

Odlišné stanovisko sudcu Petra Straku

**k výroku a odôvodneniu uznesenia ústavného súdu sp. zn. III. ÚS 54/2024
z 25. januára 2024**

1. V súlade s § 67 ods. 1 zákona o ústavnom súde pripájam k uzneseniu ústavného súdu sp. zn. III. ÚS 54/2024 z 25. januára 2024 odlišné stanovisko, a to k jeho výroku, aj odôvodneniu.

2. Sťažovatelia namietali porušenie predkupného práva zo strany spoluvlastníka, ktorý previedol svoj spoluvlastnícky podiel na ornej pôde (ktorej sú sťažovateľmi väčšinovými spoluvlastníkmi) tretej osobe bez toho, aby ponúkol svoj podiel na predaj najskôr sťažovateľom. Tí preto podali proti kupujúcemu žalobu a žiadali, aby im tento podiel kúpnu zmluvou previedol. Keď zistili, že na liste vlastníctva je plomba, podali návrh na vydanie neodkladného opatrenia, ktorým by bol kupujúcemu (ako žalovanému) uložený zákaz s nehnuteľnosťou nakladať.

3. Neodkladné opatrenie napokon vydané nebolo, pričom súdy okrem iného argumentovali tým, že predmetom vyznačenej plomby bol spätný prevod podielu žalovaným na pôvodného spoluvlastníka na základe dohody o odstúpení od kúpnej zmluvy pre porušenie predkupného práva ostatných spoluvlastníkov. Podľa súdov je zmyslom právnej úpravy regulujúcej porušenie predkupného práva náprava vzniknutého protiprávneho stavu. Keďže pôvodný spoluvlastník sám prispel k tejto náprave, nezmaril predkupné právo sťažovateľov, a tak sťažovateľom nehrozí žiadna ujma.

4. Podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka platí, že ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované. Sťažovatelia tvrdia, že spôsob ochrany porušeného predkupného práva je ich voľbou, a nie voľbou súdu, ktorý im *de facto* prikázal, aby sa zmierili so stavom pred uzatvorením kúpnej zmluvy.

5. Podľa väčšinového názoru III. senátu ústavného súdu je predpokladom nariadenia neodkladného opatrenia okrem iného osvedčenie dôvodnosti a trvania nároku, ktorému sa má poskytnúť ochrana, pričom také osvedčenie neznamena len osvedčenie, čo sa stalo a čo je medzi stranami nesporné, ale aj osvedčenie toho, že po právnom posúdení osvedčeného skutkového stavu možno predpokladať danosť práva, ktorému sa poskytuje neodkladná ochrana. S týmito závermi nemožno nesúhlasiť. Nesúhlasím však s následným záverom, že „vo veci možno konštatovať nesplnenie tohto predpokladu...“, pretože „... hoci pri začatí sporu sa ich nárok javil ako dôvodný, v čase rozhodovania o neodkladnom opatrení bol podstatne oslabený odstúpením od kúpnej zmluvy. Preto po právnom posúdení možno predpokladať zánik práva, ktorému sa mala neodkladným opatrením poskytnúť ochrana“.

6. Som toho názoru, že aj ústavný súd istým spôsobom prejudikoval výsledok sporu (možno aj nie správne), pričom odpoveď nemusí byť taká zrejmalá, ako sa na prvý pohľad zdá.

7. Pre inšpiráciu pritom netreba chodiť ďaleko. Najvyšší súd Českej republiky sa v rozsudku sp. zn. 22Cdo 805/2021 z 29. júla 2021 vyjadril práve k povahe zákonného predkupného práva a k nárokom predkupníka pri uzatvorení kúpnej zmluvy a jej následnom zrušení.

8. Prípád bol veľmi obdobný posudzovanej situácii. Žalobca bol spoluvlastníkom nehnuteľnosti spoločne so žalovanou, ktorá bez toho, aby svoj podiel predtým ponúkla žalobcovi na predaj, predala tento podiel svojmu konateľovi a spoločníkovi (v predmetnom rozsudku označený ako B). Následne, potom ako sa žalobca domáhal svojho predkupného práva, žalovaná a B uzatvorili dohodu o zrušení záväzku (dissolučnú dohodu), ktorou si dohodli zánik všetkých práv a záväzkov z kúpnej zmluvy, a to ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy.

9. Žalobca zažaloval žalovanú (ako vlastníka nehnuteľností) o nahradenie prejavu vôle žalovanej s uzatvorením kúpnej zmluvy, na základe ktorej by nadobudol spoluvlastnícky podiel žalovanej. Žalovaná okrem iného namietala nedostatok pasívnej vecnej legitímácie, keďže sa nepovažovala za právneho nástupcu osoby B.

10. Podľa § 2144 ods. 1 českého Občianskeho zákonníka „*je-li předkupní právo zřízeno jako právo věcné, opravňuje předkupníka domáhat se vůči nástupci druhé strany, jenž věc nabyt koupí nebo způsobem postaveným ujednáním o předkupním právu koupí na roveň, aby mu věc za příslušnou úplatu převedl*“.

11. Citované ustanovenie zodpovedá slovenskému § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka a upravuje tzv. právo retraktu, ktoré vzniká predkupníkovi, ktorému svedčí vecné (zákonné) predkupné právo. Toto právo oprávňuje predkupníka domáhať sa voči nástupcovi druhej strany, aby mu vec za príslušnú odmenu previedol. Podstatné vo veci bolo, či takou osobou môže byť aj žalovaná, byť pôvodný spoluvlastník nehnuteľnosti, ktorý vlastne predkupné právo porušil.

12. Český najvyšší súd konštatoval, že právo retraktu ani v dôsledku dissolučnej zmluvy nezaniklo, pretože «*nedošlo k „novému“ převodu, čímž by dospěla standardní povinnost učinit nabídku ke koupí*». Ďalej poukázal na § 2146 českého Občianskeho zákonníka, podľa ktorého „*Ujedná-li prodávající s koupěchtivým, že od smlouvy s ním odstoupí, pokud předkupník uplatní své právo, nebo že se závazek změní nebo zruší, pokud předkupník své právo neuplatní, jsou taková ujednání vůči předkupníkovi neúčinná. K opačnému ujednání se nepřihlíží*“. Zmyslom tohto ustanovenia je pritom chrániť predkupníka pred situáciami, v ktorých by bolo jeho právo znehodnotené dohodami, ktoré by vo výsledku viedli k zániku práva pred jeho využitím a súčasne ponechali vlastníctvo veci v rukách dlžníka alebo ktoré by spôsobili zmenu záväzku v kúpnej zmluve (pozri Svoboda, L. In: Hulmák, M. a kol. *Občanský zákoník: komentář VI. Závazkové právo: zvláštní část (§ 2055 – 3014)*. Praha : 1. vydání. C. H. Beck, 2014. s. 126 – 127).

13. Takéto ustanovenie v slovenskom Občianskom zákonníku chýba, avšak celkom zrejme by dávalo zmysel, aby bolo jeho súčasťou.

14. Podstatný je pritom ale odkaz českého najvyššieho súdu ako protiklad k záverom všeobecných súdov v posudzovanej veci. Zatiaľ čo slovenské súdy navrátenie veci do pôvodného stavu (teda zrušenie kúpnej zmluvy) považovali za pozitívum a vnímali to ako

ústretový krok pôvodného spoluvlastníka „dať veci do poriadku“, český najvyšší súd (a česká právna úprava obsiahnutá v § 2146 českého Občianskeho zákonníka) poukazuje na to, že na vec sa možno pozerat' aj inak. Podľa českého najvyššieho súdu platí, že ak už raz predkupné právo bolo porušené, potom v dôsledku toho vznikli predkupníkovi nároky vyplývajúce z tohto porušenia a je potrebné zabrániť tomu, aby ktokoľvek znemožnil predkupníkovi tieto práva uplatniť. Dohodu o zrušení kúpnej zmluvy české právo teda vníma negatívne – ako spôsob, ktorým sa bráni predkupníkovi vo výkone jeho práv. Práva vyplývajúce z porušenia predkupného práva preto majú podľa českého najvyššieho súdu patriť predkupníkovi aj potom, ako došlo k uzatvoreniu dohody o zrušení kúpnej zmluvy (pretože nejde o ďalší alebo nový prevod vlastníckeho práva na tretiu osobu). Ak tieto nároky zostávajú zachované, potom zostáva zachované aj právo predkupníka, aby si vybral, ktorý z nárokov chce využiť.

15. Argumentácia všeobecných súdov (a sčasti aj ústavného súdu) preto podľa môjho názoru nebola správna, keď sa nevzal do úvahy účel samotného predkupného práva, a to bez ohľadu na to, že slovenský Občiansky zákonník neobsahuje ustanovenie obdobné § 2146 českého Občianskeho zákonníka. Ak súdy označili zrušenie zmluvy ako navrátenie veci do pôvodného stavu a považovali to za pozitívum a vnímali to ako ústreťový krok pôvodného spoluvlastníka „dať veci do poriadku“, takýto výklad viedol v skutočnosti k porušeniu práva sťažovateľov a ústavný súd ho mal podľa môjho názoru posúdiť ako ústavne neudržateľný. Vec si podľa môjho názoru vyžadovala minimálne hlbší meritórny prieskum.

V Košiciach 25. januára 2024

Peter Straka
sudca