaplatením kúpnej ceny za ponúknutý spoluvlastnícky podiel v dvojmesačnej dobe od doručenia ponuky (§ 605 Občianskeho zákonníka), pokiaľ nebola dohodnutá iná doba jej zaplatenia; samo vyhlásenie o prijatí ponuky bez vyplatenia podielu v tejto lehote nemožno preto považovať za účinné prijatie ponuky. Tam však ponuka na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu obsahovala dvojmesačnú lehotu na zaplatenie kúpnej ceny (teda neobsahovala úpravu odchylnú od lehoty ustanovenej v § 605 Občianskeho zákonníka). Na rozdiel od uvedenej veci však v tu posudzovanom prípade ponuka stanovovala splatnosť kúpnej ceny v deň podpisu kúpnej zmluvy bez toho, aby určovala podmienky podpisu kúpnej zmluvy, pričom po vyhlásení žalobcu, že si uplatňuje predkupné právo, žalobca ani žalovaný 2/ (ako potenciálni účastníci predmetnej kúpnej zmluvy) nepodnikli žiadne ďalšie kroky. Dovolateľom nastolená otázka teda ešte dovolacím súdom nebola riešená.

17. Ponuka urobená v rámci predkupného práva nie je klasickým návrhom na uzavretie zmluvy a akceptovaním ponuky ešte kúpna zmluva nevznikne (najmä ak má byť jej predmetom prevod nehnuteľnosti - porov. napr. ustanovenie § 46 ods. 2 druhá veta Občianskeho zákonníka). Dovolací súd plne rešpektuje vyššie citované závery svojho vlastného uznesenia z 12. mája 2009 sp. zn. 2Cdo/44/2008 (R 49/2010), že pokiaľ nebola dohodnutá iná doba zaplatenia kúpnej ceny, k účinnému prijatí ponuky dochádza až zaplatením kúpnej ceny v zákonom stanovenej dvojmesačnej dobe, nie vyhlásením o prijatí ponuky. V tomto prípade však ponuka obsahovala iné ustanovenie o vyplatení kúpnej ceny (dňom podpisu kúpnej zmluvy) - toto jednostranné vyhlásenie žalovanej 1/ možno považovať za návrh (ofertu) odlišnej úpravy lehoty na vyplatenie kúpnej ceny v zmysle § 43a ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorú žalobca akceptoval (§ 43c Občianskeho zákonníka) vyhlásením, že si predkupné právo uplatňuje.

18. Nemožno súhlasiť s dovolateľom, že z odpovede žalobcu na ponuku nevyplýva prejav jeho súhlasu s takýmto dojednaním inej doby splatnosti kúpnej ceny oproti zákonnej požiadavke v zmysle § 605 Občianskeho zákonníka. Vyhlásenie žalobcu, že si uplatňuje predkupné právo, je potrebné v kontexte ponuky žalovanej 1/ (formulovanej ako žiadosť o vyjadrenie k predkupnému právu) chápať tak, že žalobca bez výhrad alebo zmien (§ 44 ods. 2 Občianskeho zákonníka) akceptuje všetky podmienky uvedené v ponuke žalovanej 1/, teda aj ustanovenie inej doby splatnosti kúpnej ceny. Ponukou a jej akceptovaním teda došlo k modifikácii podmienok ustanovených v § 605 Občianskeho zákonníka v tom zmysle, že oslovený spoluvlastník nie je povinný vyplatiť kúpnu cenu skôr než bude podpísaná kúpna zmluva (ale zároveň nie neskôr než práve v deň podpisu kúpnej zmluvy). Pokiaľ teda žalovaná 1/ ponúkla žalobcovi svoj spoluvlastnícky podiel s tým, že kúpna cena bude splatná v deň podpisu kúpnej zmluvy, nebol žalobca povinný vyplatiť kúpnu cenu bez toho, aby súčasne (v ten istý deň) bola podpísaná kúpna zmluva.

19. Dovolací súd nemôže súhlasiť ani s argumentom dovolateľa, že aj v takom prípade (v prípade modifikácie lehoty na zaplatenie kúpnej ceny) malo byť vecou žalobcu ako oprávneného spoluvlastníka, aby uskutočnil postup smerujúci k uzavretiu kúpnej zmluvy (a vyplateniu kúpnej ceny) v rámci zákonnej prekluzívnej lehoty. Ako už bolo uvedené vyššie, formuláciou inej lehoty na zaplatenie kúpnej ceny v ponuke žalovanej 1/ a jej akceptovaním zo strany žalobcu došlo k vylúčeniu zákonnej prekluzívnej dvojmesačnej lehoty ustanovenej v § 605 Občianskeho zákonníka a k jej nahradeniu dohodnutou lehotou

(vyplatenie kúpnej ceny dňom podpisu kúpnej zmluvy). To, že ide o dispozitívne ustanovenie, je zrejme zo samotného znenia citovaného ustanovenia, ktoré sa začína slovami „ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť“. Vzhľadom na toto vylúčenie zákonnej dvojmesačnej lehoty nemohlo predkupné právo žalobcu zaniknúť uplynutím dvoch mesiacov od doručenia ponuky.

20. Pokiaľ ide o to, kto mal za tejto situácie vyvinúť úsilie smerujúce k uzavretiu kúpnej zmluvy, treba pripomenúť, že spoluvlastníci predávajúceho nie sú účastníkmi predzmluvných rokovaní o podmienkach predaja s treťou osobou, ktorá prejavila záujemcu o kúpu spoluvlastníckeho podielu „odchádzajúceho“ spoluvlastníka, vo väčšine prípadov ani nevedia o úmysle spoluvlastníka previesť svoj spoluvlastnícky podiel, ponuka na využitie predkupného práva je pre nich prekvapujúca (preto im Občiansky zákonník v § 605 dáva dlhšiu lehotu na rozmyslenie a na zabezpečenie likvidity na zaplatenie kúpnej ceny). Predávajúci spoluvlastník je ten, kto predaj spoluvlastníckeho podielu iniciuje a jemu by malo v každom štádiu predzmluvných vzťahov záležať na tom, aby sa rokovania posúvali dopredu a aby napokon došlo k podpísaniu kúpnej zmluvy a vyplateniu kúpnej ceny. Spoluvlastník, ktorému bola adresovaná ponuka na využitie predkupného práva, nebol ten, kto prvý prejavil záujem o prevod spoluvlastníckeho podielu, a tento záujem (nadobudnúť spoluvlastnícky podiel „odchádzajúceho“ spoluvlastníka, prípadne jeho časť) primárne nemusí mať ani po doručení ponuky - ide mu skôr o to, aby do spoluvlastníckeho vzťahu nevstúpila tretia osoba.

21. Preto ak predávajúci vo svojej ponuke na využitie predkupného práva (zhodne s podmienkami prevodu, dohodnutými so záujemcom o kúpu) žiada zaplatenie kúpnej ceny v deň podpisu kúpnej zmluvy, jemu (predávajúcemu) by malo záležať na tom, aby čo najskôr došlo k podpisu kúpnej zmluvy. Pre spoluvlastníka, ktorý dostal takto formulovanú ponuku na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu a aktívne zareagoval tak, že prejavil záujem o kúpu podielu za takýchto podmienok, môže byť pasívita predávajúceho signálom, že už o odpredaj svojho podielu nemá záujem. Nebolo teda povinnosťou žalobcu ako osloveného spoluvlastníka vyvinúť iniciatívu v zmysle prípravy návrhu kúpnej zmluvy, ak to v ponuke žalovanej 1/ nebolo výslovne uvedené. Naopak, ak žalovaná 1/ nepredložila žalobcovi návrh kúpnej zmluvy, a podpísala a podala na povolenie vkladu do katastra kúpnu zmluvu so žalovaným 2/, porušila tým predkupné právo žalobcu.

22. Okrem toho však dovolací súd zhodne so súdom prvej inštancie považuje za podstatnú aj tú skutočnosť, že žalovaná 1/ urobila ponuku žalobcovi na využitie predkupného práva až dňa 8. 2. 2019, teda až po tom, čo dňa 25. 1. 2019 podpísala kúpnu zmluvu so žalovaným 2/. Súd prvej inštancie v dôsledku toho dospel k správne právnemu záveru, že k porušeniu predkupného práva žalobcu došlo už samotným uzatvorením kúpnej zmluvy medzi žalovanou 1/ a žalovaným 2/ bez toho, aby mu predchádzala ponuka na odkúpenie podielu ostatným podielovým spoluvlastníkom. Ponuka, ktorú žalovaná 1/ adresovala žalobcovi až po uzavretí kúpnej zmluvy so žalovaným 2/, bola teda urobená až po okamihu rozhodnom pre posudzovanie relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorým je dátum jej uzavretia (25. 1. 2019). Keďže žalobca sa neplatnosti tejto kúpnej zmluvy dovoľal, je potrebné už aj z tohto dôvodu na túto kúpnu zmluvu hľadiť ako na neplatnú, pričom neskoršia ponuka žalovanej 1/ na využitie predkupného práva nemohla už túto neplatnosť konvalidovať.

23. Uvedený právny záver zodpovedá ustálenej rozhodovacej praxi najvyššieho súdu, ktorý už skôr vo viacerých rozhodnutiach konštatoval, že predkupné právo spoluvlastníka je „porušené už v okamihu, kedy došlo k vzniku právneho úkonu (kúpnej zmluvy), lebo vtedy vznikol právny dôvod (titulus), ktorý je základom porušenia predkupného práva. Okamih, kedy došlo k porušeniu práva, nemožno posúvať až do dňa zápisu (vkladu) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pretože sa jedná už o modus, ktorým sa úradne završuje súkromnoprávny úkon a ktorý má právny význam pre prevod vlastníckeho práva (nie pre právny úkon ako taký)“ (rozsudok z 30. januára 2008 sp. zn. 4Cdo/37/2007, s odkazom aj na R 50/1985). Obdobne sa najvyšší súd vyjadril aj v rozhodnutiach z 22. novembra 2005 sp. zn. 1Cdo/27/2005 a z 27. októbra 2015 sp. zn. 2Cdo/108/2015; ten istý právny názor zastával aj Najvyšší súd Českej republiky v rozhodnutí sp. zn. 32Odo/ 568/2002 (teda v čase, keď boli v Českej republike účinné rovnaké ustanovenia Občianskeho zákonníka ako na Slovensku). Aj keď bol v uvedených sporoch predmetom právnej otázky začiatok plynutia premlčacej doby, teda nie priamo otázka, či

ponuka na uplatnenie predkupného práva musí predchádzať uzavretie kúpnej zmluvy s tretou osobou, z právneho posúdenia začatia plynutia premlčacej doby (už okamihom uzavretia zmluvy, nie až jej vkladom do katastra nehnuteľností) je zrejmé, že súdy sa prikláňajú k názoru, že porušením predkupného práva je už samotné uzavretie kúpnej zmluvy, nie až nástup jej vecnoprávných účinkov.

24. Teda už samotná skutočnosť, že ponuka na uplatnenie predkupného práva bola spoluvlastníkovi daná až po uzavretí kúpnej zmluvy s tretou osobou, predstavovala porušenie predkupného práva spoluvlastníka a bola dostatočným dôvodom na vyhovieť žalobe tohto spoluvlastníka.

25. Len pre úplnosť dovolací súd uvádza, že mu samozrejme je známe aj jeho vlastné uznesenie z 31. mája 2022 sp. zn. 7Cdo/269/2019 (R 53/2022), podľa ktorého premlčacia doba na uplatnenie nároku podielového spoluvlastníka nehnuteľnosti domáhať sa voči nadobúdateľovi spoluvlastníckeho podielu, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, za akých ho sám nadobúdateľ nadobudol, začína plynúť až od okamihu nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti na základe relatívne neplatnej zmluvy, a nie už od okamihu uzavretia tejto relatívne neplatnej zmluvy. Dôvodom takéhoto stanovenia počiatku plynutia premlčacej doby však bolo to, že nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu nemôže týmto podielom disponovať (teda ho ani nemôže previesť na opomenutého spoluvlastníka) skôr než dňom, keď nastanú vecnoprávne účinky zmluvy, na základe ktorej predmetný spoluvlastnícky podiel získal. Išlo teda o odlišnú procesnú situáciu a citovanú právnu vetu nemožno považovať za odpoveď na otázku, kedy (ktorým okamihom) došlo k porušeniu predkupného práva spoluvlastníka.

26. Z uvedených dôvodov dospel dovolací súd k záveru, že dovolanie žalovaného 2/, aj keď bolo odôvodnené prípustnými dovolacími dôvodmi, bolo vecne nedôvodné, preto ho zamietol.

27. O trovách dovolacieho konania rozhodol dovolací súd podľa § 453 ods. 1 CSP v spojení s § 262 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1 CSP. V tomto prípade však žalobcovi nevznikli v dovolacom konaní žiadne trovy, preto nebolo potrebné mu priznávať náhradu trov dovolacieho konania.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu nie je prípustný opravný prostriedok.