



*Trnavské právnické debaty*

## **PREDKUPNÉ PRÁVO SPOLUVLASTNÍKA A NÁSLEDKY JEHO PORUŠENIA**

Diskusný seminár

Dátum a čas: 22. 11. 2024, 9:00 – 12:30  
Miesto: Budova Právnickej fakulty, Kollárova 10, Trnava, miestnosť č. 7  
Prihlasovací link: <https://forms.gle/2i2b7t1TDnPMs6DA7>  
Kontaktný email: kristian.csach@truni.sk

### **CIEĽ SEMINÁRA**

Seminár bude zameraný na tieto čiastkové témy:

1. Ponuka na realizáciu predkupného práva, rovnaké podmienky
2. Uplatňovanie predkupného práva: individuálny pomerný nárok alebo spoločné oprávnenie; čiastočné využitie ponuky? Procesné otázky uplatňovania predkupného práva
3. Uplatňovanie relatívnej neplatnosti (kedy je podaná námietka?), prístup k informácii o právnom úkone, ktorým bolo porušené predkupné právo, procesné otázky pri relatívnej neplatnosti právneho úkonu (žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu alebo určenie vlastníckeho práva)
4. Súbeh uplatneného predkupného práva a relatívnej neplatnosti právneho úkonu
5. Nevyužitie predkupné právo - čo znamená, že predkupné právo ostáva zachované?
6. Vzťah medzi zákonným a zmluvným predkupným právom
7. Dispozitívnosť pravidiel o predkupnom práve, možnosť zmluvnej prípravy na využitie predkupného práva

Na seminári budeme diskutovať o vyššie uvedených otázkach, načrtneme základné smery judikatúry a názory v právnej vede. V diskusii sa budeme spoločne snažiť identifikovať výhody aj nevýhody rôznych variantných riešení a navrhnúť čo najvhodnejšie riešenie.

Priebeh a závery diskusie budú zhrnuté v príspevku zverejnenom v časopise Súkromné právo. Predchádzajúce správy nájdete v Súkromnom práve 2/2024 (predbežné posúdenie sporu a prekvapivé rozhodnutia) a v Súkromnom práve 3/2024 (uznesenia valného zhromaždenia a ich súdna kontrola).

## DISKUSNÝ PANEL

Účasť v panelovej diskusii prisľúbili:

- JUDr. **Katarína Gešková**, PhD. (Trnavská univerzita v Trnave)
- JUDr. **Róbert Jakubáč**, PhD. (Správny súd v Bratislave)
- doc. JUDr. **Petr Tégl**, Ph.D. (Univerzita Palackého v Olomouci, Ústav štátu a práva AV ČR)
- JUDr. **Marek Valachovič**, PhD. (VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o.)  
a ďalší.

Panelovú diskusiu bude moderovať JUDr. **Luboslav Sisák**, PhD. (Univerzita Pavla Jozefa Šafárika v Košiciach) a na diskusiu sa tešia členovia organizujúcej Katedry občianskeho a obchodného práva Právnickej fakulty Trnavskej univerzity v Trnave a Spoločnosti pre súkromné právo.

## POPIS PROBLEMATIKY

Porušenie predkupného práva spoluvlastníka podľa ustáleného názoru nevedie k absolútnej neplatnosti prevodu. Najvyšší súd dlhodobo judikuje (napr. R 5/2022, sp. zn. 7 Cdo 47/2013, 3 Cdo 122/2009, 2 Cdo 28/2009), že pri porušení predkupného práva má opomenutý spoluvlastník (spoluvlastníci) na výber buď dovolanie sa relatívnej neplatnosti prevodu (§ 40a OZ) voči všetkým stranám scudzovacej zmluvy,<sup>1</sup> alebo domáhanie sa nahradenia prejavu vôle voči nadobúdateľovi podielu (§ 603 ods. 3 OZ). Okrem toho sa opomenutý spoluvlastník môže rozhodnúť, že ani jednu možnosť nevyužíva a že predkupné právo mu zostane zachované (§ 603 ods. 3 OZ). Pripúšťa sa teda analogická aplikácia noriem o zmluvnom predkupnom práve aj na zákonné predkupné právo spoluvlastníkov (NS ČR sp. zn. 4 Cdo 334/2009).

Najvyšší súd zároveň vychádza z prísne pomerného uplatňovanie predkupného práva a neprípúšťa prirastanie nároku z predkupného práva, ak sa rozhodne ho využiť len niektorý zo spoluvlastníkov a iný ho nevyužije (2Cdo/91/2008). Naproti tomu, predrekodifikačné české právo sa (tak ako aj rakúske právo) sa riadilo zásadou prirastania nároku (napr. NS ČR sp. zn. 33 Cdo 603/2008, Rc 75/2010). Naopak, pri dovolaní sa relatívnej neplatnosti však princíp neprirastania neplatí primerane v tom zmysle, že dovolať by sa dalo len čiastočnej relatívnej neplatnosti (§ 40a v spojení s § 41 OZ). Neplatný môže byť len celý prevod (NS SR sp. zn. 8 Cdo 208/2019, R 5/2022).

Mnohé z uvedených riešení sú v právnej praxi či doktríne kritizované. Zároveň už vieme artikulovať mnohé ďalšie otázky, na ktoré judikatúra Najvyššieho súdu ešte nedala jasnú odpoveď (súbehy zmluvného a zákonného predkupného práva, možnosť čiastočného využitia predkupného práva – viď rozsudok KS v BB sp. zn. 17Co/136/2015 z 28. 1. 2016 alebo to, čo presne znamená zachovanie predkupného práva). Právna prax sa pohybuje v pomerne veľkej neistote nielen čo do právnych následkov nastolených situácií ale aj čo do možností ich vopred zmluvne predvídať a regulovať. Nie je tak napríklad jasné, aký je rozsah dispozitívnosti pravidiel o predkupnom práve, v akom rozsahu a za akých podmienok je možné vzdať sa predkupného práva (R 23/2019) a ani to, do akej miery môže prevodná zmluva, ktorá by mohla spustiť predkupné práva, predvídať realizáciu predkupného práva a nastaviť mu mantinely.

Veríme, že ďalšie kolo Trnavských právnických debát dá presvedčivé odpovede na tieto otázky.

## VÝBER RELEVANTNEJ LITERATÚRY

---

<sup>1</sup> Diskutuje sa však, či je podanie žaloby o určenie neplatnosti prevodného úkonu tým správnym procesným postupom a či by nemala byť zvolená žaloba o určenie vlastníckeho práva, teda spoluvlastníckych podielov, zodpovedajúca výsledku neplatného právneho úkonu.

- Čentík, T. Nároky z porušenia vecného predkupného práva a nadväzujúca diskusia. <https://www.ulpianus.sk/judikatura-s-komentárom/naroky-z-porusenía-vecného-predkupného-práva>.
- Čentík, T. Pravidlo pomerného uplatňovania nárokov z porušenia zákonného predkupného práva a dovetky. <https://www.ulpianus.sk/judikatura-s-komentárom/pravidlo-pomerneho-uplatňovania-narokov-z-porusenía-zákonného-predkupného-práva>.
- Maliar, M. [Porušenia predkupného práva – pomerné uplatňovanie nárokov](https://www.lexforum.sk/576) a nadväzujúca diskusia. <https://www.lexforum.sk/576>.
- Maslák, M. Žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva spoluvlastníka? *Bulletin slovenskej advokácie*, 10/2018, s. 14-20.
- Patáč, P. [Ešte raz k porušeniu predkupného práva – pomerné uplatňovanie nárokov](https://www.lexforum.sk/762). <https://www.lexforum.sk/762>.
- Sisák, Ľ. Kvalifikácia náhrady za nadužívanie spoluvlastníckeho podielu. *Súkromné právo*, 4/2023, s. 132-135.
- Sisák, Ľ. Uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1 Obdo 11/2011 zo 6. 9. 2014, R 32/2016 (následky porušenia predkupného práva na akcie). Glosa. *Súkromné právo*, 5/2024, s. 176-180.
- Štefanko, J. O hospodárení so spoločnou vecou a o právnych úkonoch týkajúcich sa spoločnej veci. *Súkromné právo*, 4/2022, s. 114-115.

Záujemcov o účasť prosíme o registráciu na linku uvedenom v úvode. Z kapacitných dôvodov je počet prítomných obmedzený.