

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 19Co/74/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3220201233
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 07. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Škultétyová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2023:3220201233.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Viery Škultétyovej a sudkýň JUDr. Beáty Čupkovej a JUDr. Zuzany Slušnej v spore žalobcu: A. B. C., D. B., so sídlom C. XXX, A., IČO: XX XXX XXX, zastúpeného Hriadel & Heger, Advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Palisády 33, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 51 643 359, proti žalovaným: 1/ E. F. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XX, F., 2/ D. A., I., so sídlom A. XXX, A., IČO: XX XXX XXX, žalovaní 1/ a 2/ zastúpení LEGATE, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábřeží 8/A, 811 02 Bratislava, IČO: 35 846 909, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bánovce nad Bebravou zo dňa 2. februára 2022, č.k. 2C/49/2020-105 takto

rozhodol:

Rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalovaní 1/, 2/ **m a j ú** proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Súd prvej inštancie svojím rozsudkom žalobu zamietol (výrok I.) a žalobcovi uložil povinnosť zaplatiť žalovaným 1/, 2/ spoločne a nerozdielne náhradu trov konania v celom rozsahu (výrok II.).

2. V odôvodnení svojho rozhodnutia súd prvej inštancie uviedol, že žalobca sa podanou žalobou domáhal, aby súd určil neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 15.05.2019 uzatvorenej medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/, ktorej vklad bol povolený J. K. L. M. L., katastrálny odbor pod V XXXX/XXXX, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckych podielov žalovaného 1/ na spoločných nehnuteľnostiach vedených na LV č. XXXX pre k. ú. C.. Poukázal na § 3, § 4 ods. 1, § 8 ods. 1, § 9 ods. 8, § 14 ods. 7 písm. e), § 16 ods. 1, 2 písm. a), ods. 4 zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločnostiach (ďalej aj ako ZoPS) a § 40a Občianskeho zákonníka a dôvodil, že na to, aby mohol podielnik bez porušenia predkupného práva predať svoj podiel na spoločnej nehnuteľnosti tretej osobe, je potrebné nielen to, aby o tento podiel neprejavili záujem ďalší podielníci, ale v ich mene aj samotné spoločenstvo. V tomto prípade došlo k prejavu záujmu o odkúpenie podielov žalovaného 1/ v mene ostatných podielnikov, o čom bol riadne oboznámený a nedošlo tak k naplneniu zákonných podmienok pre predaj podielov žalovaného 1/ tretej osobe. Poukázal na skutočnosť, že ku dňu spísania ponuky na predaj podielov už bola uzatvorená kúpna zmluva medzi žalovanými 1/, 2/, predmetom ktorej bol práve predaj podielov žalovaného 1/ na spoločnej nehnuteľnosti, ktorá bola príslušnému katastrálnemu odboru predložená v čase, keď žalovaní vedeli, že o kúpu podielov prejavil v mene ostatných podielnikov svoj záujem žalobca. Konanie žalovaných bolo nielen v rozpore s dobrými mravmi, ale aj v rozpore s právnymi predpismi týkajúcimi sa predkupného práva. Žalovaní tak uzatvorili kúpnu zmluvu, ktorá pre trvajúce účinky predkupného práva nemohla platne vzniknúť a ide tak zjavne o neplatný právny úkon. Kúpna zmluva neobsahovala odkladaciu podmienku podľa § 36 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, ktorá by jej vznik odkladala do času, kedy budú naplnené podmienky umožňujúce legálny prevod podielov. Tvrdil, že ponuka žalovaného 1/ neobsahovala všetky

náležitosti, ktoré by pre svoju platnosť mala obsahovať, keď neobsahovala informácie o splatnosti kúpnej ceny. Následkom uzatvorenej kúpnej zmluvy medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ došlo k priamemu porušeniu viacerých právnych predpisov upravujúcich predkupné právo, pričom následkom uvedeného je neplatnosť tohto právneho úkonu.

3. Súd prvej inštancie z vykonaného dokazovania mal preukázané, že žalobca je pozemkovým spoločenstvom v zmysle zák. č. 97/2013 Z.z., žalovaný 1/ je bývalý spoluvlastník spoločnej nehnuteľnosti, bývalý člen žalobcu a žalovaný 2/ je v súčasnosti podľa listu vlastníctva spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti. Z listu žalovaného 1/ zo dňa 15.05.2019 označeného ako "Ponuka na prevod vlastníckych práv k spoluvlastníckym podielom na spoločných nehnuteľnostiach - žiadosť o vyjadrenie" adresovaného žalobcovi vyplýva, že v zmysle § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. ako vlastník spoluvlastníckych podielov na spoločnej nehnuteľnosti požiadal výbor žalobcu o ponúknutie svojich spoluvlastníckych podielov na spoločnej nehnuteľnosti na predaj za kúpnu cenu vo výške 5 880,00 eur. V ponuke je tiež uvedené, že v prípade záujmu o kúpu, kúpna cena za prevod vlastníckych práv k predmetnej časti žalovaným 1/ ponúkaných spoluvlastníckych podielov v ponuke uvedených spoločných nehnuteľností, sa určí pomerne podľa veľkosti celých ponúkaných spoluvlastníckych podielov na uvedených spoločných nehnuteľnostiach a veľkosti spoluvlastníckeho podielu záujemcu o kúpu na týchto spoločných nehnuteľnostiach a pomerne sa prepočíta podľa kúpnej ceny za prevod vlastníckych práv k celým ponúkaným spoluvlastníckym podielom na týchto spoločných nehnuteľnostiach. Zároveň požiadal o písomné vyjadrenie k odpredaju v lehote do 60 dní odo dňa doručenia tejto žiadosti, s tým, že v opačnom prípade bude mať za to, že nik z členov žalobcu nemá záujem o odkúpenie jeho spoluvlastníckych podielov na predmetnej nehnuteľnosti. Nebolo medzi stranami sporené, že žalobcovi bol tento list doručený dňa 21.05.2019. Z kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným 1/ ako predávajúcim a žalovaným 2/ ako kupujúcim dňa 15.05.2019 vyplýva, že žalovaný 1/ svoj spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti predal žalovanému 2/ za kúpnu cenu 5 880,00 eur. Z podacej pečiatky J. K. L. M. L., katastrálny odbor, vyplýva, že táto kúpna zmluva bola katastrálnemu odboru doručená dňa 13.08.2019 a do katastra nehnuteľností bola zapísaná dňa 05.09.2019 (V XXXX/XXXX). Z listu žalobcu zo dňa 22.07.2019 označeného ako "Ponuka na prevod vlastníckych podielov v US-odpoveď" vyplýva, že žalobca prerokoval ponuku žalovaného 1/ na prevod vlastníckych práv k spoluvlastníckym podielom na spoločných nehnuteľnostiach v US, pričom ponuka bola písomne zverejnená vo vývesných tabuliach v obci, ale doteraz sa neprihlásil žiadny člen US, ktorý by prejavil záujem o kúpu týchto podielov. Výbor na svojom zasadnutí dňa 31.05.2019 rozhodol, že v prípade, ak nikto z členov US neprejaví záujem o podiely, US má záujem tieto podiely odkúpiť do vlastníctva US, ale o tom musí rozhodnúť valné zhromaždenie. Nebolo medzi stranami sporné, že žalovanému 1/ bol tento list doručený dňa 30.07.2019. Z čestného vyhlásenia G. N., nar. XX.XX.XXXX (predseda a člen výboru A. C.), H. D., nar. XX.XX.XXXX (podpredseda a člen výboru A. C.), E. D., nar. XX.XX.XXXX (člen výboru A. C.), O. L., nar. XX.XX.XXXX (člen výboru A. C.), P. H., nar. XX.XX.XXXX (predseda dozornej rady A. C.), H. Q., nar. XX.XX.XXXX (člen dozornej rady A. C.), O. N., nar. XX.XX.XXXX (člen dozornej rady A. C.) vyplýva, že boli prítomní na rokovaní US dňa 31.05.2019 a odsúhlasili rozhodnutie výboru odkúpiť podiel v US od žalovaného 1/ pre potreby US.

4. Súd prvej inštancie konštatoval, že žalobu o neplatnosť kúpnej zmluvy z dôvodu nerešpektovania zákonného predkupného práva je možné subsumovať pod ustanovenie § 137 písm. d) CSP, a teda v zmysle platnej právnej úpravy je takáto žaloba prípustná. Ustanovenie § 9 ods. 7 až 10 zákona o pozemkových spoločenstvách nevylučuje explicitne aplikáciu ustanovení o predkupnom práve v Občianskom zákonníku, preto možno ustanovenia § 140 a § 602 až 606 aplikovať subsidiárne k tomuto ustanoveniu ako ustanovenia lex specialis. Ustanovenie § 9 ods. 7 tohto zákona vylučuje aplikáciu predkupného práva podľa Občianskeho zákonníka iba pri prevode podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi pozemkového spoločenstva s výnimkou prevodu podielu v správe B., pričom v danej veci sa o takýto prípad nejedná.

5. Žalobca sa neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými dňa 15.05.2019 (V XXXX/XXXX) domáhal z dôvodu porušenia predkupného práva ostatných vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti. Žalovaní v spore preukázali listinami, poštovým podacím lístkom (č.l. 58-59), že dňa 15.05.2019 žalovaný 1/ žalobcovi odoslal listinu označenú ako Ponuka na prevod vlastníckych práv k spoluvlastníckym podielom na spoločných nehnuteľnostiach - žiadosť o vyjadrenie a ktorú listinu žalobca prevzal dňa 21.5.2019, ktorý deň prevzatia nebol medzi stranami sporný. V tejto listine žalovaný 1/ v zmysle ust. § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločenstvách prostredníctvom výboru

žalobcu ponúkol na predaj jeho podiel na nehnuteľnostiach uvedených v tejto listine ostatným vlastníkom podielov na tejto spoločnej nehnuteľnosti, za kúpnu cenu 5 880,- eur (ktorá sa v prípade záujmu určí a pomerne prepočíta podľa veľkosti celých ponúkaných spoluvlastníckych podielov a veľkosti spoluvlastníckeho podielu záujemcu o kúpu na týchto spoločných nehnuteľnostiach) s tým, že k odpredaju sa má vyjadriť v lehote 60 dní odo dňa doručenia tejto písomnosti. Súd prvej inštancie bol názoru, že táto listina spĺňa všetky náležitosti jednostranného právneho úkonu, s ktorým zákon spája účinky ponuky na predaj (ponukovej povinnosti) v zmysle ust. § 140 a § 602-606 Občianskeho zákonníka. Obsahovala ponuku na odkúpenie presne špecifikovaného spoluvlastníckeho podielu, kúpnu cenu a bola v ňom stanovená doba na odpoveď. Aj keď sa v ponuke zo dňa 15.05.2019 uvádza doba 60 dní, neplatnosť tohto jednostranného právneho úkonu to nespôsobuje, nakoľko doba na uplatnenie predkupného práva neuplynula skôr ako je uvedené v ust. § 605 Občianskeho zákonníka, t.j. v lehote dvoch mesiacov, pretože iná lehota medzi účastníkmi (oprávneného a povinného z predkupného práva) dohodnutá nebola (nepostačuje len konštatovanie žalobcu, že vzhľadom na charakter spoločenstva je táto lehota nedostatočná), iná lehota nevyplýva ani z iného zákona. Keďže žalovaní preukázali, že žalobcovi žalovaný 1/ spoluvlastnícky podiel ponúkol na predaj, bolo potom dôkazné bremeno na žalobcovi, aby preukázal, že predkupné právo v súvislosti s prevodom podielu na spoločnej nehnuteľnosti uplatnil riadne a včas. Ak oprávnená osoba podmienkam ponuky nevyhoví, jej predkupné právo zanikne (§ 606). Pritom nie je rozhodujúce, či sa tak stalo preto, lebo nemôže, alebo preto, lebo nechce. Predkupné právo sa realizuje len raz, a to v pomerne krátkych prepadných (prekluzívnych) lehotách, a to v lehote osem dní pri hnutel'ných veciach a v lehote dva mesiace pri nehnuteľných veciach (ak si účastníci nedohodli inú lehotu). Potom už spoluvlastnícky podiel možno previesť na inú osobu. K účinnému prijatiu ponuky na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti dochádza až zaplatením kúpnej ceny za ponúknutý spoluvlastnícky podiel v dvojmesačnej dobe od doručenia ponuky (§ 605 OZ), pokiaľ nebola dohodnutá iná doba jej zaplatenia (R49/2010). Prijatie ponuky je jednostranný právny úkon oprávneného spoluvlastníka adresovaný spoluvlastníkovi povinnému, ktorý ku svojej platnosti vyžaduje všeobecné náležitosti ustanovené v § 37 Občianskeho zákonníka. Podľa § 43c ods. 1 Občianskeho zákonníka včasné vyhlásenie urobené osobou, ktorej bol návrh určený alebo iné jej včasné konanie, z ktorého možno vyvodíť jej súhlas, je prijatím návrhu. V § 605 veta prvá Občianskeho zákonníka je vymedzená doba, v ktorej môže oprávnený spoluvlastník svoje právo prednostnej kúpy vykonať a zároveň spôsobiť, akým musí reagovať na ponuku na odkúpenie, pokiaľ chce úspešne uplatniť svoje predkupné právo a vec kúpiť - oprávnený spoluvlastník musí ponúknutú vec vyplatiť. Žalobca však v spore nepredložil taký dôkaz, ktorým by preukázal, že si predkupné právo včas uplatnil, t.j. že podmienkam ponuky včas vyhovel, t.j. že v lehote dvoch mesiacov od prevzatia ponuky kúpnu cenu za podiel žalovanému 1/ vyplatil. Žalobca nepreukázal, že o podiel riadne a včas prejavili záujem ostatní vlastníci podielov alebo žalobca v ich mene podľa odseku 10 zákona o pozemkových spoločenstvách, preto ich predkupné právo zaniklo a žalovaný 1/ tak mohol svoj spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti previesť tretej osobe, čo sa aj stalo a žalovaný 2/ sa 05.09.2019 stal vlastníkom podielu na spoločných nehnuteľnostiach, pretože po tom, ako márne uplynula lehota (dňom 21.07.2019), bol dňa 13.08.2019 podaný návrh na vklad vlastníckeho práva.

6. K prostriedku procesného útoku žalobcu, že dôvodom neplatnosti kúpnej zmluvy je tá skutočnosť, že táto bola zmluvnými stranami podpísaná už 15.05.2019, je nedôvodná, pretože jej neplatnosť by nastala vzhľadom na skutočnosť (ktorej určenia vo forme neplatnosti sa práva domáha toto žalobou), že ide relatívnu neplatnosť, len v tom prípade, ak by sa jej neplatnosti žalobca platne dovolal, čo v spore preukázané nebolo. Na závere súdu, že predkupné právo ostatných vlastníkov spoločných nehnuteľností a v ich mene spoločenstva t.j. žalobcu zaniklo uplynutím dvoch mesiacov po ponuke t.j. uplynutím dňa 21.07.2019 (vzhľadom na ust. § 605 a 122 Občianskeho zákonníka) nemôže zmeniť skutočnosť, že žalovaný 1/ dňa 30.07.2019 obdržal list od spoločenstva, t.j. žalobcu, alebo že o ich zámere podiel kúpiť vedieť mohol. Žalobca bol názoru, že predkupné právo ostatných vlastníkov podielov nezaniklo, a to z dôvodu, že dňa 22.07.2019 vyhotovil list s označením Ponuka na prevod vlastníckych podielov v US - odpoveď, ktorý bol žalovanému 1/ doručený dňa 30.07.2019, ktorý dôkaz však nepreukazuje ale ani ním preložené listiny čestné prehlásenia niektorých členov žalobcu, že k uplatneniu predkupného práva došlo riadne a včas, pretože nepreukazuje, že ostatní vlastníci podielov spoločných nehnuteľností alebo spoločenstvo v ich mene (žalobca) riadne a včas prijali ponuku na prevod podielu žalovaného 1/ t.j. že v lehote do 21.07.2019 žalovanému 1/ požadovanú kúpnu cenu vyplatili (žalobca takúto skutočnosť ani netvrdil). Súd prvej inštancie tvrdenie žalobcu, že žiadny právny predpis neukladal žalobcovi, aby oznámenie na uplatnenie predkupného práva bolo vykonané

písomnou formou alebo že v lehote malo dôjsť i k vyplateniu kúpnej ceny, považuje za nedôvodné, a to práve s poukazom na znenie § 605 Občianskeho zákonníka, ktoré síce o písomnom oznámení využitia predkupného práva nehovorí, ale jednoznačne uvádza, že v dobe dvoch mesiacov po ponuke musí ten, komu svedčí predkupné právo k nehnuteľnosti a toto si chce aj uplatniť, musí (nehnuteľnosť) vyplatiť (R 49/2010).

7. Na konštatovaní súdu (na ktorom je postavené toto rozhodnutie súdu o zamietnutí žaloby), ktorým je neunesenie dôkazného bremena žalobcu, že po tom, ako mu bol žalovaným 1/ podiel ponúknutý na predaj, predkupné právo riadne a včas voči žalovanému 1/ neuplatnil, nie je rozhodná okolnosť, že súd z dôvodu aplikácie sudcovskej koncentrácie nevykonal dôkaz navrhnutým žalobcom, a to výsluch žalovaného 1/, a to práve z dôvodu, že výsluchom žalovaného 1/ (ak by tento dôkaz bol uplatnený včas) by žalobca nepreukázal, že nehnuteľnosť vyplatiť (§ 605 Občianskeho zákonníka), pretože žalobca v spore ani len netvrdil (a tým pádom ani v spore nepreukazoval), že k vyplateniu nehnuteľnosti došlo, ktorá okolnosť vyplatenia nehnuteľnosti v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote dvoch mesiacov po ponuke pre tento spor o určenie právnej skutočnosti neplatnosti zmluvy vyplývajúci z osobitného predpisu patrí medzi rozhodné. Z uvedených dôvodov súd prvej inštancie žalobu v celom rozsahu zamietol. Právne svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 40a, § 140, § 602, § 603, § 604, § 605, § 606 Občianskeho zákonníka, § 137 CSP, § 3, § 8 ods. 1, § 9 ods. 7, 8, 10, § 14 ods. 7 písm. e), § 16 ods. 1, 2 písm. a), ods. 4 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločstvách, o trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP.

8. Proti tomuto rozsudku v zákonom stanovenej lehote podal odvolanie žalobca a domáhal sa, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Uplatnil odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f), h) CSP. Vytýkal súdu prvej inštancie, že nevyhodnotil skutočnosť, že výbor pozemkového spoločenstva – žalobca, nie je adresátom ponuky v rámci predkupného práva, pretože výbor nie je z predkupného práva oprávnený, je iba prostredníkom ponuky a nie subjektom oprávneným sa k ponuke vyjadriť. Zákon neustanovuje v žiadnom ustanovení právnú fikciu, z ktorej by vyplývalo, že ponuka doručená výboru pozemkového spoločenstva – žalobcovi, sa považuje za ponuku doručenú ostatným spoluvlastníkom. Súd prvej inštancie sa potom tiež nezaoberal tým, akým spôsobom je výbor pozemkového spoločenstva naložiť ďalej s doručenou ponukou, pričom podľa § 14 ods. 3 posledná veta zákona o pozemkových spoločstvách je výbor pozemkového spoločenstva povinný doručenú ponuku na prevod podielov zahrnúť do programu v pozvánke na zasadnutie spoločného majetku a až tento úkon doručenie pozvánky s ponukou v predkupnom práve môže byť považovaný za skutočné doručenie ponuky prevádzajúceho spoluvlastníka ostatným spoluvlastníkom, ak obsahuje podstatné náležitosti. Výbor na svojom zasadnutí dňa 31.05.2019 rozhodol, že v prípade, ak nikto členov pozemkového spoločenstva neprejaví záujem o podiely, pozemkové spoločenstvo má záujem tieto podiely odkúpiť do vlastníctva žalobcu, o čom však musí rozhodnúť valné zhromaždenie, čo oznámil žalovanému 1/ listinou s názvom „Ponuka na prevod vlastníckych práv podielov US – odpoveď“ zo dňa 22.07.2019. Žalovaný 1/ o týchto skutočnostiach vedel a pokiaľ zvolil spôsob oslovenia ponuky predaja svojich spoluvlastníckych podielov cestou výboru pozemkového spoločenstva dal súhlas, že jeho ponuka sa bude prejednávať na zhromaždení vlastníkov, tým sa začína lehota počítaná až prerokovaním ponuky na zhromaždení spoluvlastníkov. Nakoľko žalovaný 1/ nečakal na prerokovania zhromaždenia vlastníkov podľa § 14 ods. 3 posledná veta zákona č. 97/2013 Z. z., porušil predkupné právo ostatných spoluvlastníkov. Žalovanému 1/ bolo riadne oznámené, že žiadny z členov žalobcu neprejavil záujem o odkúpenie podielov, no súčasne mu bolo oznámené, že žalobca v mene spoločníkov má záujem o odkúpenie jeho podielov, o čom však musí rozhodnúť jeho valné zhromaždenie. Podľa § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločstvách nie je výbor pozemkového spoločenstva adresátom ponuky, je iba prostredníkom a nie subjektom oprávneným vyjadriť sa k ponuke, preto plynutie lehoty na uplatnenie predkupného práva nemôže byť počítané jeho doručením – oznámením na pozemkové spoločenstvo, ale až prerokovaním ponuky na zhromaždení vlastníkov. Z tohto dôvodu je toho názoru, že až prerokovaním ponuky na zhromaždení spoluvlastníkov, t. j. dňom 31.05.2019, začala plynúť lehota 60 dní na odkúpenie spoluvlastníckych podielov žalobcovi, pričom žalovaný 1/ dňa 30.07.2019 obdržal list od spoločenstva s názvom Ponuka na prevod vlastníckych práv podielov US – odpoveď zo dňa 22.07.2019. Možno teda jednoznačne konštatovať, že samotný žalobca v mene ostatných podielníkov prejavil záujem o kúpu podielov, čím nastala situácia zamedzujúca možnosť prevodu podielov žalovaného 1/ tretej osobe mimo ostatných podielníkov, ktorú predstavoval žalovaný 2/, ako to vyplýva z poslednej vety § 9 ods. 2 zákona o pozemkových spoločstvách. V zmysle § 14

ods. 7 písm. e) zákona o pozemkových spoločenstvách súčasne musela táto skutočnosť byť schválená valným zhromaždením žalobcu a žalobca tak nemohol pristúpiť k okamžitému uzatvoreniu kúpnej zmluvy so žalovaným 1/. Zákon o pozemkových spoločenstvách má postavenie lex specialis k Občianskemu zákonníku a k iným právnym predpisom, ktorý žalovaní svojím konaním porušili. Citoval § 16 ods. 1, 2, § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločenstvách a uviedol, že pokiaľ sa vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti rozhodol ponúknuť svoj podiel prostredníctvom výboru a nie priamo všetkým ostatným vlastníkom podielov, musí tento vlastník podielu vziať do úvahy všetky špecifiká a osobitný postup, ktorý je spojený s prevodom spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu v prípade tejto zvolenej ponukovej povinnosti, pričom podľa § 14 ods. 3 posledná veta zákona o pozemkových spoločenstvách výbor uvedie ponuku na odpredaj podielu na spoločnej nehnuteľnosti na programe zasadnutia zhromaždenia. Poukázal na rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 15Co/15/2021. Ďalej uviedol, že žalovaný 1/ v právnom postavení predávajúceho a žalovaný 2/ v právnom postavení kupujúceho uzatvorili dňa 15.05.2019 kúpnu zmluvu v rovnaký deň ako bol vyhotovený list žalovaného 1/ (ponuka) predtým, ako uplynula lehota 60 dní na vyjadrenie k odkúpeniu podielov, na základe ktorej žalovaný 1/ previedol na žalovaného 2/ svoje podiely na spoločnej nehnuteľnosti. Zo strany žalobcu preukázateľne došlo k prejavu záujmu o odkúpenie podielov žalovaného 1/ v mene ostatných podielnikov, o čom bol riadne oboznámený a nedošlo tak k naplneniu zákonných podmienok pre predaj podielu žalovaného 1/ tretej osobe. Predkupné právo žalobcu nemohlo zaniknúť v prípade, že žalobca ako spoluvlastník vedel o zamýšľanom predaji druhým spoluvlastníkom tretej osobe, avšak nepochybne dal najavo, že o vec má záujem a že s predajom nesúhlasí. Naviac, ponuka žalovaného 1/ neobsahovala všetky náležitosti, ktoré by pre svoju platnosť mala obsahovať, nakoľko zo samotnej ponuky by malo vyplývať, za akých podmienok by malo dôjsť k odkúpeniu podielov na základe následnej kúpy, ponuka však neobsahovala informácie o jej splatnosti, ktorú však už výsledná kúpna zmluva obsahuje. Došlo tak k porušeniu viacerých právnych predpisov upravujúcich predkupné právo, pričom následkom uvedeného je neplatnosť právneho úkonu – kúpnej zmluvy. Takýto úkon nespôsobuje žiadne právne následky a vzhľadom na zjavnú nedobromyseľnosť konania žalovaných a jeho rozpore s dobrými mravmi, ako aj pre rozpor s právnymi predpismi týkajúcimi sa predkupného práva.

9. Žalovaní vo svojom písomnom vyjadrení k podanému odvolaniu navrhli rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdiť a priznať im náhradu trov konania. Poukázali na dôvodovú správu k § 9 ods. 8 a dôvodili, že novelou zákona o pozemkových spoločenstvách č. 110/2018 Z. z. od 01.07.2018 v prípade, ak prevodca pristúpi k ponuke využitia predkupného práva prostredníctvom výboru, je výbor oprávnený jednak informovať ostatných spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti o ponuke predkupného práva tak, aby mohli uplatniť predkupné právo individuálne alebo uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti tak, aby sa nadobúdateľom podielu stali všetci vlastníci spoločnej nehnuteľnosti pomerne podľa veľkosti podielov a cenu platí spoločenstvo. Uvedené možnosti sú v zákone definované ako alternatívne, nie ako kumulatívne, preto nevyužitím predkupného práva včas zo strany ostatných spoluvlastníkov predkupné právo zaniká. Ak predkupné právo nebude uplatnené alebo ak spoločenstvo neuplatní svoje právo podľa ods. 10, prevodca môže podiel previesť na tretiu osobu. Sám žalobca uviedol, že po prerokovaní ponuky na zhromaždení spoluvlastníkov dňa 31.05.2019 začala plynúť lehota 60 dní na odkúpenie spoluvlastníckych podielov žalobcovi, v oznámení zo dňa 22.07.2019 jednoznačne uviedol, že ponuku predkupného práva žiaden člen spoločenstva nevyužil, pričom svedok N. dňa 02.02.2022 pred súdom prvej inštancie uviedol, že sa prihlásilo 8 záujemcov, ktorí ale nemali záujem o využitie predkupného práva, nakoľko cena bola vysoká. Je preto zrejmé a preukázané, že výbor ponuku predkupného práva spoluvlastníkom doručil ešte pred 31.05.2019. Z listu žalobcu zo dňa 22.07.2019 – Odpoveď na ponuku na prevod spoluvlastníckych práv, a tiež výsluchu G. N. – predsedu spoločenstva na pojednávaní dňa 02.02.2022 vyplynulo, že výboru bola doručená ponuka na využitie predkupného práva podľa § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločenstvách, ktorú písomne zverejnil a komunikoval s ostatnými spoluvlastníkmi pozemkového spoločenstva ešte pred dňom 31.05.2019, na ponuku nikto zo spoluvlastníkov (členov) pozemkového spoločenstva nereagoval, neprijal ju. K rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 15Co/15/2021 uviedli, že pred súdom prvej inštancie bolo preukázané a túto skutočnosť nepopiera ani samotný žalobca, že ponuka predkupného práva bola ostatným členom pozemkového spoločenstva prostredníctvom výboru komunikovaná a sprístupnená pred dňom 31.05.2019, pričom žiaden z členov pozemkového spoločenstva toto predkupné právo účinne nevyužil do 31.05.2019 ani neskôr. Zdôraznil, že predkupné právo sa realizuje len raz. Zákon o pozemkových spoločenstvách nikde neustanovuje, že po odmietnutí alebo nevyužití predkupného práva priamo členmi pozemkového spoločenstva by ešte vzniklo právo výboru realizovať predkupné právo podľa § 9 ods. 10, predkupné právo tak po uplynutí dvojmesačnej lehoty v zmysle

§ 605 Občianskeho zákonníka zaniklo a nie je možné viazať žalovaného 1/ ako predávajúceho, aby čakal na zvolanie ďalšieho zhromaždenia spoločenstva, ktoré sa koná jedenkrát za rok, kde by mal výbor zaradiť aj hlasovanie o otázke poverenia výboru uzatvoriť zmluvu v ich mene, pokiaľ predtým predkupné právo nevyužili individuálne. Nezaradenie tohto bodu na program najbližšieho zhromaždenia zákon vôbec nesankcionuje a je preto možné, že výbor na najbližšie zasadnutie tento bod programu vôbec nezaradí, čo by nebolo v súlade s princípom právnej istoty, pokiaľ by predávajúci musel čakať, či výbor tento bod programu zaradí na inú schôdzu, alebo nezaradí vôbec. Pokiaľ by odvolací súd súhlasil s názorom, že dvojmesačná lehota na využitie predkupného práva začala plynúť až 31.05.2019, potom uplynula najneskôr 31.07.2019, pričom v tejto lehote nedošlo k účinnému využitiu predkupného práva, keďže v tejto lehote žiaden zo spoluvlastníkov nehnuteľnosť nevyplatil, čo je tiež podmienka uvedená v § 605 Občianskeho zákonníka a ktorú je potrebné splniť na účinné využitie predkupného práva. Dôvodili, že žalobca len účelovo blokuje vstup žalovaného 2/ do pozemkového spoločenstva Urbárska spoločnosť Kšinná, čo priznal i svedok N. vo svojej výpovedi dňa 02.02.2022. Napriek tomu, že žalobca deklaroval svoj postup podľa § 9 ods. 10 zákona o pozemkových spoločenstvách vo svojom liste zo dňa 22.07.2019, túto skutočnosť v rozpore s § 14 ods. 3 a 7 písm. e) tohto zákona neuviedol v pozvánke na zasadnutie zhromaždenia žalobcu, ktoré sa uskutočnilo 15.02.2020 a na samotnom zasadnutí sa o poverenie výboru uzatvoriť so žalovaným 1/ vôbec nerozkovoľovalo, je tak zrejme, že prejavená vôľa uzatvoriť zmluvu v mene spoluvlastníkov pozemkového spoločenstva nebola skutočná, ale len predstieraná za účelom snahy odďaľovať a blokovať nadobudnutie podielu žalovaným 2/. Z vykonaného dokazovania je nepochybne preukázané, že žiaden zo spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti nevyužil ani do dnešného dňa predkupné právo, výbor pozemkového spoločenstva najneskôr do 31.05.2019 informoval spoluvlastníkov o ponuke predkupného práva a žiaden z nich neuviedol záujem pozemky nadobudnúť na základe podmienok, ktoré boli v ponuke uvedené, nikto nebol ochotný uhradiť cenu uvedenú v ponuke. Žalobca vo svojom liste z 22.07.2019 síce deklaroval vôľu kúpiť pozemky prostredníctvom výboru v zmysle § 9 ods. 10 s tým, že o tom musí ešte rozhodnúť valné zhromaždenie, avšak výbor toto rozhodnutie na najbližšie zhromaždenie nezaradil. Na schôdzi konanej dňa 15.02.2020 ani kedykoľvek predtým žiaden spoluvlastník spoločnej nehnuteľnosti predkupné právo nevyužil. Žalovaní síce kúpnu zmluvu uzavreli dňa 15.05.2019, avšak návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podali až dňa 13.08.2019, vecnoprávne účinky kúpnej zmluvy nastali až po povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech žalovaného 2/ dňa 05.09.2019. Najneskôr 31.07.2019 uplynula dvojmesačná lehota na využitie predkupného práva, v ktorej žiaden zo spoluvlastníkov predkupné právo účinne nevyužil. List žalobcu adresovaný žalovanému 1/ zo dňa 22.07.2019, ktorý mu bol doručený dňa 30.07.2019 neobsahoval bezpodmienečný prejav vôle nadobudnúť pozemky za podmienok uvedených v ponuke predkupného práva, pričom pokiaľ predkupné právo nevyužili samotní spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti do 31.07.2019, lehota na využitie predkupného práva výborom podľa § 19 ods. 10 sa nepredlžuje a tiež uplynula najneskôr 31.07.2019. K prevodu vlastníckeho práva došlo až po márnom uplynutí dvojmesačnej lehoty na využitie predkupného práva. Ponuka na využitie predkupného práva musí jasne a nepochybne definovať predmet ponuky – nehnuteľnosti špecifikované v súlade s právnymi predpismi o evidencii nehnuteľnosti a kúpnu cenu. Následne podľa § 605 Občianskeho zákonníka v prípade využitia predkupného práva povinná oprávnená osoba túto cenu musí aj vyplatiť, aby došlo k využitiu predkupného práva, a to v lehote 2 mesiacov musí ten, komu svedčí predkupné právo k nehnuteľnosti a toto si chce aj uplatniť, nehnuteľnosť vyplatiť (R 49/2010). Ponuka na využitie predkupného práva zo dňa 15.05.2019 je preto dostatočne určitá a obsahuje všetky podstatné náležitosti, a to presnú identifikáciu nehnuteľností, ktoré majú byť predmetom prevodu, ako aj výšku kúpnej ceny, je nesporné, že k vyplateniu kúpnej ceny zo strany žalobcu do dnešného dňa nedošlo. Žalovaný 2/ pri uzavretí kúpnej zmluvy mal nepomerne nevýhodnejšiu lehotu na zaplatenie kúpnej ceny, a to lehotu 7 dní od jej podpisu, čím bol znevýhodnený oproti oprávneným z predkupného práva, čo však nie je možné vykladať na ťarchu žalovaného 2/. Neuvedenie splatnosti kúpnej ceny v zmysle kúpnej zmluvy nie je vadou, ktorá by mala za následok neurčitosť ponuky na využitie predkupného práva.

10. Žalobca vo svojom písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalovaných uviedol, že žalovaný 1/ zvolil spôsob oslovenia ponuky predaja svojich spoluvlastníckych podielov cestou výboru pozemkového spoločenstva, dal tak súhlas, že jeho ponuka sa bude prejednávať na zhromaždení spoluvlastníkov a mal vedomosť, že lehota na odkúpenie spoluvlastníckych podielov sa začne počítať až prerokovaním ponuky na zhromaždení spoluvlastníkov. Nakoľko žalovaný 1/ nečakal na prerokovanie zhromaždenia vlastníkov podľa § 14 ods. 3 posledná veta zákona č. 97/2013 Z. z., porušil predkupné právo ostatných spoluvlastníkov. Žalovanému 1/ síce bolo riadne oznámené, že žiadny z členov žalobcu neprejavil

záujem o odkúpenie podielov, no súčasne mu bolo oznámené tiež to, že žalobca má v mene spoločníkov záujem o odkúpenie jeho podielov, o čom však musí rozhodnúť valné zhromaždenie v zmysle § 14 ods. 7 písm. e) zákona o pozemkových spoločnostiach. Až prerokovaním ponuky na zhromaždení spoluvlastníkov, t. j. dňa 31.05.2019 začala plynúť lehota 60 dní na odkúpenie spoluvlastníckych podielov žalobcom, pričom žalovaný 1/ dňa 30.07.2019 obdržal list od spoločnosti s názvom Ponuka na prevod vlastníckych práv podielov US – odpoveď, zo dňa 22.07.2019. Samotný žalobca tak v mene ostatných podielníkov prejavil záujem o kúpu podielov, čím nastala situácia zamedzujúca možnosti prevodu podielov žalovaného 1/ tretej osobe mimo ostatných podielníkov, ktorú predstavoval žalovaný 2/ a táto skutočnosť musela byť súčasne schválená valným zhromaždením žalobcu a žalobca tak nemohol pristúpiť k okamžitému uzatvoreniu kúpnej zmluvy so žalovaným 1/, napriek tomu žalovaný 1/ previedol svoje spoluvlastnícke podiely na žalovaného 2/ kúpnu zmluvou zo dňa 15.05.2019. Predkupné právo žalobcu tak nemohlo zaniknúť v prípade, že žalobca ako spoluvlastník vedel o zamýšľanom predaji druhým spoluvlastníkom tretej osobe, avšak nepochybne dal najavo, že o vec má záujem a že s predajom nesúhlasí.

11. Žalovaní vo svojom písomnom vyjadrení k vyjadreniu žalobcu uviedli, že z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že v stanovách alebo v Zmluve o pozemkovom spolčenstve, ktoré mali byť zverejnené na webovej stránke žalobcu, je upravená lehota na prerokovanie návrhu predkupného práva na zhromaždení spoluvlastníkov, je treba mať za to, že stanovy ani Zmluva o pozemkovom spolčenstve neobsahujú dojednania odlišné od ustanovení zákona. Pokiaľ žalobca tvrdí, že až dňom 31.05.2019 začala plynúť 60-dňová lehota na využitie predkupného práva (žalovaný 1/ list žalobcu obdržal dňa 30.07.2019), výbor bol oprávnený informovať ostatných spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti o ponuke predkupného práva tak, aby mohli uplatniť predkupné právo individuálne alebo využiť právo uzatvoriť Zmluvu o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti tak, aby sa nadobúdateľom podielu stali všetci vlastníci spoločnej nehnuteľnosti pomerne podľa veľkosti podielov a cenu zaplatí spolčenstvo, na čo je nevyhnutné zvolanie zhromaždenia spoluvlastníkov podľa § 14 ods. 7 písm. e) zákona o pozemkových spoločnostiach. Tieto dve možnosti využitia predkupného práva sú v zákone definované alternatívne, nie kumulatívne, a preto ak raz výbor sprostredkoval ponuku predkupného práva jednotlivým spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti, potom predkupné právo zanikne márnym uplynutím dvojmesačnej lehoty a vznikne oprávnenie prevodcu previesť spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu. Predkupné právo je možné využiť len raz a jedným spôsobom, nie kumulatívne oboma spôsobmi. Pokiaľ nedošlo k platnému uplatneniu predkupného práva podľa § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločnostiach, nemôže výbor dodatočne požadovať, aby v mene spoluvlastníkov uzatvoril výbor o prevode vlastníctva podielu pomerne všetkým spoluvlastníkom. Takýto dvojstupňový proces uplatnenia predkupného práva zákon neumožňuje a nie je ani účelom ustanovenia § 9 ods. 8 takto komplikovať proces uplatnenia predkupného práva. Pokiaľ zákon neupravuje lehotu, v akej bol výbor povinný zvolať zhromaždenie spoluvlastníkov za účelom schválenia takejto zmluvy podľa § 14 ods. 7 písm. e), mohol by výbor blokovať proces predaja spoluvlastníkovi na neurčito nezvolaním zhromaždenia spoluvlastníkov alebo nezaradením schválenia uzatvorenej zmluvy na žiadnom z nasledujúcich zhromaždení. Preto je zrejmé, a sám žalobca to aj priznal, že k ponuke na uplatnenie predkupného práva prostredníctvom výboru došlo, táto ponuka bola prerokovaná 31.05.2019, bola výborom sprostredkovaná spoluvlastníkom, pričom z ich strany v lehote dvoch mesiacov nedošlo k účinnému uplatneniu predkupného práva, nakoľko nedošlo k zaplateniu kúpnej ceny v dvojmesačnej lehote v zmysle § 605 Občianskeho zákonníka. Najneskôr 01.08.2019 mohol žalovaný 1/ previesť pozemky tretej osobe. K návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech žalovaného 2/ došlo až 13.08.2019. Žiaden z členov pozemkového spolčenstva svoje predkupné právo účinne nevyužil do 31.05.2019, do 21.07.2019, do 31.07.2019, ani neskôr. Žalobca pritom nezaradil do pozvánky na zasadnutie zhromaždenia žalobcu, ktoré sa uskutočnilo 15.02.2020 pred toto predkupné právo a o poverení výboru uzatvoriť so žalovaným 1/ zmluvu vôbec nerokovalo. Prejavená vôľa uzatvoriť zmluvu podľa § 9 ods. 10 zákona o pozemkových spoločnostiach v mene spoluvlastníkov pozemkového spolčenstva nie je a nikdy nebola skutočná, ale len predstieraná za účelom oddialiť a blokovať nadobudnutie podielov žalovaným 2/. Zákon o pozemkových spoločnostiach nikde neuvádza, že po odmietnutí alebo nevyužití predkupného práva priamo členmi pozemkového spolčenstva, by ešte vzniklo právo výboru realizovať predkupné právo podľa § 9 ods. 10, nakoľko predkupné právo sa realizuje len raz. Pokiaľ spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti nevyužili svoje predkupné právo individuálne po uplynutí dvojmesačnej lehoty v zmysle § 605 Občianskeho zákonníka, ich predkupné právo zaniklo a nie je možné viazať žalovaného 1/, aby čakal na zvolanie ďalšieho

zhromaždenia spoločenstva, kde by mal výbor zaradiť aj hlasovanie o otázke poverenia výboru uzavrieť zmluvu, čo naviac výbor neurobil, realizáciu ponuky predkupného práva maril.

12. Ďalšie písomné vyjadrenia k veci podané neboli.

13. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) bez nariadenia pojednávania podľa § 385 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné ako vecne správny potvrdiť podľa § 387 ods. 1 CSP.

14. Žalobca sa v danej veci domáhal proti žalovaným 1/, 2/ určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 15.05.2019 uzatvorenej medzi žalovaným 1/ ako predávajúcim a žalovaným 2/ ako kupujúcim, ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Bánovce nad Bebravou, katastrálny odbor pod V XXXX/XXXX, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckych podielov žalovaného 1/ vedených na LV č. XXXX pre k. ú. C. z dôvodu porušenia jeho predkupného práva. Z vykonaného dokazovania súdom prvej inštancie bolo nesporné preukázané, že dňa 15.05.2019 žalovaný 1/ ako predávajúci a žalovaný 2/ ako kupujúci uzavreli kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol spoluvlastnícky podiel žalovaného 1/ na spoločnej nehnuteľnosti za kúpnu cenu 5 880,- eur, ktorej vklad bol povolený dňa 05.09.2019 pod V XXXX/XXXX. Nesporným bola i ponuka na prevod vlastníckych práv k spoluvlastníckym podielom na spoločných nehnuteľnostiach – žiadosť o vyjadrenie žalovaného 1/ zo dňa 15.05.2019, ktorá bola žalobcovi doručená dňa 21.05.2019. Uvedenou ponukou žalovaný 1/ žiadal výbor o ponúknutie svojich spoluvlastníckych podielov na spoločnej nehnuteľnosti za kúpnu cenu vo výške 5 880,- eur. List žalobcu zo dňa 22.07.2019, označený ako „Ponuka na prevod vlastníckych podielov v US – odpoveď“, bola doručená žalovanému 1/ dňa 30.07.2019, v ktorom žalobca uviedol, že ponuka žalovaného 1/ bola písomne zverejnená vo vývesných tabuliach v obci, ale doteraz sa neprihlásil žiaden člen US, ktorý by prejavil záujem o kúpu týchto podielov. Výbor na svojom zasadnutí dňa 31.05.2019 rozhodol, že v prípade, ak nikto z členov US neprejaví záujem o podiely, má záujem tieto podiely odkúpiť do vlastníctva žalobca, o čom však musí rozhodnúť valné zhromaždenie.

15. Súd prvej inštancie s poukazom na § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločenstvách a § 140 a § 602 - § 606 Občianskeho zákonníka žalobu zamietol z dôvodu, že v § 605 veta prvá Občianskeho zákonníka je vymedzená doba, v ktorej môže oprávnený spoluvlastník svoje právo prednostnej kúpy vykonať a zároveň spôsob, akým musí reagovať na ponuku na odkúpenie, pokiaľ chce úspešne uplatniť svoje predkupné právo a vec kúpiť, oprávnený spoluvlastník musí ponúknutú vec vyplatiť. Predkupné právo žalobcu zaniklo uplynutím dvoch mesiacov po ponuke, t. j. uplynutím dňa 21.07.2019, ktorú skutočnosť nemôže zmeniť to, že žalovaný 1/ dňa 30.07.2019 obdržal list spoločenstva, že toto má zámer podiel kúpiť. Žalobca nepreukázal, že ostatní vlastníci podielov spoločných nehnuteľností alebo spoločenstvo v ich mene (žalobca) riadne a včas prijali ponuku na prevod podielu žalovaného 1/ v lehote do 21.07.2019 a požadovanú kúpnu cenu vyplatili. Žalobca tak neunesol dôkazné bremeno, že po tom, ako mu bol žalovaným 1/ ponúknutý na predaj jeho podiel v spoločných nehnuteľnostiach, predkupné právo riadne a včas voči žalovanému 1/ uplatnil, pretože ani netvrdil, že k vyplateniu nehnuteľnosti došlo, ktorá okolnosť vyplatenia nehnuteľnosti v zákonom stanovenej prekluzívnej lehote dvoch mesiacov po ponuke pre tento spor o určenie právnej skutočnosti neplatnosti zmluvy vyplývajúcej z osobitného predpisu patrí medzi rozhodné.

16. Pre prípad prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu stanovil zákonodarca v § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločenstvách pre vlastníka podielu, ktorý mieni previesť svoj podiel, povinnosť najskôr ponúknuť tento podiel ostatným vlastníkom podielov na dotknutej spoločnej nehnuteľnosti s tým, že ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov na dotknutej spoločnej nehnuteľnosti alebo v ich mene spoločenstvo môže ho vlastníka podielu na dotknutej spoločnej nehnuteľnosti previesť na tretiu osobu. Vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti, ktorý mieni previesť svoj podiel, môže splniť svoju ponukovú povinnosť rôznymi spôsobmi, a to buď priamo jednotlivým spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti, alebo prostredníctvom výboru.

17. Žalovaný 1/ svoju povinnosť vyplývajúcu mu z § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločenstvách splnil tým, že svoju ponuku adresoval výboru pozemkového spoločenstva Kšinná svojim podaním zo dňa 15.05.2019, ktoré žalobca prevzal dňa 21.05.2019. Ponuka žalobcu obsahovala presnú špecifikáciu jeho spoluvlastníckych podielov nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX v k. ú. C., ako i ponuku kúpnej

ceny vo výške 5 880,- eur s tým, že žiadal o písomné vyjadrenie k odpredaju spoluvlastníckych podielov do 60 dní od doručenia jeho žiadosti.

18. Z hľadiska obsahu účinkov a výkonu treba aj na predkupné právo vyplývajúce z § 140 Občianskeho zákonníka aplikovať (uplatnením analógie legis - § 853 Občianskeho zákonníka) všeobecnú úpravu o predkupnom práve zaradenú do ôsmej časti druhej hlavy druhého oddielu Občianskeho zákonníka (§ 602 - § 606). Ponuka urobená v rámci predkupného práva nie je klasickým návrhom na uzavretie zmluvy vychádzajúcim zo všeobecnej občianskoprávnej zásady zmluvnej voľnosti, v ktorom môže navrhovateľ svojim prejavom vôle vymedziť lehotu na prijatie návrhu, ponuka musí rešpektovať ustanovenie § 605 Občianskeho zákonníka (pokiaľ by nebola dohodnutá iná doba) (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo 115/2011).

19. K námietke žalobcu, že ponuka žalovaného 1/ zo dňa 15.05.2019 neobsahovala všetky náležitosti, ktoré zákon od takejto ponuky vyžaduje, najmä neobsahovala lehotu splatnosti kúpnej ceny, odvolací súd udáva, že sa s jeho názorom nestotožňuje. Povinnosť ponúknuť vec na predaj oprávnenému v predpísanej forme a s obsahom, z ktorého vyplývajú všetky podmienky predaja, vyplýva z ustanovenia § 605 posledná veta Občianskeho zákonníka, podľa ktorého, ak ide o predaj nehnuteľností, musí sa ponuka urobiť písomne. V citovanom zákonom ustanovení sa obsah ponuky vymedzuje iba všeobecným konštatovaním, že ponuka sa robí ohlásením všetkých podmienok. Ponuka musí obsahovať predovšetkým predmet predaja a cenu predaja, pričom rozhodujúca je cena ponúknutá treťou osobou, ak nie je dohodnuté inak, vhodné je i uvedenie odhadnej ceny. Pokiaľ ide o splatnosť ceny predaja, rozhodujúce sú lehoty na vyplatenie ceny upravené v § 605. Tieto zákonom stanovené lehoty nevylučujú, aby sa zmluvné strany dohodli aj na dlhších lehotách. Na určenie kratšej lehoty na predaj nemusí ten, komu prislúcha predkupné právo pristúpiť, pretože lehoty na predaj sú ustanovené v § 605. Námietka žalobcu o tom, že ponuka žalovaného 1/ zo dňa 15.05.2019 na odkúpenie jeho spoluvlastníckych podielov na spoločnej nehnuteľnosti trpela vadami, nebola dôvodná.

20. Zasadnou odvolacou námietkou žalobcu bola námietka, že lehota 60 dní na odkúpenie spoluvlastníckych podielov žalobcovi začala plynúť až dňa 31.05.2019, kedy došlo k prerokovaniu ponuky na zhromaždení spoluvlastníkov a uplynula najskôr dňa 31.07.2019, pričom dňa 30.07.2019 žalovaný 1/ obdržal list žalobcu zo dňa 22.07.2019 s názvom „Ponuka na prevod vlastníckych práv podielov US – odpoveď“, v ktorej uviedol, že prerokoval ponuku na prevod vlastníckych práv k spoluvlastníckym podielom na spoločných nehnuteľnostiach, ponuka bola písomne zverejnená vo vývesných tabuliach obci, ale doteraz sa neprihlásil žiaden člen US, ktorý by prejavil záujem o kúpu týchto podielov. Výbor na svojom zasadnutí dňa 31.05.2019 rozhodol, že v prípade, že nikto z členov US neprejaví záujem o podiely, US má záujem tieto podiely odkúpiť do vlastníctva, o čom musí rozhodnúť valné zhromaždenie.

21. Spornou tak zostala otázka, či lehota dvoch mesiacov stanovená v § 605 Občianskeho zákonníka, v ktorej záujemca o kúpu (spoluvlastník) alebo v danej veci žalobca, má uplatniť svoje predkupné právo, uplynula márne a žalovaný 1/ mohol previesť svoj podiel na spoločnej nehnuteľnosti tretej osobe, alebo v uvedenej lehote žalobca riadne a včas uplatnil svoje predkupné právo, žalovaný 1/ tak nemohol svoj podiel na spoločnej nehnuteľnosti previesť tretej osobe bez následku relatívnej neplatnosti tohto právneho úkonu (§ 40a Občianskeho zákonníka).

22. V danej veci žalobca ponuku žalovaného 1/ písomne zverejnil vo vývesných tabuliach v obci hneď potom, ako ponuku žalovaného 1/ obdržal (viď výsluch svedka G. N. na pojednávaní dňa 02.02.2022), t. j. pred dátumom 31.05.2019. Žiaden z členov z urbárskeho spoločenstva neprejavil o kúpu spoluvlastníckych podielov žalovaného 1/ reálny záujem, ktorú skutočnosť žalobca oznámil žalovanému 1/ listom zo dňa 22.07.2019, ktorý mu bol doručený dňa 30.05.2019.

23. Žalobca listom zo dňa 22.07.2019 doručený žalovanému 1/ dňa 30.07.2019 síce uviedol, že v prípade, že žiadny z členov urbárskeho spoločenstva neprejaví záujem o podiely, má záujem tieto podiely odkúpiť do vlastníctva urbárskeho spoločenstva, o čom musí rozhodnúť valné zhromaždenie.

24. K argumentácii žalobcu, že predpokladom pre prijatie ponuky žalovaného 1/ bolo v zmysle § 14 ods. 7 písm. e) Zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách, rozhodnutie zhromaždenia všetkých členov spoločenstva (žalobcu), odvolací súd uvedený záver nespochybňuje. Žalobca však

nepreukázal, že zhromaždenie všetkých členov spoločenstva v zmysle § 14 ods. 2 ZoPS (výbor je povinný na zasadnutie zhromaždenia pozvať všetkých členov v lehote 30 dní pred termínom zasadnutia zhromaždenia) s programom ponuky žalovaného 1/ zvolal, ktorému úkonu od obdržania ponuky žalovaného 1/ (od 21.05.2019) nič nebránilo, nepreukázal, že zhromaždenie prerokovalo ponuku žalovaného 1/ s kladným výsledkom a vyplatilo následne v zákonom stanovenej lehote dvoch mesiacov, t.j. do 21.07.2023 kúpnu cenu (R 49/2010, rozhodnutie NS SR, sp. zn. 4Cdo 164/2022). Pokiaľ žalobca v podanom odvolaní tvrdil, že dňa 31.05.2019 došlo k prerokovaniu ponuky zhromaždením spoluvlastníkov, toto tvrdenie sa nejaví ako pravdivé vzhľadom na výpoveď svedka N. (č. I. 98), vyjadrenie žalobcu k ponuke žalovaného 1/ (č.l. 56), čestné prehlásenia členov výboru (č. I. 95), z ktorých dôkazov vyplýva, že v uvedený deň sa uskutočnilo zasadnutie členov výboru žalobcu a nie zhromaždenie všetkých členov spoločenstva, ktorí však o zvolaní zhromaždenia v zmysle cit. zákonného ustanovenia nerozhodli. Za takto zistených skutkových okolností v danej veci, keď v lehote dvoch mesiacov po ponuke žalobcu zostal nečinný, ani len sa nepokúsil zvolať zhromaždenie všetkých členov spoločenstva za účelom prerokovania ponuky žalovaného 1/, kúpnu cenu žalovanému 1/ nevyplatil, nie je možné uzavrieť, že žalobca svoje predkupné právo voči žalovanému 1/ uplatnil riadne a včas, keď dôkazné bremeno v danej veci neunesol. Samotné oznámenie výboru žalobcu zo dňa 22.07.2019 o jeho záujme podiely žalovaného 1/ odkúpiť, bez ďalších, pre prijatie ponuky žalovaného 1/ nevyhnutných úkonov (zvolanie zhromaždenia všetkých členov spoločenstva) nie je možné vyhodnotiť ako riadne a včasné prijatie ponuky žalovaného 1/ žalobcom. K tvrdeniu žalobcu, že zhromaždenie všetkých členov spoločenstva sa zvoláva jedenkrát za rok, nie je dôvodom na nezvolanie zhromaždenia podľa aktuálnej potreby, čo je i prípad danej veci, keď zákon o pozemkových spoločenstvách uvádza zasadnutie zhromaždenia „najmenej“ raz za rok, nie „iba“ raz za rok. Žalovaný 1/ svoju ponukovú povinnosť splnil, a preto mohol previesť svoj podiel na spoločnej nehnuteľnosti tretej osobe v súlade s § 9 ods. 8 veta druhá zákona o pozemkových spoločenstvách.

25. K tvrdeniu žalobcu, že konanie žalovaných je v rozpore s dobrými mravmi vzhľadom na zjavnú nedobromyseľnosť ich konania, odvolací súd udáva, že ust. § 3 Občianskeho zákonníka umožňuje súdu posúdiť vec v tom smere, či výkon daného subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi a v prípade, že tomu tak nie je, odoprieť právnu ochranu uplatňovaného práva. Aplikácia tohto ustanovenia umožňuje aj zásah do výkonu už existujúceho práva vyplývajúceho z občianskoprávných vzťahov, nemôže ale viesť ku vzniku, zmene alebo zániku práv a povinností. Ustanovenie § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka nemá totiž vlastnú priamu normotvornú platnosť – upravuje iba spôsob aplikácie a interpretácie iných ustanovení (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 30. marca 2011, sp. zn. 3 Cdo 144/2010). Odvolací súd zo zisteného skutkového stavu danej veci nezistil žiaden dôvod pre aplikáciu citovaného zákonného ustanovenia, pričom žalobca dôvod pre aplikáciu tohto zákonného ustanovenia nekonkretizoval.

26. Z týchto dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny vo veci samej i vo výroku o trovách konania ako vecne správny potvrdil.

27. O trovách odvolacieho konania rozhodol podľa § 396 ods. 1, § 255 ods. 1, § 262 ods. 1 CSP tak, že žalovaní 1/, 2/, ktorí boli v konaní úspešní, majú proti žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

28. Rozhodnutie bolo senátom Krajského súdu v Trenčíne prijaté pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

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 rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).