

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 8Co/51/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4322203696  
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 11. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Kostolanská  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2023:4322203696.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lenky Kostolanskej a členov senátu JUDr. Vladimíra Novotného a JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD., v spore žalobkyne: A. A. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. C. XXXX/XX, D., zastúpená: JUDr. Julián Lapšanský, advokátska kancelária, spol. s r. o., so sídlom Zelinárska 8, Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 45 941 815, proti žalovanému: URBÁR p. s. E. F., so sídlom Jabloňovce 215, Jabloňovce, IČO: 42 368 821, zastúpený: Advokátska kancelária Maslák, s. r. o., so sídlom Šúrska 716/5, Modra, IČO: 55 088 007, o určenie neplatnosti uznesení zhromaždenia pozemkového spoločenstva, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Levice č. k. 16C/69/2022-196 zo dňa 29. marca 2023, takto

### rozhodol:

I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

II. Žalobkyni **p r i z n á v a** proti žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%, o výške ktorého nároku rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie určil, že uznesenia prijaté na zhromaždení žalovaného dňa 03.09.2022, ktorými bola schválená:

a) zmena článku 3 bodu 6. Zmluvy o pozemkovom spoločenstve vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti v zmysle Zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších zmien a doplnkov a to v nasledovnom znení: "Na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva, ako aj na tretiu osobu (nečlena spoločenstva) sa uplatňuje predkupné právo, to neplatí ak ide o prevod na blízku osobu alebo na spoločenstvo ako na právnickú osobu. Ak vlastní podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, pri ktorom platí predkupné právo, je povinný ho ponúknuť oprávneným osobám z predkupného práva, podiel možno ponúknuť prostredníctvom výboru. Ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci alebo spoločenstvo konajúce prostredníctvom výboru, vlastní ho môže previesť členovi spoločenstva, resp. tretej osobe."

a

b) zmena článku 5 bodu 4. Zmluvy o pozemkovom spoločenstve vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti v zmysle Zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších zmien a doplnkov a to v nasledovnom znení: "Každý člen spoločenstva má pri hlasovaní na zasadnutí zhromaždenia jeden hlas.",

sú neplatné.

Druhým výrokom súd prvej inštancie rozhodol o trovách konania tak, že žalobkyni voči žalovanému priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

2. V odôvodnení súd prvej inštancie uviedol, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou spoločných nehnuteľností zapísaných na listoch vlastníctva č. XXXX, G. XXXX, G. XXXX, G. XXXX, G. XXXX,

G. XXXX, G. XXXX H. G. XXXX, vedených pre katastrálne územie E. F., obec F., okres Levice a členkou pozemkového spoločenstva URBÁR p. s. E. F.. Žalovaný je spoločenstvom vlastníkov spoločných nehnuteľností podľa § 2 ods. 1 písm. c) Zákona č. 97/2013 o pozemkových spoločenstvách, s názvom URBÁR p. s. E. F., registrovaný pod registračným číslom R-041/402 v Registri pozemkových spoločenstiev. Dňa 03.09.2022 bola zhromaždením žalovaného schválená zmena článku 3, bodu 6. Zmluvy o pozemkovom spoločenstve vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti v zmysle Zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších zmien a doplnkov. Za schválenie uznesenia hlasovalo 64,25 % všetkých hlasov, zdržalo sa 0 %, proti bolo 21,15 % všetkých hlasov a to vrátane žalobkyne. Ďalším uznesením schváleným zhromaždením žalovaného dňa 03.09.2022 bola schválená aj zmena článku 5, bodu 4. Zmluvy o pozemkovom spoločenstve vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti v zmysle Zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších zmien a doplnkov. Za schválenie uznesenia hlasovalo opäť 64,25 % všetkých hlasov, zdržalo sa 0 %, proti bolo 21,15 % všetkých hlasov a to vrátane žalobkyne. Z evidenčnej karty podielníka, týkajúcej sa žalobkyne, vyplývalo, že žalobkyňa je ako podielníčka evidovaná od 03.01.2021 a k dátumu vytvorenia tejto tlačovej zostavy, teda k 31.01.2023 by disponovala pomerom účasti na výkone práv a povinností vyjadrenom podielmi na spoločnej nehnuteľnosti v rozsahu 20,69 % všetkých hlasov.

3. Po takto zistenom skutkovom stave súd prvej inštancie svoje rozhodnutie právne odôvodnil § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "CSP"), § 1 ods. 1, § 2 ods. 1 písm. c), § 2 ods. 2, § 3, § 5 ods. 1, § 9 ods. 4, 5, 7, § 15 ods. 1, 2 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách (ďalej aj len „zákon o pozemkových spoločenstvách“), § 3 ods. 1, § 39, § 40a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, majúc pritom za to, že žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala určenia neplatnosti uznesení prijatých zhromaždením žalovaného dňa 03.09.2022, ktorými bola schválená zmena článku 3, bodu 6 a zmena článku 5, bodu 4 Zmluvy o pozemkovom spoločenstve vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti. Na základe vykonaného dokazovania dospel súd prvej inštancie k záveru, že žaloba žalobkyne je dôvodná.

4. Keďže išlo o určovaciu žalobu, súd sa v prvom rade zaoberal jej procesnou prípustnosťou. Určovací žaloba podľa § 137 písm. d) CSP o určení právnej skutočnosti je prípustná, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Týmto osobitným predpisom je v danom prípade zákon č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách a to konkrétne § 15 ods. 2, posledná veta predmetného zákona, podľa ktorej prehlasovaní členovia spoločenstva majú právo obrátiť sa na súd, aby rozhodol o neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia. Určovaciu žalobu žalobkyne podľa § 137 písm. d) CSP, tak považoval súd za procesne prípustnú.

5. Ďalej sa súd prvej inštancie zaoberal otázkou vecnej legitímácie strán sporu a mal za to, že žalobkyňa je členkou spoločenstva vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti a domáha sa určenia neplatnosti uznesení, ktorými bola schválená zmena článku 3, bodu 6 a zmena článku 5, bodu 4 Zmluvy o pozemkovom spoločenstve vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti, pričom v oboch prípadoch bola prehlasovanou členkou spoločenstva, v dôsledku čoho je aktívna vecná legitímácia žalobkyne preukázaná. Súd sa nestotožnil s názorom žalovaného, že na úspešné podanie žaloby o určenie neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia sa vyžaduje jej podanie minimálne dvoma prehlasovanými členmi spoločenstva, pretože pokiaľ by zákonodarca podmieňoval podanie žaloby takouto podmienkou, zakotvil by ju priamo do zákona. Žalovaný je spoločenstvom vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti podľa § 2 ods. 1 písm. c) zákona č. 97/2013 o pozemkových spoločenstvách, s názvom URBÁR p. s. E. F., registrovaný pod registračným číslom R-041/402 v Registri pozemkových spoločenstiev, ktorého orgán schválil žalobou napadnuté rozhodnutia, v dôsledku čoho mal tak súd pasívnu vecnú legitímáciu žalovaného rovnako za preukázanú.

6. V súvislosti so samotnou otázkou neplatnosti bolo potrebné uviesť, že v súčasnosti neexistuje všeobecná právna úprava, ktorá by upravovala vady rozhodnutí právnických osôb a ich právne následky (absolútna alebo relatívna neplatnosť, či iné právne následky). Obchodný zákonník síce upravuje dôvody neplatnosti uznesení valného zhromaždenia kapitálových obchodných spoločností a členskej schôdze družstva, zákon o pozemkových spoločenstvách a ani iné osobitné právne predpisy však takúto úpravu neobsahujú. Najvyšší súd SR vo svojom rozhodnutí sp. zn.: 4Obdo/19/2018 z 30.12.2019 (33/222) prijal záver, že analógia Obchodného zákonníka na vnútorné veci pozemkového spoločenstva je vylúčená. Ak teda osobitná právna úprava absentuje a analógia podľa ustanovení Obchodného zákonníka je vylúčená, potom by sa vady rozhodnutí orgánov pozemkového spoločenstva mali posudzovať podľa

všeobecnej úpravy platnosti právnych úkonov, v dôsledku čoho by rozpor s kogentnou normou či s dobrými mravmi, spôsobil absolútnu neplatnosť týchto rozhodnutí. V prípade absolútnej neplatnosti právneho úkonu je právny úkon neplatný od počiatku, dovoliť sa absolútnej neplatnosti môže každý, koho sa absolútne neplatný právny úkon dotýka, a to bez ohľadu na premlčaciu dobu, pričom súd na ňu prihliada z úradnej povinnosti. Naopak, v prospech relatívnej neplatnosti hovorí samotný § 15 ods. 2 zákona o pozemkových spoločnostiach, ktorý umožňuje prehlasovanému členovi spoločnosti obrátiť sa na súd, aby rozhodol o neplatnosti rozhodnutia zhromaždenia. Relatívne neplatný právny úkon sa považuje za platný, až kým sa dotknutý subjekt relatívnej neplatnosti nedovolá. Právo dovoliť sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa premlčuje vo všeobecnej trojročnej premlčacej lehote. V tejto súvislosti súd opätovne poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn.: 4Obdo/19/2018 z 30.12.2019 (33/2022). Ak teda vady rozhodnutia zhromaždenia pozemkového spoločnosti môže na súde žalobou napadnúť len zákonom aktívne vecne legitimovaný subjekt a síce prehlasovaný člen spoločnosti a to v trojročnej premlčacej lehote, ktorá plynie odo dňa prijatia rozhodnutia zhromaždenia, potom možno dospieť len k záveru, že vady rozhodnutí orgánov pozemkového spoločnosti, ktorých dôsledkom je neplatnosť, majú následky relatívnej neplatnosti.

7. Pokiaľ išlo o uznesenie, ktorým zhromaždenie žalovaného schválilo zmenu článku 3, bodu 6 Zmluvy o spoločnosti, podľa ktorej sa aj na prevod podielu medzi členmi spoločnosti uplatňuje predkupné právo, toto uznesenie bolo podľa názoru súdu neplatné, keďže bolo v rozpore s § 9 ods. 7 zákona o pozemkových spoločnostiach. Podľa § 9 ods. 7 zákona o pozemkových spoločnostiach, na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve podľa § 140 Občianskeho zákonníka, ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2, teda o prevod podielu, ktorý spravuje fond. Podľa názoru súdu tak § 9 ods. 7 predmetného zákona jednoznačne zakotvuje, že na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi pozemkového spoločnosti sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie Občianskeho zákonníka o predkupnom práve, ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2 predmetného zákona, pričom o takýto prípad v prejednávanej veci nejde. Samotná osobitná časť dôvodovej správy k zákonu č. 110/2018 Z. z., ktorým bol novelizovaný zákon o pozemkových spoločnostiach uvádza: "Ide o úpravu ustanovení uvedených v § 9 ods. 7 platného zákona týkajúcich sa predkupného práva pri prevode podielu spoločnej nehnuteľnosti. Touto úpravou sa nemení režim vylúčenia predkupného práva pri prevode na iného spoluvlastníka, ktorý je ustanovený platným zákonom, dochádza však k úprave niektorých detailov a úprave formálneho členenia ustanovení preto, že tak, ako boli ustanovenia uvedené v platnom zákone, spôsobili nedorozumenia a chybnú aplikáciu tak zo strany účastníkov prevodu vlastníctva ako aj zo strany katastrálnych odborov okresných úradov a dokonca i súdov." "Platná úprava uvedená v odseku 7 obsahovala dve osobitné pravidlá voči všeobecnej úprave predkupného práva. Tieto pravidlá navzájom nesúvisia, každé samostatne má postavenie lex specialis voči všeobecnej úprave Občianskeho zákonníka. Prvé pravidlo ustanovuje, že pri prevode podielu na iného člena spoločnosti nemajú ostatní spoluvlastníci predkupné právo. Druhé pravidlo len ustanovuje, že ak sa prevádza podiel na tretiu osobu, kedy podľa všeobecnej úpravy ostatní spoluvlastníci predkupné právo vždy majú (okrem prípadu, že ide o prevod blízkej osobe), tak ponuku na prevod voči ostatným spoluvlastníkom je prevodca povinný realizovať prostredníctvom výboru spoločnosti. Novela má priniesť tieto zmeny: V odseku 7 (bod 14) sa uvádza len ustanovenie týkajúce sa prevodu medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti. Neuvádza sa, že ide o prevod medzi členmi spoločnosti, pretože by mohlo ísť aj o členov, ktorí sú vlastníkami inej spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti. Cieľom je len, aby išlo o prevod v komunite spoluvlastníkov jednej nehnuteľnosti. Inak sa ponecháva režim, ktorý je upravený i platným zákonom. Ak sa prevádza podiel spoločnej nehnuteľnosti medzi jej spoluvlastníkmi, to zn. na iného spoluvlastníka, vylučuje sa predkupné právo ostatných spoluvlastníkov. Dôvodom je umožniť kumuláciu drobných podielov s cieľom eliminovať enormnú rozdrobenosť. Cieľom je rovnako odbremeniť prevodcu od oslovovania ostatných spoluvlastníkov (ktorých sú spravidla desiatky, najčastejšie stovky a niekedy i tisíce), pretože ak sa podiel prevedie na iného spoluvlastníka, ostane vlastníctvo podielu zachované v okruhu existujúcich spoluvlastníkov a nedôjde k nekontrolovanému vstupovaniu nových členov do pozemkového spoločnosti." Keďže zákon pri prevode podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi jej spoluvlastníkmi predkupné právo vylučuje, potom rozhodnutie zhromaždenia, ktorým bolo toto predkupné právo do zmluvy zakotvené, je v rozpore so zákonom a teda neplatné.

8. Rovnako za neplatné považoval súd prvej inštancie aj rozhodnutie zhromaždenia, ktorým bola schválená zmena hlasovania v zmysle, že každý člen spoločnosti má pri hlasovaní na zasadnutí zhromaždenia jeden hlas. Ustanovenie § 15 ods. 1 predmetného zákona zakotvuje, že každý člen

spoločenstva má pri rozhodovaní zhromaždenia rovnaký pomer hlasov, aký mu patrí podľa pomeru účasti člena spoločnosti na výkone práv a povinností podľa § 9 ods. 4, pričom § 9 ods. 4 súčasne zakotvuje, že pomer účasti členov spoločnosti na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločnosti je vyjadrený podielmi na spoločnej nehnuteľnosti. Podiel na spoločnej nehnuteľnosti tak vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej nehnuteľnosti. V zmysle ods. 5 predmetného ustanovenia, v prípade, ak je spoločná nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností na viacerých listoch vlastníctva a pomer účasti členov spoločnosti na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločnosti nemožno určiť podľa odseku 4, možno ho určiť dohodou členov spoločnosti alebo rozhodnutím zhromaždenia. Zákon tak podľa názoru súdu jednoznačne preferuje, pokiaľ to je možné, pomer účasti na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva zakotvený v § 9 ods. 4 zákona a iba za predpokladu, že sú splnené podmienky uvádzané v ods. 5 predmetného ustanovenia, možno tento pomer účasti dojednať inak. Osobitná časť dôvodovej správy k zákonu č. 97/2013 uvádza, že v prípade, že jednotlivé parcely patriace do spoločnej nehnuteľnosti sú zapísané na rôznych listoch vlastníctva a v dôsledku toho sú podiely jednotlivých členov spoločnosti na jednotlivých parcelách rôzne a nedajú sa preto určiť postupom podľa odseku 4, v záujme zjednodušenia a sprehľadnenia hlasovania na zhromaždení a určení podielu na výnose z hospodárenia spoločnosti sa pomer účasti, resp. výpočet pomeru účasti dotknutých členov spoločnosti môže určiť buď dohodou členov spoločnosti alebo rozhodnutím zhromaždenia. V konaní nebolo sporné, že spoločná nehnuteľnosť je zapísaná v katastri nehnuteľností na viacerých listoch vlastníctva. V konaní tiež nebolo sporné, že až do schválenia zmeny v hlasovaní sporným rozhodnutím zhromaždenia, sa na zasadnutí zhromaždenia realizovalo hlasovanie podľa veľkosti podielov na spoločnej nehnuteľnosti. V zmysle uvedeného mal tak súd za to, že pomer účasti členov spoločnosti na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločnosti bolo možné určiť podľa § 9 ods. 4, keďže bol takto určený od samotného vzniku spoločnosti a to až do prijatia sporného rozhodnutia zhromaždenia. Uvedené potvrdzuje aj skutočnosť, že sám žalovaný vo svojom vyjadrení argumentuje, že prijatou zmenou zmluvy o spoločnosti, nedošlo k odchyľnej úprave pomeru na výkone práv a povinností, pokiaľ ide o majetkové práva členov či ďalšie majetkové práva žalovaného. Žalovaný v konaní netvrdil a nielo ešte nepreukázal, v dôsledku čoho, resp. z akého dôvodu už nie je podľa neho možné určiť pomer účasti členov na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločnosti podielmi na spoločnej nehnuteľnosti tak, ako tomu bolo až do schválenia sporného rozhodnutia zhromaždenia. Ak teda pomer účasti členov podľa ich veľkosti podielov určiť možné je, potom rozhodnutie zhromaždenia, ktorým bola prijatá zmena zmluvy spoločnosti tak, že každý člen má na zhromaždení jeden hlas, je v rozpore so zákonom a teda neplatné. V tejto súvislosti nemožno súhlasiť ani s argumentáciou žalovaného, že § 15 ods. 1 zákona je dispozitívnym ustanovením a to s poukazom na § 5 ods. 1 písm. j) predmetného zákona, keď § 5 v zásade upravuje formu a obligatorne náležitosti zmluvy o spoločnosti. V zmysle § 5 ods. 1 písm. j) predmetného zákona musí zmluva obsahovať okrem iného ďalšie skutočnosti podľa § 15 ods. 1. Zákonodarcu tak v tejto časti zákona zakotvil obligatorne náležitosti zmluvy o spoločnosti, pričom jednou z požiadaviek zákona je aj obligatorne vymedzenie pomeru účasti členov spoločnosti pri rozhodovaní zhromaždenia a to bez ohľadu na to, či je tento pomer určený podľa § 9 ods. 4 alebo podľa § 9 ods. 5 zákona. Obligatorne zakotvenie tejto náležitosti do zmluvy dáva logický dôvod, keďže z povahy veci ide o jednu z najdôležitejších náležitostí zmluvy, od ktorej sa odvíja miera účasti člena spoločnosti na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva. Avšak iba za predpokladu, keď pomer účasti nie je možné určiť podľa § 9 ods. 4 zákona, je ho podľa názoru súdu možné určiť dohodou členov alebo rozhodnutím spoločnosti tak, ako to predpokladá § 9 ods. 5 predmetného zákona. V súvislosti s argumentáciou žalovaného s poukazom na dôvodovú správu k zákonu č. 110/2018 Z. z., podľa ktorej "nie je v záujme členov spoločností, aby jeden spoluvlastník získal rozhodujúcu väčšinu hlasov, a je v rozpore s inštitútom spoločnosti, aby spoločnosť získala samo v sebe rozhodujúce postavenie a hospodáril len na základe vôle výboru a bez ohľadu na vôľu počtom prevažujúcich ostatných členov spoločnosti...." je potrebné uviesť, že táto sa týkala zákonného zakotvenia možnosti spoločnosti nadobúdať vlastníctvo podielu na spoločnej nehnuteľnosti, keďže dovtedy platná právna úprava zakazovala spoločnosti podiely na spoločnej nehnuteľnosti nadobúdať a to súčasne s tým, že sa zároveň zakotvil maximálny podiel spoločnosti, ktorý nesmie presiahnuť 49 %. Keďže v konaní nebolo tvrdené a preukázané splnenie podmienok podľa § 9 ods. 5 zákona, rozhodnutie zhromaždenia, ktorým sa prijala zmena hlasovania v zmysle, že každý člen spoločnosti má pri hlasovaní na zasadnutí zhromaždenia jeden hlas, je v rozpore s § 9 ods. 4 predmetného zákona a je teda neplatné. Aj pre prípad, že by toto rozhodnutie zhromaždenia nebolo neplatné pre rozpor so zákonom, teda pre prípad, že by bol § 15 ods. 1 predmetného zákona dispozitívnym ustanovením, je nutné dospieť k záveru, že sporným rozhodnutím prijatý spôsob účasti členov spoločnosti na výkone

práv a povinností vyplývajúcich z členstva spoločenstva sa v zmysle všetkých skutkových okolností zistených v prejednávanej veci, priechi dobrým mravom, pretože hrubo znevýhodňuje žalobkyňu ako väčšinovú podielovú spoluvlastníčku a naopak zvyhodňuje ostatných menšinových spoluvlastníkov. Ako vyplýva z karty podielníka, žalobkyňa by k 31.01.2023 disponovala pomerom účasti na výkone práv a povinností vyjadrenom podielmi na spoločnej nehnuteľnosti v rozsahu 20,69 % všetkých hlasov. Ak je teda celkový počet členov žalovaného 175 tak ako to tvrdí žalovaný, potom na zvyšných 174 členov pripadá priemerný pomer účasti vyjadrenom podielmi na spoločnej nehnuteľnosti v rozsahu cca 0,45 % všetkých hlasov/člen. V dôsledku zhromaždením prijatého rozhodnutia sa však pomer účasti žalobkyne pri hlasovaní výrazne znižuje na 1 hlas, pričom pri ostatných členoch sa z priemerných 0,45 % zvyšuje tiež na 1 hlas. Takýto pomer účasti prijatý rozhodnutím spoločenstva hrubo diskriminuje žalobkyňu, keď výrazným spôsobom obmedzuje jej účasť na výkone hlasovacích práv, čo vo svetle skutočností, že až do prijatej zmeny sa na zasadnutí zhromaždenia realizovalo hlasovanie podľa veľkosti podielov na spoločnej nehnuteľnosti, nemožno hodnotiť inak, ako úmysel poškodiť žalobkyňu. V tomto smere súd poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, sp. zn.: 6 M Cdo 1/2011, podľa ktorého absencia dobromyseľnosti pri právnom úkone smerujúcom k nadobudnutiu práv, ktorým boli porušené práva tretej osoby, má za následok neplatnosť tohto právneho úkonu pre jeho rozpor s dobrými mravmi.

9. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 CSP a žalobkyňu ako strane v konaní úspešnej v celom rozsahu, priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd samostatným uznesením podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti tohto rozsudku.

10. Proti tomuto rozhodnutiu v zákonnej lehote podal odvolanie žalovaný, dôvodiac § 365 ods. 1 písm. b) a h) CSP, teda že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, a súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

11. Mal za to, že zákon o pozemkových spoločenstvách dohodnutie zmluvného predkupného práva v žiadnom svojom ustanovení nevylučuje a súd sa s uvedenou skutočnosťou vôbec pri koncipovaní svojho rozhodnutia nezaoberal, keďže svoj právny názor koncipoval ohľadom zákonného predkupného práva (§ 9 ods. 7 a 8 zákona). Mal preto za to, že v zmysle spolkovej autonómie za stavu, keď žiadne ustanovenie zákona o pozemkových spoločenstvách nezakazuje dohodnutie si zmluvného predkupného práva, s tým, že podľa § 5 ods. 1 písm. f) je možné v zmluve o spoločenstve dohodnúť práva a povinnosti členov spoločenstva, a že väčšina členov žalovaného (64,25 % všetkých členov žalovaného, nielen prítomných) túto úpravu prijala na riadnom valnom zhromaždení, kde sa tvorí vôľa žalovaného, súd neprímerane zasiahol do rozhodnutia členov žalovaného. Zákon o pozemkových spoločenstvách, rovnako ako Obchodný zákonník pri obchodnom podiele, možnosť zriadenia zmluvného predkupného práva explicitne neupravujú. Pritom ale v obchodnom práve sa výkladom pripúšťa zriadenie predkupného práva k obchodnému podielu (I., A. Predkupné právo na obchodný podiel a dôsledky jeho porušenia. In Bulletin Slovenskej advokácie, č. 7-8/2010, s. 26-36). Žalovanému je zrejmy judikát Najvyššieho súdu SR, na ktorý poukázal aj prvoinštančný súd v bode 32 odôvodnenia napadnutého rozsudku, teda že analógia Obchodného zákonníka na vnútorné veci pozemkového spoločenstva je vylúčená, no uvedený výklad o možnosti zriadenia zmluvného predkupného práva je možné vztiahnuť aj na prípad pozemkových spoločenstiev, keďže tak Obchodný zákonník, ako aj zákon o pozemkových spoločenstvách o možnosti zriadenia zmluvného predkupného práva explicitne nehovoria. Ak sa teda valné zhromaždenie ako najvyšší orgán žalovaného (§ 14 zákona o pozemkových spoločenstvách) nadpolovičnou väčšinou hlasov uznieslo na tom, že je povinnosťou členov žalovaného ponúknuť svoj podiel pri predaji aj ostatným členom žalovaného (zmluvné predkupné právo), žalovanému nie je známy dôvod, pre ktorý by takéto dojednanie malo byť neplatné (§ 9 ods. 7 a 8 sa týkajú úpravy zákonného predkupného práva). Žalovaný bol preto toho názoru, že napadnutý rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, a zároveň aj porušuje právo na spravodlivý proces, keď pri zmluvnej úprave predkupného práva členov žalovaného v zmluve o spoločenstve napadnutý rozsudok konštatuje rozpor so zákonným predkupným právom podľa § 9 ods. 7 a 8 zákona o pozemkových spoločenstvách, bez čo i len zmienky o § 5 ods. 1 písm. f) zákona o pozemkových spoločenstvách, ktorý podľa názoru odvolateľa zakladá možnosť úpravy zmluvného predkupného práva členov spoločenstva, pričom v prípade pozemkových spoločenstiev je legitímny účel zachovávať spoluvlastníčku štruktúru podielníkov, a teda štruktúru členov spoločenstva a stanoviť podmienky na prevod podielov, a teda členských práv.

12. Napadnutým rozsudkom prvoinštančný súd ďalej určil, že prijatá zmena zmluvy o spoločenstve žalovaného, podľa ktorej má každý člen žalovaného pri hlasovaní na zasadnutí zhromaždenia žalovaného 1 hlas, je neplatná, a to z dôvodov uvedených v bodoch 41 až 45 odôvodnenia napadnutého rozsudku. Argumentáciu súdu považoval za zmätočnú, ako aj vytykal nesprávne aplikovanie § 9 ods. 4 a 5 a § 5 ods. 1 písm. j) zákona o pozemkových spoločenstvách na prejednávajúcu vec. Ust. § 9 ods. 4 a 5 sa totiž týkajú pomeru účasti členov spoločenstva na výkone práv a povinností, t. j. všeobecne vo vzťahu k všetkým právam a povinnostiam členov, ktoré vyplývajú z členstva v spoločenstve. Naproti tomu, hlasovacie právo ako jedno z nemajetkových práv členov spoločenstva je osobitne upravené v § 5 ods. 1 písm. j) zákona o pozemkových spoločenstvách. Aj iné práva súvisiace s členstvom v spoločenstve sú na iných miestach zákona osobitne upravené (napr. právo na podiel na zisku v § 20 ods. 1 zákona). Prvoinštančný súd tak nesprávne uprednostnil a aplikoval všeobecnú úpravu § 9 ods. 4 a 5, ktorá sa týka generálne práv a povinností členov, pred osobitnou úpravou § 5 ods. 1 písm. j) zákona v spojení s § 15 ods. 1, ktorá sa týka hlasovacieho práva ako jedného z nemajetkových práv členov, čím je daný odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP. Takisto § 5 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách ustanovuje, že stanovy spoločenstva môžu, okrem iného, obsahovať hlasovací poriadok zhromaždenia, ak tento neupravuje zmluva o spoločenstve. Samotný zákon o pozemkových spoločenstvách tak ustanovuje, že úprava hlasovania je dispozitívna (čo pripúšťa aj prvoinštančný súd v napadnutom rozsudku v bode 45 odôvodnenia), a predpokladá, že vnútorné pravidlá fungovania spoločenstva si upravujú samotní členovia pozemkového spoločenstva, čo je zároveň aj prejavom ich spolkovéj autonómie. Prvoinštančný súd v napadnutom rozsudku (bod 45 odôvodnenia) pre prípad, ak by bol § 15 ods. 1 dispozitívny, uviedol, že prijatá úprava (teda že každý člen má pri hlasovaní jeden hlas) sa priechi dobrým mravom, pretože hrubo znevýhodňuje žalobkyňu ako väčšinovú podielovú spoluvlastníčku a naopak zvyhodňuje ostatných menšinových spoluvlastníkov. Táto konštatácia súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, ide o jednostranný náhľad súdu na vec, bez toho, aby sa vysporiadal s účelom prijatej zmeny, t. j. zachovať účel spoločenstva v podobe spoločného rozhodovania členov o užívaní a hospodárení so spoločnou nehnuteľnosťou (§ 19 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách), a teda zachovať kolektívny prvok pri rozhodovaní. Poukaz prvoinštančného súdu v bode 45 odôvodnenia napadnutého rozsudku na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 6 M Cdo 1/2011, bolo absolútne neprislúchajúce na tento prípad. Prvoinštančný súd v napadnutom rozsudku nekriticky a jednostranne preberal tvrdenia žalobkyne bez toho, aby sa vysporiadal s postavením ostatných členov žalovaného, čím dospel k nesprávnym právnym záverom. Vzhľadom na počet členov žalovaného s rôznymi veľkosťami spoluvlastníckych podielov na jednotlivých listoch vlastníctva, pričom pri takomto počte dochádza často k prechodu členských práv a povinností, nie je dosť dobre možné očakávať, že by zmluva o spoločenstve obsahovala konkrétny pomer účasti každého člena (vyjadrené napríklad % alebo zlomkom). O tom svedčí napríklad to, že v zmluve o spoločenstve žalovaného nie sú vyjadrené konkrétne % spoluvlastníckych podielov každého člena, podľa ktorých sa vypláca podiel na zisku. V konečnom dôsledku vytykal, že právne posúdenie veci prvoinštančným súdom svedčí v prospech obsolétosti § 5 ods. 1 písm. j) zákona, čím je naplnený odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP. Bez softvérov pre urbáre by nebolo dosť dobre možné vypočítať výšku podielu každého člena vzhľadom na celú výmeru spoločnej nehnuteľnosti, preto zákonodarca ustanovil v § 9 ods. 5 možnosť celkovo pomer členských práv a povinností upraviť rozhodnutím zhromaždenia, t. j. nie priamo zmluvou o spoločenstve, ale rozhodnutím zhromaždenia (ktoré sa nemusí prejaviť do zmluvy o spoločenstve). Žalovaný poukázal tiež na to, že nemožno zamieňať osobitnú úpravu hlasovacieho práva upravenú v zmluve o spoločenstve podľa § 5 ods. 1 písm. j) zákona s úpravou pomeru účasti na členských právach a povinnostiach všeobecne podľa § 9 ods. 4 a 5 zákona.

13. V záverečnej časti odvolania žalovaný bol toho názoru, že napadnutý rozsudok je založený na prizme všeobecného posudzovania podielového spoluvlastníctva bez zohľadnenia osobitnej právnej formy pozemkového spoločenstva a jej účelu a bez zohľadnenia spolkovéj autonómie.

14. Na základe uvedeného žiadal odvolací súd, aby zmenil napadnutý rozsudok tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne a žalovanému voči žalobkyňi prizná nárok na náhradu trov konania vrátane trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

15. K odvolaniu žalovaného podala písomné vyjadrenie žalobkyňa, považujúca rozsudok za vecne správny. Zdôraznila, že ustanovenie § 9 ods. 7 zákona o pozemkových spoločenstvách je kogentným ustanovením, a preto interpretácia žalovaného ohľadom zmluvného predkupného práva je v príkrom

rozpore s úmyslom a cieľom úpravy predkupného práva v zákone o pozemkových spoločnostiach, konkrétne jeho neuplatnenia pri prevode podielu medzi členmi spoločnosti. Medze zmluvnej autonómie sú dané zákonom a zmluvné strany si nemôžu upraviť určitý vzťah tak, že takáto úprava by bola v rozpore so zákonom. Tento rozpor môže mať aj podobu obchádzania zákona, či dojednania, ktoré je v rozpore s účelom zákona. Okrem toho dodala, že ani analógia s Obchodným zákonníkom nie je správna, pretože Obchodný zákonník zriadenie predkupného práva na obchodný podiel nezakazuje, zatiaľ čo zákon o pozemkových spoločnostiach predkupné právo pri prevode podielu medzi spoluvlastníkmi v § 9 ods. 7 vyslovene zakazuje. K ďalším námietkam žalobkyňa uviedla, že ustanovenie § 5 ods. 1 zákona o pozemkových spoločnostiach upravuje povinné náležitosti zmluvy o spoločnosti, pričom pod písm. j) sú uvedené ďalšie skutočnosti podľa odseku 2, § 13 ods. 1 písm. d), § 13 ods. 4 a 5, § 15 ods. 1, 3 a 4. Uvedené ustanovenie pripúšťa modifikáciu alebo spresnenie existujúcej právnej úpravy v zmluve o spoločnosti, neumožňuje však upraviť tieto otázky v priamom rozpore so zákonom. Ustanovenia § 15 ods. 1 a 3 zákona o pozemkových spoločnostiach, ktoré sú povinnou náležitosťou zmluvy o spoločnosti, majú byť prevzaté do zmluvy o spoločnosti v zákonom znení a v zmluve možno upraviť iba ďalšie podrobnosti o spôsobe výkonu hlasovacieho práva, nemožno však určiť inak veľkosť podielov členov. Ustanovenie § 5 ods. 1 písm. j) zákon o pozemkových spoločnostiach je dispozitívne do tej miery, že umožňuje vlastníkom spoločnej nehnuteľnosti upraviť ďalšie otázky spojené s výkonom hlasovacieho práva, neumožňuje však vylúčiť základnú zákonnú úpravu, t.j. základný princíp veľkosti podielu určuje veľkosť hlasu na zhromaždení. Súhlasila s tým, že žalovaný nepreukázal z akého dôvodu už nebolo možné určiť pomer účasti členov na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločnosti podielmi na spoločnej nehnuteľnosti tak, ako tomu bolo až do schválenia sporného rozhodnutia zhromaždenia. Až v odvolaní dôvodil modernými výkonnými softverovými programami. Zotrvávala na tom, že obe zmeny zmluvy o spoločnosti boli prijaté v úmysle obmedziť jej postavenie u žalovaného, redukujú postavenie žalobkyne len na pasívny príjem a umožňujú jej prehlasovanie inými členmi spoločnosti, ktorých podiel je neporovnateľne nižší. Tým sa popiera princíp spravodlivosti. Poukázala tiež na to, že ak by sa aj pri určení veľkosti hlasov členov na zhromaždení mohla na základe ustanovenia § 9 ods. 5 zákona o pozemkových spoločnostiach prijať iná ako zákonná úprava určenia veľkosti hlasov, aj táto by musela aspoň v základných rysoch rešpektovať základné princípy spravodlivosti. To znamenalo, že aj v takom prípade by nebolo možné jednostranne zvýhodniť alebo znevýhodniť člena len z titulu veľkosti jeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti. Okrem toho mala za to, že pozemkové spoločnosti nie je výlučne výsledkom realizácie práva na slobodné združenie, ale v jeho úprave je silne prítomný aj verejnoprávny aspekt, ktorý sa prejavuje v rozdielnom spôsobe vzniku, účele právnickej osoby, zložení a kreovaní orgánov a pod. Navrhla rozsudok ako vecne správny potvrdiť.

16. Žalovaný následne v odvolacej replike uviedol, že dispozitívnosť právnej normy nie je daná výlučne vyjadrením „ak zo zmluvy o spoločnosti, zo stanov alebo z rozhodnutia zhromaždenia nevyplýva niečo iné“, ide len o jeden z viacerých spôsobov vyjadrenia dispozitívnosti. Kogentnosť alebo dispozitívnosť právnej normy je potrebné vyvodzovať aj s ohľadom na ostatné ustanovenia právneho predpisu. Pri porovnaní znenia § 12 ods. 5 a § 5 ods. 1 písm. j) zákona o pozemkových spoločnostiach bol toho názoru, že ide len o iný spôsob vyjadrenia dispozitívnosti úpravy /§ 5 ods. 1 písm. j) špeciálne k hlasovaciemu právu členov/. Zotrvával tiež na argumentácii, že § 5 ods. 1 písm. j) zákona o pozemkových spoločnostiach v spojení s § 15 ods. 1 zákona o pozemkových spoločnostiach je špeciálnym ustanovením k § 9 ods. 4 a 5 zákona, keďže sa neviaže na pomer členských práv všeobecne (t. j. všetkých členských práv), ale výlučne len na jedno z nemajetkových členských práv, a to práva hlasovať. Preto bol právny názor prvoinštančného súdu, keď považoval prijatú úpravu hlasovania jeden člen – jeden hlas za rozpornú s § 9 ods. 4, nesprávny. Prvoinštančný súd mal túto úpravu, ktorá sa netýka všetkých členských práv, ale len jedného z členských práv, a to práva hlasovať na valnom zhromaždení, posudzovať z pohľadu § 5 ods. 1 písm. j) zákona o pozemkových spoločnostiach v spojení s § 15 ods. 1 zákona o pozemkových spoločnostiach, nie z pohľadu § 9 ods. 4 a 5 zákona o pozemkových spoločnostiach, ako to urobil v napadnutom rozsudku. Napriek tomu aj keby postupovali podľa § 9 ods. 4 a 5 zákona o pozemkových spoločnostiach, v prípade žalovaného je možnosť uplatnenia § 9 ods. 5 zákona daná. Zdôraznil, že cieľ osobitnej úpravy hlasovania spočíval v zachovaní účelu žalovaného ako spoločnosti, t. j. ako združenia väčšieho počtu osôb sledujúceho rovnaký záujem. Príklonenie sa ku kogentnosti § 15 ods. 1 zákona o pozemkových spoločnostiach by znamenalo neprípustné obmedzenie vnútrospolkovej autonómie členov pozemkového spoločnosti bez racionálneho dôvodu, ak na sledovanie ich záujmov vo vzťahu k hospodáreniu spoločnej nehnuteľnosti im aj tak zákon umožňuje využívať prípadne iné právne formy, kde budú postupovať úpravou hlasovania jeden člen – jeden hlas. Vytýkal tiež, že na združovací aspekt prvoinštančný súd v napadnutom rozsudku nebral

žiadny ohľad, pričom zohľadňoval len záujmy jedného z členov bez zohľadňovania záujmov ostatných členov. Mal za to, že nejde o žiadny neprimeraný zásah, bola to legitímna úprava jedného z členských (nemajetkových) práv členov spoločenstva súladná so zákonom o pozemkových spoločenstvách, ktorú si schválili členovia nadpolovičnou väčšinou. Na dobré mravy bolo preto potrebné nahliadať komplexne, nielen z jedného uhla pohľadu (bez zohľadnenia práv ostatných) a podrobiť testu proporcionality. Osoby vlastniace spoločnú nehnuteľnosť nie sú len spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti, ale aj členmi pozemkového spoločenstva ako právnickej osoby súkromného práva (ZSP 41/2018). Cieľom členov žalovaného v podobe prijatej osobitnej úpravy hlasovacieho práva bolo naďalej zachovať podstatu tejto právnej formy, kolektívny prvok pri rozhodovaní o spoločnej nehnuteľnosti, zároveň s vyvážením práv podielnikov s väčším podielom dodržiavajúc princíp proporcionality tak, aby nedošlo k neprimeranému poškodeniu podielnikov s väčším podielom či neprimeranému zvýhodneniu podielnikov s menším podielom (k čomu by mohlo dôjsť, ak by nielen hlasovacie právo, ale aj podiel na zisku bol vyplácaný podľa počtu hláv, bez ohľadu na veľkosť spoluvlastníckeho podielu, resp. by bolo obmedzené právo niektorých členov kandidovať do orgánov spoločenstva či navrhovať uznesenia valného zhromaždenia). Dispozitívnosť § 15 ods. 1 v spojení s § 5 ods. 1 písm. j) zákona o pozemkových spoločenstvách podľa žalovaného zodpovedá súkromnoprávnemu charakteru úpravy pozemkových spoločenstiev, spolkovkej autonómii členov a účelu zmluvy o spoločenstve. K zmluvnému predkupnému právu uviedol, že aj v prípade uplatnenia predkupného práva medzi členmi dochádza k naplneniu účelu právnej úpravy, o ktorom hovorí žalobkyňa vo vyjadrení k odvolaniu, a to ku kumulácii, resp. zvyšovaniu podielov jednotlivých členov, ale tak, aby svoj záujem mohli uplatniť všetci oprávnení spoluvlastníci, a aby nedochádzalo k skupovaniu podielov len jedným či malou skupinou členov bez toho, aby aj ostatní členovia mohli uplatniť predkupné právo. Zotrvával na tom, že prvoinštančný súd sa v napadnutom rozsudku vôbec nevenoval rozdielu medzi zákonným a zmluvným predkupným právom, a teda vôbec neprihliadal na možnosť dohodnutia si zmluvného predkupného práva pri prevode členských práv v zmysle § 5 ods. 1 písm. f) zákona o pozemkových spoločenstvách, na ktorom sa dohodli členovia vo svojom základnom vnútornom dokumente, ktorý upravuje postavenie členov v žalovanom ako pozemkovom spoločenstve. Táto úprava nie je diskriminačná, vzťahuje sa na každého člena rovnako.

17. V odvolacej duplike žalobkyňa k dispozitívnosti ustanovenia § 5 ods. 1 písm. j) zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov poukázala na dôvodovú správu k zákonu č. 110/2018 Z.z. a jasný úmysel zákonodarcu. Formuláciou zákon ustanoví definuje požiadavku na kogentnosť ustanovenia § 15 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách. Mala tiež za to, že ustanovenie § 5 ods. 1 písm. j) zákona o pozemkových spoločenstvách umožňuje vlastníkom spoločnej nehnuteľnosti upraviť ďalšie skutočnosti podľa § 15 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách. Nedovoľuje však ísť nad rámec zákona, prípadne ho obchádzať tak, že úprava v zmluve o spoločenstve by bola popretím právnej úpravy obsiahnutej v § 15 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách. Nesúhlasila s odkazom na právnu úpravu vnútorných pomerov občianskych združení, obchodných spoločností alebo družstva, pretože každá právnická osoba má svoju vlastnú právnu úpravu vnútorných pomerov. Taktiež nesúhlasila s dovolávaním sa žalovaného na maximálnu mieru zmluvnej autonómie priznanej občianskemu združeniu. Ak členovia chceli hospodáriť na spoločnej nehnuteľnosti v inej forme právnickej osoby alebo využívať výhody voľnejšej úpravy vnútorných pomerov inej právnickej osoby, mali zriadiť za účelom obhospodarovania spoločnej nehnuteľnosti iný druh právnickej osoby, čo zákon o pozemkových spoločenstvách pripúšťa.

18. Krajský súd v Nitre, ako súd odvolací (§ 34 CSP) posudzujúc odvolanie žalovaného, po zistení, že v danom prípade boli splnené podmienky na podanie odvolania podľa § 361 ods. 1 CSP a po zistení, že odvolanie spĺňa náležitosti podľa § 363 CSP, viazaný rozsahom odvolania a odvolacími dôvodmi odvolania (§ 379 a § 380 CSP), rovnako tak viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), prejednal odvolanie žalovaného bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP), pretože nepovažoval za potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie a nevyžadoval si to dôležitý verejný záujem, s následným verejným vyhlásením rozhodnutia (§ 219 ods. 3 CSP), keď dospel k záveru, že odvolanie žalovaného nie je dôvodné a napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdiť ako vecne správny.

19. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

Podľa § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

Podľa § 387 ods. 3 CSP, odvolací súd sa v odôvodnení musí zaoberať aj podstatnými vyjadreniami strán prednesenými v konaní na súde prvej inštancie, ak sa s nimi nevysporiadal v odôvodnení rozhodnutia súd prvej inštancie. Odvolací súd sa musí v odôvodnení vysporiadať s podstatnými tvrdeniami uvedenými v odvolaní.

20. Predmetom konania je žaloba, ktorou sa žalobkyňa domáhala určenia neplatnosti uznesení, prijatých na zhromaždení žalovaného dňa 03.09.2022, ktorými bola schválená: a) zmena článku 3 bodu 6. Zmluvy o pozemkovom spoločenstve vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti v zmysle Zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších zmien a doplnkov a to v nasledovnom znení: "Na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva, ako aj na tretiu osobu (nečlena spoločenstva) sa uplatňuje predkupné právo, to neplatí ak ide o prevod na blízku osobu alebo na spoločenstvo ako na právnickú osobu. Ak vlastníkom podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, pri ktorom platí predkupné právo, je povinný ho ponúknuť oprávneným osobám z predkupného práva, podiel možno ponúknuť prostredníctvom výboru. Ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci alebo spoločenstvo konajúce prostredníctvom výboru, vlastníkom ho môže previesť členovi spoločenstva, resp. tretej osobe." a b) zmena článku 5 bodu 4. Zmluvy o pozemkovom spoločenstve vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti v zmysle Zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších zmien a doplnkov a to v nasledovnom znení: "Každý člen spoločenstva má pri hlasovaní na zasadnutí zhromaždenia jeden hlas." Súd prvej inštancie žalobnému nároku žalobkyne vyhovel a uznesenia, citované vo výroku rozsudku, určil za neplatné. Proti tomuto rozhodnutiu podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný, namietajúc, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Vytykal pritom, že v zmysle spolkového autonómie žiadne ustanovenie zákona o pozemkových spoločenstvách nezakazuje dohodnutie si zmluvného predkupného práva. Namietal taktiež nesprávne aplikovanie § 9 ods. 4 a 5 a § 5 ods. 1 písm. j) zákona o pozemkových spoločenstvách na prejednávajúcu vec, čím bol založený odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP. Záverom vytykal nerešpektovanie vôle výrazne nadpolovičnej väčšiny členov žalovaného a nezodpovedanie argumentov žalovaného.

21. Odvolací súd po prejednaní veci dospel k záveru, že súd prvej inštancie vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, správne zistil skutkový stav, vec správne posúdil po právnej stránke, preto napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil (§ 387 ods. 1 CSP). Odvolací súd sa plne stotožňuje s dôvodmi súdu prvej inštancie uvedenými v napadnutom rozsudku, na tieto poukazuje ako na správne a preto ich nebude duplicitne opakovať (§ 387 ods. 2 CSP). Rozhodnutie súdu prvej inštancie považuje za správne, skutkovo a právne zdôvodnené s tým, že následne sa odvolací súd obmedzil už len na doplnenie dôvodov podporujúcich vecnú správnosť napadnutého rozhodnutia, zameriavajúc sa pritom na podstatnú odvolaciu argumentáciu žalovaného.

22. Z obsahu spisu je pritom zrejmé, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou spoločných nehnuteľností zapísaných na listoch vlastníctva č. XXXX, G. XXXX, G. XXXX, G. XXXX, G. XXXX, G. XXXX, G. XXXX H. G. XXXX, vedených pre katastrálne územie E. F., obec F., okres Levice a členkou pozemkového spoločenstva URBÁR p. s. E. F.. Žalovaný je spoločenstvom vlastníkov spoločných nehnuteľností podľa § 2 ods. 1 písm. c) Zákona č. 97/2013 o pozemkových spoločenstvách, s názvom URBÁR p. s. E. F., registrovaný pod registračným číslom R-041/402 v Registri pozemkových spoločenstiev. Dňa 03.09.2022 bola zhromaždením žalovaného schválená zmena článku 3, bodu 6. Zmluvy o pozemkovom spoločenstve vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti v zmysle Zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších zmien a doplnkov. Za schválenie uznesenia hlasovalo 64,25 % všetkých hlasov, zdržalo sa 0 %, proti bolo 21,15 % všetkých hlasov a to vrátane žalobkyne. Ďalším uznesením schváleným zhromaždením žalovaného dňa 03.09.2022 bola schválená aj zmena článku 5, bodu 4. Zmluvy o pozemkovom spoločenstve vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti v zmysle Zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších zmien a doplnkov. Za schválenie uznesenia hlasovalo opäť 64,25 % všetkých hlasov, zdržalo sa 0 %, proti bolo 21,15 % všetkých hlasov a to vrátane žalobkyne. Z evidenčnej karty podielníka,

týkajúcej sa žalobkyne, vyplývalo, že žalobkyňa je ako podielnička evidovaná od 03.01.2021 a k dátumu vytvorenia tejto tlačovej zostavy, teda k 31.01.2023 by disponovala pomerom účasti na výkone práv a povinností vyjadrenom podielmi na spoločnej nehnuteľnosti v rozsahu 20,69 % všetkých hlasov.

23. Odvolací súd v tejto súvislosti postupom podľa § 387 ods. 3 CSP k odvolacím námietkam žalovaného dodáva, že nemožno hovoriť o neprípustnom preskúvaní uznesení pozemkového spoločenstva, za situácie, ak prehlasovaní členovia, resp. jeden člen spoločenstva (čo bol daný prípad) sa obráti na súd, aby rozhodol o neplatnosti rozhodnutia združenia. Uvedený procesný postup stanovuje zákon o pozemkových spoločenstvách v § 15 ods. 2 posledná veta, s čím sa súd prvej inštancie dostatočne vysporiadal, ako aj sa riadne vysporiadal s prípustnosťou takejto žaloby. Z uvedeného vyplýva, že spolková autonómia pri tvorbe rozhodnutí združenia je už zo zákona obmedzovaná možnosťou prehlasovaného člena spoločenstva obrátiť sa na súd, aby rozhodol o neplatnosti rozhodnutia združenia. Následne takéto rozhodnutie musí prejsť súdnou kontrolou (platnosť, resp. neplatnosť rozhodnutia združenia). Takouto kontrolou neprešli súdom prvej inštancie preskúvané uznesenia, s čím sa odvolací súd stotožňuje a dodáva, že súd prvej inštancie sa správne nezaoberal zmluvným predkupným právom, nakoľko z pomeru hlasovania jednoznačne vyplýva, že medzi členmi spoločenstva nebol dosiahnutý konsenzus (zhoda) v rozsahu 100% ohľadom dojednania zmluvného predkupného práva, a preto ani takéto právo vzniknúť nemohlo, ako ani nemohlo byť zaradené medzi dohodnuté práva a povinnosti podľa § 5 ods. 1 písm. f) zákona o pozemkových spoločenstvách. Zmluvný konsenzus je prejav zhodnej vôle zmluvných strán ako predpoklad vzniku zmluvy. Ak nie je dosiahnutý, zmluva nevzniká, a teda aj argumentácia o spolковой autonómii zo strany žalovaného, ktorou vzniklo zmluvné predkupné právo, je nedôvodná. Rovnako tak za nedôvodné je potrebné považovať námietky žalovaného, týkajúce sa aplikácie § 5 ods. 1 písm. j) v spojení s § 15 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách, nakoľko aj podľa názoru odvolacieho súdu, z ustanovenia § 15 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách jednoznačne vyplýva, že každý člen spoločenstva má pri rozhodovaní zhromaždenia rovnaký pomer hlasov, aký mu patrí podľa pomeru účasti člena spoločenstva na výkone práv a povinností podľa § 9 ods. 4 zákona o pozemkových spoločenstvách, v dôsledku čoho odvolací súd dospel k záveru, že právne posúdenie súdu prvej inštancie je aj v tejto spornej otázke správne. Na zdôraznenie správnosti odvolací súd dáva žalovanému do pozornosti, že aj pri určení pomeru hlasov podľa § 9 ods. 5 zákona o pozemkových spoločenstvách je potrebné zohľadniť pomer účasti člena spoločenstva na výkone práv a povinností, resp. určiť pomer účasti členov spoločenstva na výkone práv a povinností z členstva dohodou členov spoločenstva alebo rozhodnutím zhromaždenia, pričom je potrebné zohľadniť rozsah podielov jednotlivých členov aj na hlasovacích právach. Uvedené vyplýva aj z dôvodovej správy, v ktorej je uvedené, že člen spoločenstva má pri hlasovaní na zhromaždení k dispozícii počet hlasov, ktorý zodpovedá počtu alebo veľkosti podielov spoločnej nehnuteľností, ktoré vlastní. V opačnom prípade tak, ako uviedol súd prvej inštancie, rozhodnutie zhromaždenia neobstojí pri súdnej kontrole. Je neprípustné, aby boli upravované podmienky fungovania spoločenstva podľa vôle väčšiny bez toho, aby podliehali súdnej kontrole, ktorej sa môže domôcť prehlasovaná menšina, ak idú na jej úkor. Navyše, podľa názoru odvolacieho súdu hlasovací poriadok nemožno stotožňovať s určením počtu hlasov tak, ako to uvádzal žalovaný v odvolaní.

24. Odvolací súd záverom zdôrazňuje, že všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami sporu. Ústavný súd vo svojich rozhodnutiach uvedené konštantne pripomína a odvolací súd sa s týmto v plnej miere stotožňuje, preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované právo strany sporu na spravodlivé súdne konanie (napr. IV. ÚS 115/03, II. ÚS 44/03, III. ÚS 209/04, I. ÚS 117/05, IV. ÚS 112/05).

25. Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1, 2 a 3 CSP ako vecne správne potvrdil.

26. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania odvolací súd rozhodol v zmysle § 396 ods. 1 CSP v súvislosti s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP tak, že v odvolacom konaní plne úspešnej žalobkyňi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 % voči neúspešnému žalovanému. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia o odvolaní v zmysle § 262 ods. 2 samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

27. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Nitre pomerom hlasov 3 : 0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).