

## Judikát NS SR 2 Cdo 13/2018

Medzi ďalší úspech našej advokátskej kancelárie zaraďujeme aj jedno z rozhodnutí Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej len NS SR) č. 2 Cdo 13/2018. NS SR uznesením v konaní rozhodol v náš prospech o relatívnej neplatnosti právnych úkonov vo vzťahu k žalovaným 1/ až 5/ a našej klientke, vystupujúcej v tomto konaní ako žalobkyni. Dovolací súd, NS SR nám dal jednoznačne za pravdu a zrušil rozsudok Krajského súdu v Žiline zo dňa 8.3.2017 sp. zn. 7 Co 29/2017 a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Vráťme sa ale späť na začiatok a pozrime sa, ako sa toto konanie postupne vyvíjalo.

Dňa 5.10.2015 bola z našej strany podaná žaloba o určenie relatívnej neplatnosti právnych úkonov na Okresný súd Dolný Kubín (ďalej len OS DK). V tomto konaní naša advokátska kancelária prevzala právne zastupovanie našej klientky, ktorá v konaní vystupovala ako žalobkyňa proti žalovaným 1/ až 5/. Podanou žalobou sme sa domáhali určenia neplatnosti právnych úkonov podľa § 140 v spojení s § 40a Občianskeho zákonníka z dôvodu, že kúpnu zmluvou uzatvorenou medzi žalovanou 3/ a žalovaným 5/, kúpnu zmluvou uzatvorenou medzi žalovaným 4/ a žalovaným 5/ a kúpnu zmluvou uzatvorenou medzi žalovaným 1/ a 2/ ako predávajúcimi a žalovaným 5/ ako kupujúcim, bolo porušené predkupné právo žalobkyne ako podielovej spoluvlastníčky, pri prevode spoluvlastníckych podielov k predmetným nehnuteľnostiam.

Podľa § 140 OZ *Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe...*

Podľa § 141 ods. 1) OZ *Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.*

Na pojednávaní na OS DK vo veci vedenej pod č.k. 6C/202/2015 dňa 30.6.2015 boli zo strany žalovaných 1/ až 4/ žalobkyni **ústne ponúknuté** spoluvlastnícke podiely na predmetných nehnuteľnostiach. Žalobkyňa na pojednávaní odmietla kúpu týchto spoluvlastníckych podielov. OS DK dospel k záveru, že žalovaní 1/ až 4/ nemali povinnosť písomnú ponuku urobiť, pretože žalobkyňa na pojednávaní vyslovene prejavila vôľu predmetné pozemky nekúpiť. OS DK teda rozhodol v náš neprospech.

Zastávali sme názor, že predkupné právo žalobkyne bolo zo strany žalovaných porušené, vzhľadom na to že zo strany žalovaných došlo k ponúknutiu spoluvlastníckych podielov žalobkyni len ústnou formou a nie písomne. Obrátili sme sa preto na dovolací súd KS Žilina, ktorému sme **adresovali odvolanie** voči rozsudku zo dňa 3.11.2016 č. k. 6 C 202/2015-103. KS Žilina však v zásade zhodne so záverom súdu prvej inštancie dospel k záveru, že *prevodom spoluvlastníckych podielov žalovaných 1/ až 4/ na žalovaného 5/, nebolo porušené predkupné právo žalobkyne v zmysle § 140 OZ, pretože, ako správne uviedol súd prvej inštancie, u žalobkyne došlo k zániku predkupného práva, keď nepochybne dala najavo, že o vec (nadobudnutie spoluvlastníckych podielov k pozemkom od ostatných spoluvlastníkov) nemá záujem a že s predajom pozemku žalovanému 5/ súhlasí.* V konaní sme preto podali mimoriadny opravný prostriedok – dovolanie na NS SR.

Dovoláním na NS SR sme sa domáhali zrušenia rozsudku Krajského súdu v Žiline zo dňa 8.3.2017 sp. zn. 7 Co 29/2017 a určenia relatívnej neplatnosti právnych úkonov zo strany žalovaných 1/ až 5/, nakoľko žalovaní 1/ až 4/ previedli spoluvlastnícke podiely

k predmetným parcelám na žalovaného 5/ **len na základe toho**, že sa žalobkyne ako podielovej spoluvlastníčky k daným parcelámna pojednávaní konanom dňa 30.6.2015 spýtali, či má záujem spoluvlastnícke podiely žalovaných kúpiť, na čo odpovedala, že nemá záujem.

NS SR uznesením sp. zn 2 Cdo 13/2018 zo dňa 29.11.2018 **rozhodol v náš prospech**, pričom v odôvodnení uznesenia uviedol, že: „*Ak spoluvlastník nevyčká uplynutie dvojmesačnej lehoty a prevedie ponúkaný spoluvlastnícky podiel, porušuje predkupné právo ostatných spoluvlastníkov (pozri. Uznesenie NS SR sp. zn 6 Cdo 115/2011, nálež ÚS ČR sp. zn. I. ÚS 156/2005)*“. Ďalej uviedol v bode 21 odôvodnenia uznesenia, že: „*Podľa odbornej spisby medzi typické subjektívne práva, ktorých sa nemožno vzdať, patrí okrem osobnostných práv aj predkupné právo pri podielovom spoluvlastníctve (§ 140 Občianskeho zákonníka)*“. Následne v bode 21. odôvodnenia uznesenia uviedol, že: „*Platný prejav vôle o zrieknutí sa predkupného práva k nehnuteľnostiam možno urobiť len písomne (vid'. Fekete, I.: Občiansky zákonník, Veľký komentár 2. diel (§ 460 až § 880), Bratislava, Eurokódex, 2011, str. 1811)*“.

NS SR na záver v bode 25. odôvodnenia uznesenia uviedol nasledovné: „*Za účinné a platné vzdanie sa predkupného práva nemožno považovať prehlásenie dovolateľky v inom súdnom konaní, o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, že podiely ostatných (niekoľkých) spoluvlastníkov nechce. Vzdanie sa práva bez všetkého (eoipso) sa nepredpokladá (a iure nemo recederepraesumitur). Ak je sporné, či vôbec došlo k vzdaniu sa práva, platí výklad, že k vzdaniu sa práva vôbec nedošlo. Uplatní sa tu teda stará zásada rímskeho práva, že v prípade pochybností sa vychádza z toho, že dotknutý subjekt sa svojho práva nechcel vzdať (renuntiationonpraesumitur). Predpokladom platnosti dohody o vzdaní sa predkupného práva tak je, že dohoda, ktorou sa oprávnený vzdáva svojho práva, **musí byť písomna.***“ Zo strany žalovaných 1/ až 5/ **došlo k porušeniu predkupného práva**, kedy odignorovali predkupné právo žalobkyne ako podielovej spoluvlastníčky predmetných parciel a žalovaní 1/ až 4/ **previedli svoje spoluvlastnícke podiely na žalovaného 5/ len na základe žalobkyňou učeného ústneho odmietnutia parciel na pojednávaní**. NS SR v konečnom dôsledku uznal, že žalovaní 1/ až 5/ **konali nečestne, nekorektne a dokonca priamo v rozpore s dobrými mravmi**.

Našej klientke sme pomohli k ochrane jej porušených práv a za to sa nám odvdáčila dôverou v nás. Víťazstvom v tomto spore sa naša advokátska kancelária utvrdila v tom, že sa netreba vzdávať, ale treba si ísť tvrdo za svojím presvedčením a právnym názorom.