**NIEKTORÉ OTÁZKY V SÚVISLOSTI S PREDKUPNÝM PRÁVOM
SPOLUVLASTNÍKA**

SOME ISSUES RELATING TO THE PRE-EMPTION RIGHT OF THE CO-OWNER

Marian Ďurana¹

<https://doi.org/10.24040/pros.07.05.2021.ssp.69-82>

Abstrakt

Autor sa zaoberá otázkou predkupného práva spoluvlastníka, ako inštitútu, ktorého účelom je ochrana ostatných spoluvlastníkov pred neželanými zmenami subjektov spoluvlastníctva.

Kľúčové slová

Spoluvlastníctvo, podielový spoluvlastník, ponuková povinnosť, spoločná nehnuteľnosť, neplatnosť právneho úkonu

Abstract

The author deals with the question of the pre-emption right of a co-owner as an institute whose purpose is to protect other co-owners against undesirable changes in co-ownership entities.

Keywords

Co-ownership, co-owners, bid obligation, pre-emption right, shared property, invalid legal action

Úvod

Každý spoluvlastník môže nakladať so svojim spoluvlastníckym podielom podobne ako vlastník so svojou vecou avšak zákon v § 140 OZ vymedzuje osobitné práva a povinnosti spoluvlastníka pri nakladaní so spoluvlastníckym podielom. Predmetné ustanovenie obmedzuje možnosť dispozície spoluvlastníka so svojim spoluvlastníckym podielom v tom, že ex lege zakotvuje tzv. predkupné právo spoluvlastníka, ktorého podstata spočíva v zákonnej ponukovej povinnosti spoluvlastníka pre prípad singulárnej sukcesie na iné ako blízke osoby. Občiansky zákonník nepožaduje k predaju spoluvlastníckeho podielu súhlas ostatných spoluvlastníkov, vyžaduje len rešpektovanie predkupného práva.

¹ JUDr. Marian Ďurana, PhD. – odborný asistent na katedre Občianskeho a pracovného práva, Univerzity Mateja Bela v Banskej Bystrici

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

Ex lege teda dochádza k zakotveniu tzv. ponukovej povinnosti podielového spoluvlastníka pre prípad dispozície so spoluvlastníckym podielom spočívajúcej v prevode vlastníckeho práva na inú než blízku osobu. Uvedená ponuková povinnosť teda i bez nevyhnutnosti osobitnej dohody priamo zo zákona pôsobí voči každému zo spoluvlastníkov a predpokladmi pre jej vznik je existencia spoluvlastníckeho práva k veci a vymedzený spôsob dispozície so spoluvlastníckym podielom.

Viazanosť predkupného práva na existenciu spoluvlastníckeho práva veci spôsobuje, že predkupné právo podľa § 140 OZ má vecno-právny charakter, keďže je spojené s vlastníctvom spoluvlastníckeho podielu ako takého. Uvedené sa prejavuje v tom, že na jednej strane ponuková povinnosť v prípade, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza na iné ako blízke osoby zaťažuje každého spoluvlastníka prevádzajúceho spoluvlastníka veci a na druhej strane, že oprávnenými osobami z predkupného práva sú všetci spoluvlastníci veci. Prevádzajúci spoluvlastník musí vykonať voči všetkým dotknutým osobám (podielovým spoluvlastníkom). Z viazanosti ponukovej povinnosti na existenciu spoluvlastníctva vyplýva, že k jej zániku dochádza len za predpokladu absolútneho zániku spoluvlastníctva. Relatívny zánik spoluvlastníctva medzi ktoré radíme i singulárnu sukcesiu zánik ponukovej povinnosti nespôsobuje a preto samotným prevodom spoluvlastníckeho podielu predkupné právo nezaniká a ponuková povinnosť prechádza na právneho nástupcu.

Okrem existencie spoluvlastníctva ďalším predpokladom vzniku ponukovej povinnosti je, že dochádza k prevodu spoluvlastníckeho podielu s výnimkou prevodu na blízke osoby. Pod prevodom je potrebné vnímať prípad zmluvnej singulárnej sukcesie na základe tzv. scudzovacích zmlúv, ako je kúpna zmluva. Pod prípady prevodu právna prax zahŕňa i prípady vkladu spoluvlastníckeho podielu do obchodnej spoločnosti. Ponukovú povinnosť je nevyhnutné realizovať i pre prípad bezodplatných právnych úkonov a predkupné právo podielového spoluvlastníka sa uplatňuje aj pri prevode spoluvlastníckeho podielu na základe darovacej zmluvy, ale i na základe iných právnych úkonov, ktorými dochádza k realizácií dispozičného oprávnenia spoluvlastníka s právnym následkom zmeny vlastníka spoluvlastníckeho podielu. V prípade bezodplatných právnych úkonov je však možné

poukázať na aplikačnú prax v Českej republike za účinnosti predpisov účinných do nového českého Občianskeho zákonníka, ktorá uvedený záver viac menej odmieta. Zákon priamo vylučuje ponukovú povinnosť pri prevodoch na blízke osoby. Z hľadiska vymedzenia blízkej osoby je zrejmé, že na výklad uvedeného pojmu sa aplikuje ustanovenie § 116 OZ.

Blízka osoba extenzívny alebo reštriktívny výklad

V právnom poriadku Slovenskej republiky je definícia blízkej osoby vymedzená v Občianskom zákonníku, v ust. § 116, podľa ktorého: „*Blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke*, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.“

Definícia blízkej osoby v Občianskom zákonníku vychádza z dvoch kategórií osôb. Prvú kategóriu reprezentujú taxatívne druhovo vymedzené osoby a druhá kategória je reprezentovaná osobami, ktoré spĺňajú vymedzené kumulatívne podmienky. Keďže nevestu nie je možné zahrnúť do prvej kategórie je zrejmé, že pre účely tejto analýzy je nevyhnutné sa zaoberať len druhou kategóriou osôb pre ktoré platí ustanovenie § 116 Občianskeho zákonníka druhá časť vety za bodkočiarkou. Z citovaného ust. § 116 Občianskeho zákonníka vyplýva, že na to, aby boli iné osoby okrem príbuzných v priamom rade, súrodenca a manžela spriaznenými osobami, je potrebné kumulatívne splnenie dvoch podmienok, a to:

- musí ísť o osoby v rodinnom alebo obdobnom pomere; a zároveň
- ujmu, ktorú by utrpela jedna z týchto osôb, by druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.

Právny poriadok neobsahuje definíciu pojmu „rodinný pomer“ ani „pomer obdobný rodinnému pomeru“, avšak výkladu týchto pojmov sa venuje slovenská aj česká odborná literatúra. Zo súslednosti § 116 a § 117 vyplýva, že sa rodinným pomerom rozumie pomer príbuzenský. Pre časť ust. § 116 za stredníkom má význam nepriame príbuzenstvo, zahŕňajúce osoby mimo taxatívny výpočet v prvej časti § 116. Ide o príbuzných v pobočnom rade mimo súrodencov (napr. strýko vo vzťahu k neteri, teta vo vzťahu k synovcovi a vice

versa, tak isto bratranec a sesternica, atď.)²“ Za vzťah obdobný rodinnému pomeru možno považovať najmä švagrovský vzťah (t.j. vzťah manžela k príbuzným druhého manžela), vzťah manžela k dieťaťu druhého manžela, ako aj vzťah druha a družky.³ Pomery obdobné rodinným môžu vznikať aj mimomanželským spolužitím osôb rovnakého pohlavia, ako i medzi príbuznými spolužijúcich osôb (medzi druhom a rodičmi družky, medzi družkou a súrodencami druha a pod.).⁴

Druhou podmienkou, že ide o osoby blízke, je že druhá tieto osoby navzájom pociťujú ujmu, ktorú by utrpela jedna z nich ako svoju vlastnú. Inak povedané kvalita a intenzita skutočných vzájomných vzťahov dotknutých osôb musí byť taká, aby ujma vzniknutá jednej z týchto osôb bola druhou z nich dôvodne pociťovaná ako jej vlastná ujma; tento stav musí byť daný u oboch osôb navzájom (nestačí, ak pociťuje dôvodne ujmu jednej z týchto osôb druhá z nich ako ujmu vlastnú, bez toho aby tomu tak bolo i obrátene. Za splnenia tejto podmienky majú iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom postavenie osôb navzájom sebe blízkych bez ohľadu na to, či žijú v spoločnej domácnosti.⁵ Pri posudzovaní tejto otázky nie je možné vychádzať z duševných stavov určitej osoby, ale z hľadiska objektívneho a spoločenského. Bude teda potrebné posúdiť, či z hľadiska spoločenskej morálky, s ohľadom na všetky dôležité okolnosti prípadu, môže určitá osoba dôvodne pociťovať ujmu spôsobenú inej osobe ako vlastnú ujmu. Vychádza sa teda z objektívnych skutočností v súlade so zásadami spravodlivosti a okolností prípadu a nestačí samo tvrdenie dotknutých osôb. Súdy pri posudzovaní tejto otázky prihliadali najmä na to, ako často sa dotknuté osoby stýkajú a za akým účelom, či majú spoločné záujmy alebo aktivity, vrátane majetkových záujmov, či sú na seba nejako závislé, či požadujú pre seba nejaké služby, či sú na seba odkázaní vzájomnou pomocou a pod. Najvyšší súd ČR uznal dotknuté osoby v pomere obdobnom rodinnému pomeru za osoby blízke na základe existencie úzkeho rodinného vzťahu medzi dotknutými osobami a ako aj na základe spoločného dlhoročného podnikania všetkých členov rodiny, teda na základe ich majetkových záujmov. Na základe vyššie uvedeného je možné zhrnúť, že na to, aby išlo o ujmu dôvodne pociťovanú ako ujmu vlastnú je potrebné splnenie nasledovných podmienok:

² Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník. Velký akademický komentář, úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008, 1. Svazek, § 1 – 487. Linde Praha, a.s., Praha, rok 2008, str. 463

³ Pozri napr. rozsudok Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 21 Cdo 808/2012, zo dňa 29.01.2013

⁴ Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník. Velký akademický komentář, úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008, 1. Svazek, § 1 – 487. Linde Praha, a.s., Praha, rok 2008, str. 463

⁵ rozsudok Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 21 Cdo 808/2012, zo dňa 29. 1. 2013

- vzájomnosť pociťovania ujmy druhej osoby ako ujmy vlastnej pri oboch posudzovaných osobách,
- objektívne a spoločenské dôvody pociťovania ujmy druhej osoby ako ujmy vlastnej.

Z uvedeného predpokladu, a to existencie dôvodného pociťovania ujmy medzi osobami sa vyvodzovalo, že pojmu blízkej osoby zodpovedajú len a výlučne fyzické osoby. Fyzická a právnická osoba sú subjekty práva stojace na odlišných konceptoch. Fyzická osoba prirodzene pociťuje ujmu, tieseň alebo zavinenie, čo je psychický prvok v jej správaní. Právnu subjektivitu nadobúda spravidla už počas tehotenstva, čo je deklaratórnym vyjadrením nezrušiteľného ľudského práva (ust. § 7 OZ) a konať môže čokoľvek pokiaľ to zákon nezakazuje (čl. 2 ods. 3 Ústavy SR). Príkladom je aj ochrana osobnosti týkajúca sa svojou povahou len fyzických osôb (§ 11 OZ). Naproti tomu právnická osoba je umelá, výplod právneho predpokladu. Právnická osoba vzniká zápisom do obchodného registra a zaniká výmazom z obchodného registra. Svoju subjektivitu len odvodzuje od osôb, ktoré sú v nej združené a nie je jej originálnym nositeľom. Ako umelý subjekt sama od seba nepociťuje tieseň alebo zavinenie, dokonca Obchodný zákonník v ust. § 267 ods. 2 vylučuje neplatnosť zmluvy z dôvodov tiesne. Naopak v trestnom konaní nemohla byť právnická osoba stíhaná dokiaľ jej zodpovednosť nezačal predpokladať zák. č. 91/2016 Z. z. o trestnej zodpovednosti právnických osôb a zakotvuje ho v užšej miere než u fyzických osôb. Podstatné je, že konatelia sú len nástroj, predĺžená ruka obch. spoločnosti a vôľa, ktorú prejavujú je vôľou spoločnosti aj keď ju kreujú priamo konatelia. Dokonca konanie prostredníctvom konateľov musí predpokladať Obchodný zákonník, inak by právnická osoba nemohla navonok týmto spôsobom vystupovať. Navonok voči tretím osobám nesie zodpovednosť spravidla právnická osoba, pretože konanie štatutárneho orgánu je vlastným konaním spoločnosti. Keďže obch. spoločnosť psychickú ujmu pociťovať nemôže, fyzická osoba sa nemôže s ňou v tejto otázke stotožniť tak, ako to predpokladá ust. § 116 OZ. Naopak pokiaľ fyzická osoba utrpí akúkoľvek ujmu, právnická osoba sa s ňou stotožniť nedokáže, pretože je umelá. Zodpovednosť konateľa je interným vzťahom obch. spoločnosti, predstavuje len kvalitu v akej má konateľ konať, aby spoločnosť nepoškodil. Sama o sebe však nezakladá vzájomnú blízkosť osôb. V ostatnom ujma, ktorá by spoločnosti s ručením obmedzeným vznikla, resp. mohla vzniknúť, pociatia spoločníci len v obmedzenej miere a nie v rovnakom, resp. stotožňujúcom rozsahu. Druhá požiadavka na vzťah obdobný rodinnému evokuje fyzické

osoby (napr. druh a družka), pretože medzi fyzickou osobou na jednej strane a právnickou osobou na strane druhej je vylúčený.

Napriek uvedenému sa objavujú koncepty extenzívneho výkladu blízkej osoby. Uvedené koncepty pramenia predovšetkým z rozhodnutia Najvyššieho súdu Českej republiky 21 Cdo 2192/2001. Uvedené rozhodnutie vykladá pojem blízkej osoby extenzívne a právnická osoba môže byť osobou blízkou fyzickej osoby. Výslovne uvádza, že je nepochybné, že medzi právnickou osobou a fyzickými osobami vznikajú vzťahy, a to nielen vzťahy právne, a že ujmu, ktorú utrpela právnická osoba, môžu určité (niektoré) fyzické osoby dôvodne pociťovať ako ujmu vlastnú. Ak utvára právnická osoba svoju vôľu a prejavuje ju navonok len prostredníctvom fyzických osôb, vznikajú vzťahy rovnako medzi právnickou osobou a týmito fyzickými osobami; fyzické osoby, ktoré sú povolané vytvárať vôľu právnickej osoby a ktoré prejavujú jej vôľu navonok majú vždy blízke záujmové väzby a vzťahy k tejto právnickej osobe.⁶ Uvedený extenzívny výklad bol prijatý pre oblasť tzv. odporového práva v zmysle § 42a a nasl. Občianskeho zákonníka.

Neskôr však uvedený rozširujúci výklad blízkej osoby prešiel i na oblasť uplatňovania predkupného práva spoluvlastníka. V tomto smere aplikácia uvedeného extenzívneho výkladu nie je úplne namieste a to vzhľadom na účel predkupného práva spoluvlastníka. Účelom zákonného predkupného práva zakotveného v ust. § 140 OZ je ochrana oprávneného spoluvlastníka pre prípad zmeny okruhu spoluvlastníkov, pretože zachovanie doterajšieho personálneho stavu môže byť neho dôležité. Pre spoluvlastníkov nie je rozhodujúci predmet spoločného vlastníctva (v prejednávacom prípade nehnuteľnosť), ale aj skutočnosť s kým do spoluvlastníckeho vzťahu vstupujú. Hospodárenie so spoločnou vecou, nakladanie s ňou, jej financovanie, dokonca aj trvanie spoluvlastníckeho vzťahu závisia, o. i., aj od skutočnosti či sa spoluvlastníkom podarí dosiahnuť dohodu o týchto otázkach, eventuálne o akú dohodu sa bude jednať. Predkupné právo slúži oprávnenému spoluvlastníkovi, aby mal možnosť zabrániť prípadnej zmene v osobe iného spoluvlastníka, resp. vylúčiť tretiu osobu zo spoluvlastníctva. Ďalším z cieľov zákonného predkupného práva je znižovanie počtu spoluvlastníkov, čo jednak uľahčuje hospodárenie s vecou, a jednak v konečnom dôsledku prispieva zníženiu rozdrobenosti pozemkového vlastníctva v SR. 11. Koncept prijatý napádaným rozsudkom, kedy právnická osoba (žalovaný) je na účely ust. § 140 OZ chápaná ako blízka osoba, otvára jednoduchú cestu k obídeniu zákonného predkupného práva. Prevod

⁶ Pozri rozsudok NS ČR 21 Cdo 2192/2001

spoluvlastníckeho podielu na právnickú osobu umožňuje dvojakú dispozíciu s daným právom. Prvou dispozíciou je klasické nakladanie so samotným spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnosti. Druhou možnosťou je nakladanie s obchodným podielom právnickej osoby. Inými slovami, osoba, ktorá prevedie svoj spoluvlastnícky podiel na obchodnú spoločnosť môže v budúcnosti previesť svoj obchodný podiel v danej spoločnosti na tretiu osobu, ktorá tak získa faktický prístup aj k spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti. Pri prevode obchodného podielu už predkupné právo spoluvlastníkom nehnuteľnosti nevzniká a títo nemôžu ovplyvniť ani obsadenie obchodnej spoločnosti. Táto skutočnosť silnejšie rezonuje v jedno-osobovej obchodnej spoločnosti, kde postačuje rozhodnutie jediného spoločníka. Napádaný koncept otvára aj ďalšiu problematiku a síce v konkurze na majetok právnickej osoby môže správca konkurznej podstaty speňažiť spoluvlastnícky podiel v rámci predaja podniku bez toho, aby bol viazaný zákonným predkupným právom spoluvlastníkov nehnuteľnosti, na rozdiel od samostatného predaja vecí. Vyplýva to z ust. § 92 ods. 6 v spojení s § 93 ods. 1 zák. č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácií. Z pohľadu oprávnených spoluvlastníkov nastáva obdobná situácia ako sme uviedli vyššie. Nekontrolovaná zmena v personálnom zložení spoluvlastníkov môže navyše ohroziť trvanie spoluvlastníckeho vzťahu, resp. vnútiť ostatným spoluvlastníkom zrušenie.

Okrem toho nastavenie českého odporového práva je v niektorých otázkach ešte aj v súčasnosti (po zmene právneho predpisu) odlišné od právnej úpravy v našom OZ, ktorá je naopak podrobnejšia. Rozdiel spočíva vo výpočte osôb, u ktorých zákon prezumeje, že nadobúdajúca osoba mala vedomosť o úmysle dlžníka ukrátiť odporovaným právnym úkonom veriteľa. Zatiaľ čo ust. § 42a ods. 2 starého Českého občianskeho zákonníka uvedenú prezumpciu zakladalo len u blízkych osôb (ani súčasný český Občanský zákoník zák. č. 89/2012 Sb. v tomto nie je rozdielny), náš OZ naopak obsahuje v ust. § 42a navyše aj ods. 3, ktorý vymedzuje okruh osôb s uvedenou prezumpciou širšie a predovšetkým vrátane právnických osôb. Český Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. uvedenú prezumpciu pri právnických osobách nezakladal a nezakladá ho ani nový Občanský zákoník č. 89/2012 Sb. Keďže však účelom odporového práva je ochrana veriteľa pred ukrátením jeho pohľadávky, súdna prax v Českej republike kompenzovala chýbajúcu právnú úpravu judikatúrou, ktorá bola založená na rozširujúcom výklade pojmu „blízka osoba“. Týmto spôsobom súdy v ČR zahrnuli pod blízke osoby aj právnickej osoby tak, aby boli ľahšie postihnuteľné odporovacou žalobou. Kľúčovou je v naznačenom smere skutočnosť, že takýto výklad bol plnohodnotne v

súlade s účelom českého odporového práva, posilnil postavenie veriteľov a mal preto svoje opodstatnenie. Nie však v prípade ust. § 140 OZ, kde je účel zjavne iný.

Samozrejme, že nie je potrebné opomíňať príslušné rozhodnutia, ktoré uvedený extenzívny výklad blízkej osoby aj pre oblasť predkupného práva spoluvlastníka preferujú ako napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn.: 22 Cdo 1836/2003, resp. v Slovenskej republike sú nimi rozhodnutia zatiaľ len Krajských súdov ako napr. rozhodnutie Krajského súdu Žilina 8Co/30/2020.

Blízka osoba extenzívny alebo reštriktívny výklad

Ak porušil niektorí z podielových spoluvlastníkov povinnosť ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel ku kúpe ostatným spoluvlastníkom a vykonal prevod svojho spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu, ktorá nie je osobou blízkou, bez splnenia tejto zákonnej povinnosti alebo bez splnenia dohodnutých alebo zákonných podmienok pre výkon predkupného práva, vystavuje sa spolu s treťou osobou osobitnej forme postihu. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má teda pri porušení povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka na výber dve zákonné možnosti, ktoré vyplývajú jednak zo všeobecnej právnej úpravy (§40a OZ) ako aj z právnej úpravy o predkupnom práve a to najmä práva vyplývajúceho mu z ustanovenia § 603 ods. 3 OZ.. Môže sa domáhať buď

- a) vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu, alebo
- b) sa môže voči nadobúdateľovi (tretej osobe) domáhať, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od povinnej osoby, a ak tak nadobúdateľ dobrovoľne neurobí, môže sa domáhať na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpe nahradí prejav vôle nadobúdateľa podľa § 229 CSP (predtým § 161 ods. 3 O.s.p.).

Do úvahy v zmysle ustanovenia § 603 ods. 3 in fine OZ prichádza i, že oprávnený si ponechá predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť voči nadobúdateľovi. Uvedená možnosť však vyplýva z vecno-právnej povahy zákonného predkupného práva, ktoré je späté s podielovým spoluvlastníctvom.

Treba zdôrazniť, že súbežné uplatnenie nároku podľa § 40a OZ a § 603 ods. 3 OZ je z právnej povahy veci vylúčené. Iné následky porušenia predkupného práva zákon nepripúšťa a preto zo zákona nemožno vyvodiť ani iný spôsob ochrany oprávneného spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené.

Je nevyhnutné poznamenať, že prejav vôle subjektu právneho vzťahu je možno nahradiť súdnym rozhodnutím v zmysle § 229 CSP len v tých prípadoch, keď to zákon výslovne umožňuje (napr. § 715 OZ), resp. kde povinnosť k právnemu konaniu subjektu je stanovená zákonným ustanovením alebo ako záväzková povinnosť je založená iným právnym úkonom (§ 50a OZ). Práva a povinnosti z právneho vzťahu zákonného predkupného práva podľa § 140 OZ sa stávajú aktuálnymi (vznikajú) až okamihom, keď jeden zo spoluvlastníkov sa rozhodne svoj podiel scudziť a vykonať jeho prevod na inú než blízku osobu. Samotné rozhodnutie scudziť podiel bez ďalšieho nezakladajú povinnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu na spoluvlastníkov a podielový spoluvlastník si svoje rozhodnutie môže rozmyslieť a samotná ponuka urobená v rámci predkupného práva však nie je klasickým návrhom na uzavretie zmluvy.

Jednou z otázok je, či v danom prípade je nevyhnutné uplatňovať tzv. pravidlo pomerného vykúpenia spoluvlastníckeho podielu v zmysle § 140 posledná veta OZ. V zmysle uvedeného ustanovenia platí, že ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Na uvedené ustanovenie nadväzuje rozhodnutie Najvyššieho súd SR z 12. mája 2009, sp.zn. 2Cdo/91/2008, v zmysle ktorého keď si druhý spoluvlastník nárok z predkupného práva neuplatnil, môže sa spoluvlastník domáhať len nároku na pomernú časť podielov podľa veľkosti jej vlastného spoluvlastníckeho podielu. Pokiaľ ostatní spoluvlastníci (v danom prípade jeden) zostávajú pasívni v obrane svojich práv, keďže mlčanie a pasivita nemôže v žiadnom prípade znamenať súhlas, má spoluvlastník, ktorý sa domáha svojho nároku, právo len na pomernú časť podielu a nadobúdateľovi pripadá len taký spoluvlastnícky podiel, ktorý by inak patril tým spoluvlastníkom (spoluvlastníkovi), ktorí by sa prevodu nedomáhali.

Naproti tomu česká súdna prax uvádza a rozhodnutia českého Najvyššieho súdu uvádzajú, že predkupné právo spoluvlastníkov, ktorí podiel (resp. tu jeho ideálnu časť, ktorá by na nich pripadala, keby zákonné predkupné právo uplatnili) vykúpiť nechcú, „prirastie“ ostatným spoluvlastníkom. To platí i v prípade, že predávajúci spoluvlastník poruší predkupné právo viac spoluvlastníkov, a niektorí z nich dajú najavo, že nárok z porušenia predkupného

práva uplatniť nechcú. Pritom nie potrebné, aby bola o neuplatnení uzatvorená výslovná dohoda; postačí, keď spoluvlastník dá zreteľne, hoci i konkludentne najavo, že predkupné právo uplatniť nechce.⁷

Zákonné predkupné právo je v podstate pozostatkom staršej žaloby „*retractus ex iure condominii*“ resp. „*retractus ex iure congrui*“ a v našom právnom prostredí sa jeho účel modifikoval na právny prostriedok, aby spoluvlastníci mohli zabrániť tretej osobe vstúpiť do ich okruhu. Tento primárny cieľ je uvedeným rozhodnutím negovaný, a preto mám za to, že správnejšia je judikatórna línia Českého najvyššieho súdu.

V prípade uplatňovania relatívnej neplatnosti je potrebné poukázať, že momentom účinného dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu nastáva stav, ako keby právny úkon nebol urobený a účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti sú obdobné ako pri absolútnej neplatnosti právneho úkonu. To znamená, že dovolanie sa relatívnej neplatnosti spôsobuje navrátenie vlastníckych práv do pôvodného stavu pred uzavretím relatívne neplatnej zmluvy, včítane práv a povinností vyplývajúcich z predkupného práva. Účinné dovolanie sa relatívnej neplatnosti nemá automaticky za následok vznik práv a povinností z právneho vzťahu z predkupného práva. Bez toho, aby sa povinný spoluvlastník z predkupného práva rozhodol znova svoj podiel scudziť, práva a povinnosti z právneho vzťahu predkupného práva nevznikajú. Chýba teda akýkoľvek zákonný podklad pre možnosť domáhať sa nápravy žalobou o nahradenie prejavu vôle povinného spoluvlastníka súdnym rozhodnutím. V súvislosti s uplatňovaním relatívnej neplatnosti právneho úkonu je nevyhnutné poukázať na procesné súvislosti, a to, že v danom prípade je nevyhnutné uvedené právo uplatniť cestou určenia existencie práva v zmysle ustanovenia § 137 písm. c) CSP. Prípustná teda bude žaloba určovacia či už pozitívna alebo negatívna o určenie existencie vlastníctva.

Je nevyhnutné poznamenať, že inštitút predkupného práva, tak, ako je ustanovený zákonom v ust. § 140 Občianskeho zákonníka, nemá za cieľ obmedziť prevoditeľnosť vlastníckeho podielu do takej miery, že podielový spoluvlastník by pri uplatnení predkupného práva mal povinnosť zdržať sa prevodu svojho spoluvlastníckeho podielu a zakonzervovanie spoluvlastníckej štruktúry, ani jeho primárnym cieľom nie je možnosť spoluvlastníkom ovplyvňovať, kto sa má stať spoluvlastníkom veci, keďže špecifikácia tretej osoby, na ktorú sa má podiel previesť nie je náležitosťou ponukovej povinnosti. Naopak, inštitút predkupného

⁷ Pozri napr. rozsudok NS ČR 33 Cdo 603/2008, tiež ako Rc 75/2010 a taktiež 22 Cdo 2358/2010)

práva zabezpečuje možnosť zlepšiť a zjednodušiť nakladanie so spoločnou vecou v prípade, ak sa jeden zo spoluvlastníkov rozhodne scudziť svoj spoluvlastnícky podiel, a niekto zo spoluvlastníkov, prípadne všetci spoluvlastníci prejavia záujem nadobudnúť prevádzaný spoluvlastnícky podiel k spoločnej veci. Iba do tejto miery je možné predkupným právom obmedziť spoluvlastníka v nakladaní s jeho spoluvlastníckym podielom.

Z hľadiska uplatňovania predkupného práva literatúra doteraz uvádzala, že oprávnenými osobami sú ostatní spoluvlastníci a toto právo má osobný charakter, a preto neprechádza na dedičov a nie je možné ho ani previesť. Argumentácia vychádza zo znenia ustanovenia § 603 ods. 3 OZ a ustanovenia § 40a OZ. Z uvedených ustanovení, a to ustanovenia § 40a je zrejmé, že možnosť dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu je daná len tzv. dotknutej osobe a v prípade § 603 ods. 3 zas nárokov z porušenia predkupného práva tam vymedzených sa môže dovolávať len oprávnený. Právny nástupca pôvodného vlastníka, nie je dotknutou osobou z porušenia predkupného práva a je zrejmé nadobúdateľ prijíma stav veci ku dňu nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu. Pod uvedeným je potrebné rozumieť predovšetkým prijatie vlastníckej štruktúry, ktorá existovala v čase uskutočnenia predaja. Je zrejmé, že ako nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu nebol oprávnený využiť ponuku na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu v minulosti a ponuková povinnosť ostatných spoluvlastníkov môže voči nemu pôsobiť až od momentu nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu.

Osobitne však je nevyhnutné poukázať, že v ustanoveniach vymedzujúcich relatívnu neplatnosť právnych úkonov, konkrétne v ust. § 40a OZ je premietnutá a zohľadnená i rímsko-právna zásada *nemo iudex sine actore*. Zmyslom uvedenej zásady je preferencia platnosti právnych úkonov a tolerancia existencie relatívne neplatných právnych úkonov, na ktoré sa hľadá ako na platné, až kým sa oprávnený subjekt neplatnosti nedovolá. Dôsledkom je tolerovanie právneho stavu, ktorý je v rozpore s pozitívnym právom, resp. právneho stavu, ktorý je výsledkom vadného právneho úkonu. Podmienkou tolerancie prípadného protiprávneho stavu je, že subjekt dotknutý takýmto vadným konaním nemá záujem tento stav reparať. Subjekty vadným konaním nedotknuté a subjekty, ktoré sami takýto stav spôsobili, musia tento stav rešpektovať.

Určitý prielom však urobilo v tomto smere uznesenie NS SR sp. zn. 3 Cdo 239/2012 v zmysle ktorého: „Ak po právnom úkone porušujúcom predkupné právo podielového spoluvlastníka ten spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, prevedie svoj

spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, stáva sa nadobúdateľ preveďeného podielu ex lege nielen podielovým spoluvlastníkom spoločnej veci, ale zároveň aj osobou oprávnenou (a tiež povinnou) z predkupného práva viazaného na spoluvlastnícky podiel. V dôsledku prevodu spoluvlastníckeho podielu prechádzajú teda na jeho nadobúdateľa nielen oprávnenia pôvodného spoluvlastníka vyplývajúce z vlastníctva (t.j. oprávnenie vec v rozsahu spoluvlastníckeho podielu držať, disponovať s ňou, užívať ju a pozívať z nej úžitky), ale aj oprávnenia pôvodného spoluvlastníka vyplývajúce z nerešpektovania jeho predkupného práva; pri tom nie je právne významné, či prevodca v čase, keď bol ešte podielovým spoluvlastníkom, svoje oprávnenie vyplývajúce z porušenia predkupného práva uplatnil alebo neuplatnil. Uvedené ustanovenie teda pripúšťa prechod uvedeného práva na právneho nástupcu vlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené.

Okrem odvolania sa na vecno-právny charakter zákonného predkupného práva dôvody rozhodnutia nie sú zrejmé. K dôvodom rozhodnutia je však možné poukazať, že porušenie predkupného práva predchádzajúceho podielového spoluvlastníka sa právneho postavenia nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu nemohlo nijako dotknúť. Poukazujeme, že predchádzajúci vlastník svoje dispozičné oprávnenie nemusí chcieť uplatniť. Rozhodnutie Najvyššieho súdu uvedenú skutočnosť nezohľadňuje a k uplatneniu dispozície s nárokmi z porušenia práva môže nastať i bez vôle alebo proti vôli pôvodných účastníkov právneho vzťahu, ktorí mohli dodatočne nastolený stav akceptovať, a to aj konkludetne práve nevyužitím nárokov, ktoré im právo umožňuje. Uvedeným sa narúša právna istota medzi účastníkmi, tým, že nadobúdateľ môže napádať prevody vykonané v čase keď nebol účastníkom právneho vzťahu z ponukovej povinnosti a teda predkupné právo ani nemohol využiť.

ZOZNAM BIBLIOGRAFICKÝCH ODKAZOV

- Gábriš, T. – Jáger, R.: Vlastnícke právo a majetkové vzťahy na Veľkej Morave. In: *Historia et Theoria Iuris* (vedecký časopis). roč.7.č.1/2015. (s.6-19).
- Bičovský, J., Holub, M.: *Občanský zákoník a předpisy souvisící*. Panorama. Praha, 1984

- Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník. Velký akademický komentář, úplný text zákona s komentářem, judikaturou a literaturou podle stavu k 1.4.2008, 1. Svazek, § 1 – 487. Linde Praha, a.s., Praha, 2008,
- Fundárek, J.: Obchodný zákon platný na Slovensku a Podkarpatskej Rusi. Bratislava, Právnická jednota na Slovensku 1926
- Hermann – Otavský, K.: Všeobecný zákonník obchodní a pozdější normy obchodního práva v zemích historických. Československý kompas, 1929
- Joklík, F.: Obecný zákonník Občanský pro republiku Česko – slovenskou. Vydavatel'stvo Hejda & Tuček. Praha 1922
- Luby, Š.: Dejiny súkromného práva na Slovensku. Vydavatel'stvo právnickej jednoty v Bratislave. Bratislava. 1946
- Nevšímal, A.: Obecný zákonník Občanský mocnářství Rakouského. Vydavatel'stvo M. Knapp
- Malovský – Wenig, A.: Příručka obchodního práva. Československý kompas v Praze, 1947
- Rouček, F., Sedláček, J.: Komentář k Československému obecnému zákonníku Občanskému a Občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Vydavatel'stvo V. Linhart. Praha. 1937, díl I. a díl VI.
- Patakyová, M. a kol.: Obchodný zákonník. Komentár. 2.aktualizované vydanie. Praha: C. H. Beck. 2008,
- Pelikánová, I., Plíva, S., Příbyl, Z., Černá, S., Vít, J., Záhradníčková, M.: Obchodní právo I. díl. CODEX. Praha. 1994
- Rouček, F.: Československý obecný zákonník Občanský a Občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Vydavatel'stvo Československého kompasu. Praha. 1932
- Štedrý, B.: Řád živnostenský. Vydavatel'stvo Československého kompasu. Praha. 1926
- Štefanko, J.: Prvý Občiansky zákonník. Platný od roku 1951 do roku 1964. Heuréka. Šamorín. 1999
- Takáč, J: Superficiálna zásada a inštitút práva stavby na Slovensku, Banská Bystrica, Vydavatel'stvo Univerzity Mateja Bela - Belianum, 2020, ISBN 978-80-557-1716-6
- Takáč, J: Komparácia navrhovanej predvojnovovej právnej úpravy Občianskeho zákonníka z roku 1937 a prijatého povojnového Občianskeho zákonníka č. 141/1950 Zb., v oblasti vecných práv. In Historicko-právna analýza príčin a následkov druhej svetovej vojny : zborník príspevkov z medzinárodnej vedeckej konferencie. Banská Bystrica : Vydavatel'stvo Univerzity Mateja Bela - Belianum, 2015. ISBN 978-80-557-0931-4. s. 397-405

- Vojčík, P.: Občianske právo hmotné. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012, ISBN 978-80-7380-402-2
- Vojčík, P.: Občianske právo hmotné I., UPJŠ Košice, r. 2002

Obsah článku podlieha licenci Creative Commons Attribution 4.0 International Licence CC BY (Marian Ďurana).