

Súd: Mestský súd Košice  
Spisová značka: K3-6C/299/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7522209225  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 10. 2023  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eva Halková  
ECLI: ECLI:SK:MSKE:2023:7522209225.5

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Košice, sudkyňou JUDr. Evou Halkovou, v spore žalobcov: 1. A. A. B. A., IČO: XXXXXXXX, A. XX, 2. C. D., narodený X.X.XXXX, A. XX, 3. E. E., narodená X.X.XXXX, A. XXX, 4. F. G., narodený XX.X.XXXX, A. XXX, 5. H. H., narodená XX.XX.XXXX, A. XX, 6. E. H., narodený XX.XX.XXXX, A. XXX, všetci zastúpení: K U B | A K s. r. o, IČO: 50504339, Werferova 1, Košice, proti žalovaným: 1. I. J., narodená X.XX.XXXX, A., XXX, 2. POLY WOOD s. r. o., IČO: 46697455, Paňovce 230, všetci zastúpení: JUDr. Ján Marčok, advokát, M. Gorkého 21, Lučenec, o určenie práva s príslušenstvom, takto

### rozhodol:

- Žalobu zamieťa.
- Žalovaní majú proti žalobcom nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Žalobcovia sa podanom žalobou domáhali voči žalovaným výrokom I. petitu určenia, že žalovaný v 2. rade POLY WOOD s. r. o. nie je vlastníkom podielu na spoločnej nehnuteľnosti a určenia, že žalovaný v 2 POLY WOOD s. r. o. nie členom Pasienkového pozemkového spoločenstva Paňovce. Výrokom II. petitu určenia, že žalovaná 1 I. J. je vlastníkom podielu na spoločnej nehnuteľnosti a určenia, že žalovaná XXXXXXXX J. je členom Pasienkového pozemkového spoločenstva Paňovce. Výrokom III. petitu určenia, že žalovaný 2 teda nie je vlastníkom nižšie uvedeného podielu evidovaného Okresným úradom Košice - okolie, katastrálnym oborom na listoch vlastníctva číslo XXX, XXX XXX, XXX, XXX K. XXX vedených pre Okres: H.- L., Obec: A., Katastrálne územie: A. ale vlastníčkou daného podielu je žalovaná 1; jedná sa o podiel: na liste vlastníctva XXX pod B 193 podiel 240/43920 na parcelách EKN: 1136/2 o výmere 9326 m<sup>2</sup>- lesné pozemky, XXXX/X o výmere 350503 m<sup>2</sup>- lesné pozemky, XXXX/X o výmere 9848 m<sup>2</sup>- lesné pozemky, XXXX/X o výmere 690 m<sup>2</sup>- lesné pozemky, na liste vlastníctva XXX pod B 177 podiel XXX/XXXXX na parcelách EKN: XXXX/X o výmere 24962 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, XXXX/X o výmere 11063 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, XXXX/X o výmere 125792 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, XXXX/X o výmere 109664 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, XXXX o výmere 46348 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, XXXX/X o výmere 717m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, XXXX/X o výmere 2932 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, XXXX/X o výmere 13001 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, XXXX/X L. výmere 25095 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, na liste vlastníctva XXX pod B 189 podiel 240/43920 na parcelách EKN: 1136/4 o výmere 210010 m<sup>2</sup>- lesné pozemky, 1143/1 o výmere 56313 m<sup>2</sup>- lesné pozemky, 1143/2 o výmere 98508 m<sup>2</sup>- lesné pozemky, na liste vlastníctva XXX pod B 189 podiel 240/43920 na parcelách EKN: 1138/3 o výmere 198 324 m<sup>2</sup>- lesné pozemky, 1143/3 o výmere 211 014 m<sup>2</sup>- lesné pozemky, na liste vlastníctva XXX pod B 176 podiel 480/89280 na parcelách EKN: 1056/6 o výmere 30633 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, 1057 o výmere 69904 m<sup>2</sup>- orná pôda, 1060/1 o výmere 7576 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, 1060/2 o výmere 1215 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, 1060/3 o výmere 16102 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, 1061/2 o výmere 2672 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, 1062/1 o výmere 796m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, 1062/2 o výmere 254 627 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, CKN: 518/21 o výmere 25625 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 518/24 o výmere 11 m<sup>2</sup>- zastavaná

plocha a nádvorie, 520/2 o výmere 84 m<sup>2</sup>- ostatná plocha, 523 o výmere 145 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 524 o výmere 298 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 526 o výmere 14 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 527/1 o výmere 18 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 530 o výmere 15 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 531/2 o výmere 206 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 538 o výmere 10 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 539/2 o výmere 735 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 540/2 o výmere 333 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, na liste vlastníctva XXX pod B 175 podiel 480/89280 na parcelách EKN: 1062/3 o výmere 634 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, 1062/4 o výmere 26535 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, 1079/2 o výmere 165 448 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, 1079/4 o výmere 374 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, 1079/6 o výmere 932 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, 1079/7 o výmere 322 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, 1082/1 o výmere 21152 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, 1082/2 o výmere 6806 m<sup>2</sup>- trvalé trávne porasty, CKN: 518/1 o výmere 51442 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 518/2 o výmere 296 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 518/3 o výmere 159 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 518/12 o výmere 735 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 518/16 o výmere 436 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 519/1 o výmere 6216 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 522 o výmere 154 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 527/2 o výmere 6 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 529 o výmere 349 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 531/1 o výmere 693 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 532 o výmere 260 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 533 o výmere 364 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 534 o výmere 533 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 535 o výmere 653 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie, 539/1 o výmere 1216 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 540/1 o výmere 2332 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 541 o výmere 365 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 542 o výmere 1903 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 569/4 o výmere 24 m<sup>2</sup>- orná pôda, 615/2 o výmere 1692 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 615/3 o výmere 363 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie, 615/4 o výmere 2882 m<sup>2</sup>- orná pôda, 615/5 o výmere 359 m<sup>2</sup>- ostatná plocha, 686/3 o výmere 34 m<sup>2</sup>- zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len „nehnutelnosti“). Zároveň výrokom IV. petitu žiadali priznanie náhrady trov konania proti žalovaným v plnom rozsahu.

2. Žalobu odôvodnil tým (body 2 – 7 odôvodnenia), že žalobca 1 vykonáva správu spoločnej nehnuteľnosti podľa zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach (ďalej len „ZoPS“) evidovanej na listoch vlastníctva (ďalej len „LV“) č. 768, 964, 985, 986, 987, 988 vedených pre katastrálne územie A.. Podľa príslušných LV, na ktorých je evidovaná spoločná nehnuteľnosť došlo k prevodom podielov na spoločnej nehnuteľnosti žalovanej 1 I. J. na žalobného 2 POLY WOOD s. r. o., a to v katastrálnom konaní vedenom pod číslom V 1151/22 zo dňa 27.07.2022 - darovacia zmluva - č. z. 423/22.

3. Žalobcovia 2-6 sú podielníkmi, resp. vlastníkmi podielov spoločnej nehnuteľnosti, teda aj členmi Pasienkového pozemkového spoločenstva Paňovce (ďalej len „PPSP“). Zároveň sú všetci členmi výboru PPSP. Ako vlastníci podielov na spoločnej nehnuteľnosti, aj ako členovia výboru PPSP, považujú úkon na základe ktorého došlo k prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti zo žalovanej 1 na žalovaného 2 za neplatný, lebo bol realizovaný bez toho, aby boli najprv podiely na spoločnej nehnuteľnosti ponúknuté ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti na výkon ich zákonného predkupného práva. Z uvedeného dôvodu sú presvedčení, že žalovaný 2 nie je vlastníkom podielu na spoločnej nehnuteľnosti, a teda ani členom PPSP.

4. Argumentovali ustanovením § 9 ods. 8 ZoPS, ktorý je podľa nich v pomere špeciality k § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“), čo dôrazne rešpektuje ust. § 2 ods. 2 ZoPS. Preto je pri porušení predkupného práva, vlastníkom podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevodom spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu, daná absolútna neplatnosť právneho úkonu.

5. V prípade, ak by súd uzavrel, že napádaný právny úkon nie je absolútne neplatným právnym úkonom, za aký ho žalobcovia primárne považovali, tak je podľa nich nepochybné že by sa jednalo o relatívne neplatný právny úkon. Z opatrnosti sa listom, z 30.9.2022 označeným ako Dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu, dovolali neplatnosti predmetného právneho úkonu na základe ktorého došlo k prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti zo žalovanej 1 na žalovaného 2, a to z dôvodu, že uvedený úkon bol realizovaný bez toho, aby boli najprv podiely na nehnuteľnosti ponúknuté ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti na výkon zákonného predkupného práva. S poukazom na ust. § 40a OZ sú presvedčení, že žalovaný 2 nie je vlastníkom podielu na spoločnej nehnuteľnosti, a teda ani členom PPSP a vlastníčkou predmetného podielu musí byť žalovaná 1.

6. Predkupné právo prináleží vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti nielen v prípade predaja, ale aj darovania či iného prevodu spoluvlastníckeho podielu. Uvedené je obsahom konštantnej judikatúry.

7. Žalobcovia v zmysle § 137 písmena c) zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), žiadali o pozitívne určenie, že tu právo je (vlastnícke právo žalovanej 1 a jej členstvo v pozemkovom spoločenstve) a negatívne určenie že, tu právo nie je (absencia vlastníckeho práva u žalovaného 2 a teda aj členstva v pozemkovom spoločenstve) na čom majú naliehavý právny záujem, ktorý nie je potrebné preukazovať, nakoľko tento vyplýva z osobitného predpisu, a to konkrétne zo ZoPS. Neistotu v právnom postavení subjektu zakladá tiež popieranie práva, a to aj v prípade, že objektívne je toto popieranie práva nedôvodné (rozsudok NS ČR 22 Cdo 2162/99). Žalovaný 2 aj po tom, ako došlo k dovolaniu sa neplatnosti právneho úkonu verejne deklaroval, že sa považuje za člena spoločenstva a vlastníka podielu na spoločnej nehnuteľnosti, pričom k dôvodom neplatnosti vyššie uvedeného úkonu sa žiadnym relevantným spôsobom nevyjadril, respektíve sa k tomu nevyjadril vôbec.

8. Vo vyjadrení k žalobe navrhovali žalovaní žalobu zamietnuť. Uviedli, že predmetom darovacej zmluvy bol bezodplatný prevod spoluvlastníckych podielov vo vlastníctve žalovanej 1 na žalovaného 2, pričom v čase prevodu bola žalovaná 1 konateľkou a zároveň aj spoločníčkou žalovaného 2 s obchodným podielom zodpovedajúcim 50 % základného imania spoločnosti. Manžel žalovanej 1 bol rovnako tak konateľom a zároveň spoločníkom žalovaného 2 s obchodným podielom zodpovedajúcim 50 % základného imania spoločnosti.

9. Nesúhlasili s argumentáciou absolútnej neplatnosti uvádzanej žalobcami. Uviedli, že vylúčenie ust. § 140 OZ sa nevzťahuje k ust. § 9 ods. 8 ZoPS, ktoré je možné aplikovať súčasne. ZoPS vylučuje použitie OZ iba vo vzťahu k prevodom medzi členmi spoločenstva (ust. § 9 ods. 7 ZoPS), pričom aplikáciu ust. OZ k prevodom medzi členom a nečlenom spoločenstva (ust. § 9 ods. 8 ZoPS) pripúšťa, pričom tento názor je podporený aj rozhodovacou činnosťou súdov.

10. Vyslovili, že nie sú dané dôvody ani relatívnej neplatnosti, s poukazom na ust. § 140 OZ. Darovacia zmluva bola uzavretá medzi žalovanými ako blízkymi osobami. Vyplýva to z ust. bodu 5.2 darovacej zmluvy, ako aj z výpisu z obchodného registra žalovaného 2. Pri danom prevode sa predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov neuplatňuje.

11. Poukázali na zmätočnosť a neurčitosť listu z 30.9.2022 – uplatnenia neplatnosti právneho úkonu. Nie je podľa nich zrejmé, či sa jedná o dovolanie relatívnej neplatnosti zo strany podielových spoluvlastníkov alebo zo strany výboru pozemkového spoločenstva alebo samotného pozemkového spoločenstva. Dovolanie relatívnej neplatnosti, na ktoré poukazujú žalobcovia je podľa žalovaných neplatné, resp. je vykonané osobou (pozemkovým spoločenstvom), ktoré na takýto úkon nie je oprávnené.

12. Žalovaní namietali nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcov a naliehavého právneho záujmu žalobcov na navrhovaných výrokoch.

13. Žalobcovia v replike zotrvali na podanej žalobe a svojej argumentácii o absolútnej neplatnosti právneho úkonu - ak podiel nebolo ponúknutý ostatným spoluvlastníkom, nemožno ho previesť. Zákaz prevodu pri porušení predkupného práva ohľadom podielu na spoločnej nehnuteľnosti je možné vyčítať priamo zo samotného znenia zákona a skrz uvedené aj záver o absolútnej neplatnosti právneho úkonu, ktorý svojím obsahom odporuje zákonu. Konanie žalovaných, ktorým došlo k prevodu obchodného podielu zo žalovanej 1 na žalovaného 2 označili za vyslovene špekulatívne s účelom obchádzania zákona a ako také za neplatné v zmysle § 39 OZ a nepoživajúce právnu ochranu v zmysle § 3 OZ.

14. Dali do pozornosti súdu, že z výpisu z obchodného registra predloženého žalovanými vyplýva, že 9.6.2022 zapísal obchodný register (Okresný súd Košice I) pána M. N. J. (manžela žalovanej 1) a žalovanú 1 ako spoločníkov obchodnej spoločnosti POLY WOOD s. r. o. - žalovaného 2. Ihneď na to dňa 17.6.2022 previedla žalovaná 1 na žalovaného 2 podiely na spoločnej nehnuteľnosti. Následne na to bol podaný návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a vklad bol povolený v konaní V 1151/22 dňa 27.7.2022 ako to vyplýva z LV. Dňa 3.8.2022 boli z funkcií konateľov žalovaného 2 odvolaní žalovaná 1, aj jej manžel a za konateľa spoločnosti POLY WOOD s. r. o. bol ustanovený L. O., ako to vyplýva z aktuálneho výpisu z obchodného registra. Podľa žalobcov to bola zrejme účelnosť

konania žalovaných, keď žalovaná 1 s manželom sa stali konateľmi a spoločníkmi žalovaného 2 len na necelé 2 mesiace, na nevyhnutný čas, aby došlo k prevodom podielov na spoločnej nehnuteľnosti žalovaného 2. Označili to za ukážkový príklad obchádzania zákona. Poukázali na silnejšie ekonomické postavenie žalovaného 2, ktoré podľa nich využíva na zväčšovanie svojho podielu s cieľom ovládnuť samotné pozemkové spoločenstvo, keďže žalovaný 2 je obchodnou spoločnosťou zaoberajúcou sa podnikaním v drevárskom priemysle.

15. Žalovaní v duplike popreli, že by žalovaná 1 mala darovaním sledovať účel obídienia predkupného práva ostatných podielových spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti. Uviedli, že žalovaná 1 s manželom sa stali konateľmi žalovaného 2 už 13.5.2022 a k výmazu účasti žalovanej 1 v žalovanom 2 došlo až dňa 8.9.2022. Z uvedeného je zrejmé, že tvrdenia žalobcov o tom, že účasť žalovanej 1 v žalovanom 2 trvala necelé dva mesiace je nepravdivé. Dodali, že spoluvlastnícke pomery nie sú nikdy trvalé a nemenné, pričom udržiavania rozdrobenosti nezabezpečí aby pozemkové spoločenstvo prosperovalo, nielen vo finančnej rovine. Žalovaný 2 je rovnakým členom a podielovým spoluvlastníkom ako ostatní spoluvlastníci, aj jemu záleží, aby spoločenstvo fungovalo k prospechu celku. Žalovaným nebolo zrejmé, aké špekulatívne záujmy žalobcovia vidia a sledujú. Samotné fungovanie a hospodárenie pozemkových spoločenstiev je prísne regulované. Hospodárenie sa spravuje lesným hospodárskym plánom, schvaľovaným na dlhé obdobie a podliehajúcim dozoru štátnych orgánov. Je záväzný bez ohľadu na vedenie a zloženie spoločenstva. Konateľ žalovaného 2 má na rozdiel od žalobcov odbornú spôsobilosť na výkon funkcie lesného hospodára a prax v odbore.

16. Žalovaná 1 uviedla, že k darovaniu nehnuteľností v prospech žalovaného 2 ju viedla snaha konsolidovať nehnuteľný majetok, ktorý vlastnila spolu s manželom, ktorý rovnako tak daroval svoj podiel na spoločnej nehnuteľnosti v prospech žalovaného 2, tak aby bol ich spoločný nehnuteľný majetok zastrešený jedným subjektom.

17. Súd vykonal dokazovanie predloženými listinnými dôkazmi: výpisy z LV č. XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX katastrálneho územia A., list – dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu s podacím lístkom, výpis – detail pozemkového spoločenstva – žalobcu 1, darovacia zmluva, výpis z obchodného registra žalovaného 2, stanoviská Úradu geodézie, kartografie a katastra SR z katastrálneho bulletinu č. 1/2020 a č. 3/2016, dôvodová správa k zákonu č. 110/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa ZoPS, výsluchom žalovanej 1 a L. O.. Na základe vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav (body 18 – 26 odôvodnenia):

18. Predloženými LV preukázali žalobcovia aktuálne, správnym orgánom evidované vlastnícke vzťahy, ktoré medzi stranami sporu neboli sporné.

19. Žalobcovia 2 – 6 sú členmi žalobcu 1, zároveň aj členmi výboru žalobcu 1 a vlastníkmi podielov spoločnej nehnuteľnosti.

20. Žalovaná 1 a manžel žalovanej 2 – M. N. J., sa stali 13.5.2022 konateľmi žalovaného 2. Žalovaná 1 vypovedala, že s manželom podnikajú v lesníctve už od roku 1996. Spoločnosť žalovaného 2 kúpili za 1,00 €.

21. Výška vkladu žalovanej 1 a jej manžela do spoločnosti – žalovaného 2 bola 3.500,00 €/každý.

22. Žalovaná 1 bola členkou žalobcu 1. Darovacou zmluvou z 17.6.2022 bezodplatne previedla svoje vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na žalovaného 2. V bode 5.2 zmluvy bolo uvedené: Nakoľko ide o prevod medzi blízkymi osobami, predkupné právo sa neuplatňuje.

23. V čase uzatvorenia darovacej zmluvy bola žalovaná 1 konateľkou, aj spoločníčkou žalovaného 2 s obchodným podielom zodpovedajúcim 50 % základného imania žalovaného 2. Manžel žalovanej 2 bol rovnako konateľom a spoločníkom žalovaného 2 s obchodným podielom zodpovedajúcim 50 % základného imania.

24. L. O., konateľ žalovaného 2 vypovedal, že kúpil spoločnosť – žalovaného 2 od žalovanej 1. Žalovaná 1 vypovedala, že svoje podiely v žalovanom 2 predali s manželom za 5.000,00 €/každý.

25. Dňa 8.9.2022 došlo k výmazu žalovanej 1, aj jej manžela v žalovanom 2.

26. Žalobcovia doručili žalovaným list z 30.9.2022 – dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu, na základe ktorého došlo k prevodom podielov na spoločnej nehnuteľnosti z dôvodu, že neboli najprv ponúknuté ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti na výkon zákonného predkupného práva.

27. Podľa § 1 ods. 1, 2 ZoPS, tento zákon upravuje a) vznik, právne postavenie, hospodárenie a zánik pozemkových spoločenstiev (ďalej len "spoločenstvo"), b) práva, povinnosti a vzájomné vzťahy členov spoločenstva a Slovenského pozemkového fondu (ďalej len "fond"), organizácie ochrany prírody a krajiny, a správcu, c) podmienky nakladania so spoločnou nehnuteľnosťou a s jej podielmi, d) konanie o zápise spoločenstiev do registra pozemkových spoločenstiev (ďalej len "register") a o zápise zmien ich údajov, e) pôsobnosť okresných úradov pri výkone štátneho dozoru nad spoločenstvami, f) správne delikty a sankcie.

Tento zákon upravuje aj nakladanie so spoločnou nehnuteľnosťou vo vlastníctve spoluvlastníkov, ktorých spoločenstvo zaniklo.

28. Podľa § 2 ods. 1 písm. a), b) ZoPS, spoločenstvom sa rozumie a) lesné a pasienkové spoločenstvo vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti, na ktoré sa vzťahovali osobitné predpisy a ktoré vzniklo podľa osobitných predpisov, b) lesné spoločenstvo, pasienkové spoločenstvo alebo pozemkové spoločenstvo založené podľa osobitných predpisov.

29. Podľa § 2 ods. 2 ZoPS, na práva a povinnosti vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti a vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak § 8 ods. 1, § 9 ods. 1 až 3 a 7 až 12, § 10 ods. 4 a § 15 ods. 2 až 5 neustanovujú inak.

30. Podľa § 8 ods. 1 ZoPS, spoločnou nehnuteľnosťou na účely tohto zákona sa rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá môže pozostávať z viacerých pozemkov a na ktorú sa vzťahovali osobitné predpisy. Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti možno zrušiť a vyporiadať podľa osobitného predpisu. Spoločnou nehnuteľnosťou nie je stavba.

31. Podľa § 9 ods. 1 prvá veta ZoPS, členmi spoločenstva podľa § 2 ods. 1 písm. a) až c) sú všetci vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti.

32. Podľa § 9 ods. 2, 3 ZoPS, členstvo v spoločenstve vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti.

Nadobúdateľ vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti vstupuje do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdaného podielu a dňom vstupu do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdaného podielu pristupuje aj k zmluve o spoločenstve.

33. Podľa § 9 ods. 8 ZoPS, ak vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, je povinný ho ponúknuť ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti; podiel možno ponúknuť prostredníctvom výboru. Ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov alebo v ich mene spoločenstvo podľa odseku 10, možno ho previesť tretej osobe.

34. Podľa § 16 ods. 1 ZoPS, výbor je výkonným a štatutárnym orgánom spoločenstva. Riadi činnosť spoločenstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach, o ktorých to ustanovuje tento zákon, zmluva o spoločenstve alebo stanovky alebo o ktorých tak rozhodne zhromaždenie, ak nie sú zverené týmto zákonom iným orgánom spoločenstva.

35. Podľa § 16 ods. 2 písm. a) ZoPS, výbor koná za členov spoločenstva pred súdmi a orgánmi verejnej správy vo veciach podnikania na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, ich spoločného užívania a obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z ich vlastníctva.

36. Podľa § 3 ods. 1 OZ, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

37. Podľa § 39 OZ, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

38. Podľa § 40a OZ prvá veta: Ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá.

39. Podľa § 116 OZ, 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.

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

41. Podľa čl. 2 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky (ďalej len „Ústava SR“), každý môže konať, čo nie je zákonom zakázané, a nikoho nemožno nútiť, aby konal niečo, čo zákon neukladá.

42. Podľa § 137 písm. c) CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

43. Podľa § 215 ods. 1, 2 CSP, súd rozhodne na základe zisteného skutkového stavu a skutkový stav sa zisťuje procesným postupom podľa CSP.

44. Podľa čl. 15 ods. 1 CSP, dôkazy a tvrdenia strán sporu hodnotí súd podľa svojej úvahy v súlade s princípmi, na ktorých spočíva tento zákon.

45. Podľa § 153 ods. 1 CSP strany sú povinné uplatniť prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany včas. Prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany nie sú uplatnené včas, ak ich strana mohla predložiť už skôr, ak by konala starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania.

46. Naliehavý právny záujem je v obdobných prípadoch daný potrebou odstránenia spornosti medzi stranami sporu. V dôsledku dovolania sa relatívnej neplatnosti zmluvy v časti prevodu spoluvlastníckych podielov dochádza k obnove pôvodného spoluvlastníctva, v danom prípade žalovanej 1. V prípade, že by žalovaní uvedenú skutočnosť akceptovali, t. j. urobili úkony smerujúce k zápisu spoluvlastníctva žalovanej 1 do katastra nehnuteľností, nevznikol by nesúlady medzi zápsmi v stave katastra nehnuteľností a právnym stavom. Na odstránenie tohto nesúlady slúži žaloba na určenie vlastníckeho práva (uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 30.6.2022, sp. zn. 5Cdo/136/2021).

47. Žalobcovia 2 - 6 preto preukázali ako spoluvlastníci nehnuteľností naliehavý právny záujem na III. výroku petitu žaloby – o určenie vlastníckeho práva. Aktívnu legitimáciu žalobcu 1 ako pozemkového spoločenstva súd vyvodil z § 16 ods. 1 a 2 písm. a) ZoPS, keďže konanie za členov spoločenstva pred súdom v spore o určenie neplatnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva k podielom na spoločnej nehnuteľnosti pre porušenie predkupného práva možno považovať za vec, týkajúcu sa spoločného užívania a obstarávania spoločných vecí, vyplývajúcich z vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti.

48. Členmi pozemkových spoločenstiev sú všetky fyzické a právnické osoby, ktoré sú vlastníkami podielu na spoločnej nehnuteľnosti. Určitá fyzická alebo právnická osoba sa stáva členom pozemkového spoločenstva nadobudnutím podielu na spoločnej nehnuteľnosti, a prestáva byť jej členom okamihom, kedy prestane byť vlastníkom podielu na spoločnej nehnuteľnosti alebo okamihom zániku samotného pozemkového spoločenstva. Výrok III. petitu žaloby konzumuje výroky I. a II. Výroky I. a II. petitu žaloby sú preto nadbytočné, navyše navzájom sa zrkadlia.

49. Podľa ustálenej rozhodovacej praxe všeobecných súdov platí, že predkupné právo podielového spoluvlastníka sa uplatňuje aj pri prevode spoluvlastníckeho podielu na základe darovacej zmluvy.

50. Účelom zákonného predkupného práva je, aby bolo podľa možnosti zachované vlastnícke právo doterajším spoluvlastníkom, resp. niektorému z nich.

51. V prípade posúdenia, či ide v prípade porušenia predkupného práva ustanoveného § 9 ods. 8 ZoPS o absolútnu alebo relatívnu neplatnosť právneho úkonu, súd dospel k záveru, že ustanovenie § 9 ods. 8 ZoPS nevyklučuje zároveň aplikáciu § 140 OZ. Znamená to, že žalobcovia 2 - 6 majú k spoločnej nehnuteľnosti predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. Ustanovenie § 2 ods. 2 ZoPS výslovne umožňuje použitie ustanovení OZ (vrátane § 140 OZ), s výnimkou prípadov uvedených v tomto ustanovení. Ustanovenie § 2 ods. 2 OZ nevyklučuje použitie OZ v prípade ustanovenia § 9 ods. 8 ZoPS, preto možno ustanovenie § 140 OZ aplikovať subsidiárne k tomuto ustanoveniu. Tento záver je podporený aj rozhodovacou činnosťou všeobecných súdov (napr. rozsudok Okresného súdu Humenné zo 17.9.2019, sp. zn. 21C/14/2019, rozsudok Krajského súdu Trenčín z 8.9.2021 sp. zn. 19Co/21/2021, uznesenie Krajského súdu Žilina z 6.10.2022, sp. zn. 11C/86/2022), dôvodovou správou k zákonu č. 110/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa ZoPS (bod 15 - 16 osobitnej časti), ako aj stanoviskom Úradu geodézie, kartografie a katastra SR uvedenom v katastrálnych bulletinoch č. 3/2016 a 1/2020.

52. Podľa časti právnickej obce sa pri bezodplatnom darovaní podielu vôbec neuplatní predkupné právo ostatných podielnikov: „Ak bude mať podielník záujem previesť svoj podiel niekomu blízkemu (ale aj inej tretej osobe), môže tak urobiť formou bezodplatného prevodu, pri ktorom sa neuplatní predkupné právo ostatných podielnikov“. (I., I., O., R. Zákon o pozemkových spoločenstvách. Komentár. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2019, s. 51)

53. Právo disponovať so spoluvlastníckym podielom prislúcha každému spoluvlastníkovi. Zmluvná voľnosť spoluvlastníka je však obmedzená. Ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, v zmysle ust. § 140 OZ majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. V prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu na blízku osobu ostatní spoluvlastníci nemajú predkupné právo na prevádzaný spoluvlastnícky podiel.

54. Ak povinný spoluvlastník nerešpektuje zákonné predkupné právo a svoj podiel prevedie na inú než blízku osobu bez toho, aby ho predtým ponúkol ostatným spoluvlastníkom, je právny úkon, na základe ktorého došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu neplatný v prípade, že sa oprávnení spoluvlastníci dovolajú jeho neplatnosti, ako to predpokladá ustanovenie § 40a OZ.

55. Relatívna neplatnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu z dôvodu uvedeného v § 140 OZ je uplatnená tým, že dotknutý spoluvlastník sa dovoľá tohto dôvodu neplatnosti u prevodcu i nadobúdateľa prevedeného podielu. Právne účinky dovolania sa tejto neplatnosti nastávajú okamihom, kedy tento prejav vôle dôjde všetkým subjektom relatívne neplatného právneho úkonu, hoci aj dorúčením žaloby. Nemá právny význam, či sa dotknutý spoluvlastník mylne domnieva, že takto namietaná neplatnosť je absolútnou neplatnosťou, hoci podľa § 40a OZ ide o relatívnu neplatnosť. Podstatné je, že namieta neplatnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu s uvedením dôvodu, že nebolo rešpektované jeho predkupné právo.

56. Súd v civilnom sporovom konaní rozhoduje na základe zisteného skutkového stavu, ktorý zisťuje postupom podľa CSP. Zistený skutkový stav tak tvoria predovšetkým výsledky dokazovania, ale aj ďalšie zákonom predvídané skutočnosti. Strany sporu majú nielen povinnosť tvrdenia, ale aj dôkaznú povinnosť. V sporom konaní, o ktoré ide aj v prejednávanej veci, platí dispozičná a prejednávacia zásada. Strany sporu sú v ňom povinné prispieť k tomu, aby sa dosiahol účel konania najmä tým, že pravdivo a úplne opíšu všetky potrebné skutočnosti a označia dôkazné prostriedky. Sú povinné predložiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Je na rozhodnutí súdu, ktorý z navrhnutých a predložených dôkazov vykoná. Strana, ktorá nepredloží dôkazy na preukázanie svojich tvrdení, nesie nepriaznivé dôsledky v podobe takého rozhodnutia súdu, ktoré bude vychádzať zo skutkového stavu zisteného na základe predložených a vykonaných dôkazov. Dôsledkom toho, že tvrdenie strany sporu nie je preukázané, je pre účastníka nepriaznivé rozhodnutie.

57. Žalobcovia sa dovolali relatívnej neplatnosti darovacej zmluvy listom z 30.9.2022 označeným ako Dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu. Keďže žalovaní toto dovolanie rozporovali, súd zdôrazňuje, že doručenie žaloby žalovaným sa považuje rovnako za platné dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu.

58. Obrana žalovaných spočívala v tvrdení, že darovacia zmluva bola uzavretá medzi blízkymi osobami, preto sa predkupné právo ostatných spoluvlastníkov neuplatňuje. Žalobcovia namietali, že žalovaná 1 a žalovaný 2 neboli v čase podpisu darovacej zmluvy blízkymi osobami, zo strany žalovanej 1 išlo len o ad hoc konateľstvo, za účelom prevodu týchto podielov na spoločné nehnuteľnosti, v snahe obísť zákon.

59. Obchádzanie zákona obsahom alebo účelom urobeného právneho úkonu (§ 39 OZ) spravidla znamená, že právny úkon neodporuje síce výslovnému zneniu zákonného ustanovenia, avšak svojimi dôsledkami sleduje ten cieľ, aby zákon dodržaný nebol. Tak to je napríklad vtedy, keď prevádza svoj majetok na inú osobu ten, kto sa pripravuje na spáchanie trestného činu a usiluje o to, aby sa vyhol trestu za tento trestný čin, ktorým by mohol byť postihnutý jeho majetok (R 35/1975).

60. Žalobcovia v konaní neunesli dôkazné bremeno, nepreukázali, že by žalovaná 1 pri darovaní nehnuteľností žalovanému 2 obchádzala zákon. To, že žalovaná 1 a jej manžel boli spoločníkmi a konateľmi žalovaného 2 (podľa ich názoru) krátku dobu, neznamená, že konali účelovo, s úmyslom obísť zákonné ustanovenia o predkupnom práve. Platí to aj o predaji podielu žalovanej 1 za 5.000,00 €, hoci vypovedala, že ho nadobudla pôvodne za 1,00 €. Jej vklad do spoločnosti – žalovaného 2 bol vo výške 3.500,00 € (rovnaká bola aj výška vkladu jej manžela).

61. Poukázanie na skutkové okolnosti, ktoré sa žalobcom môžu javiť ako „podozrivé“, neznamená unesenie dôkazného bremena v spore, v ktorom sa domáhajú neplatnosti právneho úkonu z dôvodu obchádzania zákona. Žalovaná 1 poprela, že by darovaním mala sledovať účel obídenia predkupného práva ostatných podielových spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti. Žalovanú 1 viedla k darovaniu nehnuteľnosti v prospech žalovaného 2 snaha konsolidovať nehnuteľný majetok. Podľa tvrdenia žalovanej 1 (ktoré žalobcovia nerozporovali, preto ho súd považuje za nesporné), v prospech žalovaného 2 daroval nehnuteľný majetok aj manžel žalovanej 1.

62. Platnosť, či neplatnosť právneho úkonu možno posudzovať len so zreteľom na okolnosti, ktoré existovali v čase jeho vzniku. Súd má za preukázané, že v čase uzavretia darovacej zmluvy boli žalovaná 1 – daryňa, a jej manžel jedinými spoločníkmi a konateľmi žalovaného 2 - obdarovaného.

63. Právnické osoby sú subjekty vytvorené ľuďmi – fyzickými osobami, pričom im zákon priznáva postavenie právnických osôb. Je pre nich charakteristické, že svoju vôľu vytvárajú pomocou fyzických osôb na to oprávnených.

64. Ak je fyzická osoba spoluvlastníkom nehnuteľnosti a zároveň spoločníkom v spoločnosti s ručením obmedzeným, táto fyzická a právnická osoba majú spoločný personálny prvok - fyzická osoba ako subjekt spoluvlastníckeho práva je súčasne ako spoločník subjektom, ktorý sa podieľa na vytvorení základného imania spoločnosti, ručí za záväzky spoločnosti v zákonom ustanovenom rozsahu a podieľa sa na zisku spoločnosti. Toto personálne a majetkové prepojenie osôb možno za použitia analógie kvalifikovať ako vzťah obdobný rodinnému vzťahu v zmysle § 116 OZ, keď ujmu, ktorú by utrpela jedna z nich, by druhá osoba pociťovala ako vlastnú ujmu. Preto keď žalovaná 1 darovala svoj spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam žalovanému 2 - spoločnosti s ručením obmedzeným, ktorej boli spolu s manželom jedinými spoločníkmi a konateľmi, išlo o prevod spoluvlastníckeho podielu na právnickú osobu ako osobu jej blízku a predkupné právo v súlade s ustanovením § 140 OZ ostatným spoluvlastníkom nevzniklo. Je bezpredmetné, či žalovaná 1 uzatvárala v mene žalovaného 2 nejaké zmluvy. Ako spoločníčka spoločnosti ručila za jej záväzky a podieľala sa na jej zisku. V prípade, ak by žalovaný 2 utrpel ujmu (napríklad finančného charakteru), žalovaná 1 a jej manžel by ju znášali spoločne.

65. Vyššie uvedené potvrdzuje aj rozhodovacia prax Najvyššieho súdu Českej republiky, ktorý v rozsudku z 29.4.2004, sp. zn. 22Cdo/1836/2003 uviedol, že ak spoluvlastník vkladá spoluvlastnícky podiel do spoločnosti s ručením obmedzeným, ktorej je spoločníkom, ide v zmysle § 140 OZ o prevod spoluvlastníckeho podielu na právnickú osobu ako osobu jemu blízku; predkupné právo podľa § 140 OZ ostatným spoluvlastníkom nevzniká. Podobne v rozsudku z 1.8.2002 sp. zn. 21Cdo/2192/2001 uviedol, že u fyzických osôb, ktoré konajú (môžu konať) v mene právnickej osoby právne úkony, je treba, najmä

s prihliadnutím na to, že sa prostredníctvom nich utvára vôľa právnickej osoby, uvažovať s tým, že takéto osoby majú z titulu svojho postavenia (a z neho vyplývajúcej zodpovednosti) k tejto svojej právnickej osobe taký vzťah, že by dôvodne pociťovali ujmu, ktorú utrpela právnická osoba, ako ujmu vlastnú.

66. Ustálená judikatúra slovenského, ako aj českého ústavného súdu jednoznačne preferuje výklad právneho úkonu, ktorý podporuje jeho platnosť. V súkromnoprávnej sfére platí zásada, platí zásada, že čo nie je zakázané je dovolené, a preto každý zákonný zásah do tejto sféry je potrebné vnímať ako obmedzenie ľudskej slobody. Zásah do zmluvnej autonómie je potrebné vykladať reštriktívne a ústavne konformne.

67. Po vykonaní dokazovania a právnom posúdení súd dospel k záveru, že žalobe nie je možné vyhovieť. Žalobcovia v konaní neunesli dôkazné bremeno, nepreukázali odôvodnenosť podanej žaloby, súd preto žalobu ako nedôvodnú zamietol.

68. Podľa už konštantnej judikatúry národných (napr. rozhodnutia ÚS SR II. ÚS 251/04, III. ÚS 209/04, II. ÚS 200/09), aj nadnárodných súdov, súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranami, 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. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku strany, ktorá ju nastolila. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty strán.

69. Súd o nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 v spojení s § 262 CSP. Keďže súd žalobu zamietol, v konaní boli úspešní žalovaní, ktorým súd priznal voči žalobcom náhradu trov konania v plnom rozsahu. O výške trov konania sa rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozhodnutia, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

70. Pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania sa súd zaoberal aj tým či v danom prípade neexistujú dôvody hodné osobitného zreteľa v zmysle § 257 CSP pre nepriznanie náhrady trov konania úspešným žalovaným. Súd v predmetnej veci nemal za preukázanú existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, ani výnimočnosť okolností u strán sporu, a preto nevidel priestor pre aplikáciu ust. § 257 CSP.

#### **Poučenie:**

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestský súd Košice v dvoch písomných vyhotoveniach (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne a čoho sa odvolateľ domáha (§ 363 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že:

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného predpisu (t.j. zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti).