

Súd: Krajský súd Banská Bystrica
Spisová značka: 11Co/83/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6420203242
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 11. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Renáta Deáková
ECLI: ECLI:SK:KSBB:2022:6420203242.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Banskej Bystrici, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Renáty Deákovvej a sudcov JUDr. Danice Kočičkovej a JUDr. Jozefa Zlochu ako členov senátu, v spore žalobcov: 1/ Pozemkové spoločenstvo urbársky a zemiansky spolok Tekovská Breznica, IČO: 37 957 104, so sídlom Nábřežná 1149/5, 968 01 Nová Baňa, 2/ R.. V. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom I. XXXX/X, XXX XX I. Z., 3/ R.. R. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XXX/XX, XXX XX I. Z., 4/ R.. V. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. Z. č.XXX, XXX XX a 5/ W.. B. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom G. Z. č.XXX, XXX XX, všetci zastúpení V.. M. Z., F. so sídlom B. X, XXX XX Z., proti žalovaným: 1/ Roľnícke družstvo Tekovské Nemce, IČO: 00 210 552, so sídlom Hronský Beňadik, 966 53 a 2/ V. Q., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. č. XXX, XXX XX, obaja zastúpení Advokátska kancelária Nyúl s.r.o., IČO: 53 875 303, so sídlom Ul. kpt. Jaroša 738/4, 934 05 Levice, o určenie neplatnosti právneho úkonu, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Žiar nad Hronom č.k. 28C/10/2020-184 zo dňa 24.08.2021, takto

rozhodol:

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

II. Žalobcovia 1/ až 5/ sú povinní spoločne a nerozdielne nahradiť žalovaným 1/,2/ trovy odvolacieho konania v rozsahu 100% v lehote 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie, ktorým rozhodne o ich výške.

o d ô v o d n e n i e :

1. Odvolaním napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu o určenie, že kúpna zmluva, uzatvorená medzi žalovanými dňa XX.XX.XXXX, ktorej vklad do katastra bol povolený Okresným úradom E., katastrálny odbor dňa XX.XX.XXXX pod č. O. XXX/XXXX, je neplatná a žalovaný 2/ je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti X/XXXX na pozemkoch, zapísaných na liste vlastníctva č.XXXX v k.ú. G. Z., spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti X/XXXX na pozemkoch zapísaných na liste vlastníctva č.XXXX v k.ú. G. Z. a spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti XX/XXXX na pozemkoch zapísaných na liste vlastníctva č.XXXX v k.ú. Z. (prvý výrok) a žalovaným 1/, 2/ priznal spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania voči žalobcom 1/ až 5/ spoločne a nerozdielne v rozsahu 100% (druhý výrok).

1.1 Z dôvodov rozhodnutia vyplýva, že vychádzajúc z ustanovenia §40a, §140, §605, §606 zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej v texte aj len „OZ“), §9 ods.2, 7, 8, 10, §14 ods.1, 2 veta prvá, ods.3 veta tretia, §16 ods.1, ods.2 písm.a) zákona č.97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách (ďalej v texte aj len „zákon č.97/2013 Z.z.“ alebo „zákon o pozemkových spoločenstvách“ alebo aj „ZoPS“), §34 ods.2 zákona č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon) okresný súd konštatoval, že žalobcovia sa domáhali určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, uzavretej medzi žalovanými 1/, 2/ ohľadne spoluvlastníckych podielov na spoločnej nehnuteľnosti z dôvodu nedodržania právnych predpisov pri prevode spoluvlastníckych podielov a porušenia predkupného práva ostatných vlastníkov podielov na spoločnej nehnuteľnosti;

vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX. bol povolený rozhodnutím Okresného úradu E., katastrálny odbor č.V XXX/XXXX ku dňu XX.XX.XXXX.

1.2 Okresný súd žalobu v zmysle §137 písm.d) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej v texte aj len „C.s.p.“) považoval za procesne prípustnú s poukazom na §40a a §140 OZ v spojení s §34 ods.2 Katastrálneho zákona. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bolo porušené predkupné právo podľa ustálenej doktríny aj súdnej praxe je jedným z práv oprávneného spoluvlastníka, ktoré môže uplatniť aj v súdnom konaní podaním žaloby na určenie neplatnosti takéhoto právneho úkonu príp. jeho časti. Okresný súd považoval žalobu celú za nedôvodnú, preskúmajúc ju ako jeden žalobný nárok, smerujúci k určenie neplatnosti právneho úkonu.

1.3 Z úradnej povinnosti sa okresný súd zaoberal otázkou aktívnej vecnej legitímácie a konštatoval, že žalobcovia 2/ až 5/ sú podielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností, ktorí tvrdili, že ich predkupné právo, vyplývajúce z §140 OZ, bolo porušené pri uzavretí kúpnej zmluvy medzi žalovanými a ako opomenutí spoluvlastníci majú možnosť sa aj v súdnom konaní domáhať určenia neplatnosti takéhoto právneho úkonu. Aktívnu vecnú legitímáciu žalobcu 1/ ako pozemkového spoločenstva, ktorého predmetom činnosti je spravovanie spoločnej nehnuteľnosti, tvoriacej práve pozemky, zapísané na predmetných listoch vlastníctva, okresný súd dovodil z §16 ods.2 písm.a) zákona č.97/2013 Z.z., 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.

1.4 Pre rozhodnutie v prejednávanej veci okresný súd za podstatné považoval vyriešiť právnu otázku, či žalovaný 2/ pred predajom podielov na spoločnej nehnuteľnosti dodržal zákonmi stanovené podmienky, predovšetkým či splnil ponukovú povinnosť, vyplývajúcu z predkupného práva ostatných spoluvlastníkov.

1.5 Okresný súd za nesporné vo veci považoval, že v júli 2019 bol žalobcovi 1/ doručený list žalovaného 2/ zo dňa 08.07.2019, označený ako „Ponuka na odkúpenie pozemkov podľa §9 ods.8 zákona č.97/2013 Z.z. prostredníctvom výboru“; označenie pozemkového spoločenstva v záhlaví listu ako adresáta zodpovedá zákonnému postupu, pokiaľ si spoluvlastník zvolí ponúknuť svojich podielov na predaj prostredníctvom výboru. Výbor nie je samostatným subjektom práva, je len orgánom pozemkového spoločenstva ako právnickej osoby; zo žiadnej časti textu predmetnej ponuky nevyplýva, že by žalovaný 2/ ponúkal svoje podiely na predaj jednému konkrétnemu subjektu v podobe pozemkového spoločenstva ako právnickej osoby. Žalovaný 2/ v ponuke uviedol, že má záujem o predaj svojich presne špecifikovaných podielov na konkrétnych pozemkoch, tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť, pričom ich ponúka na predaj prostredníctvom výboru s priamym odkazom na §9 ods.8 zákona č.97/2013 Z.z.; nepochybne teda žalovaný 2/ mienil ponúknuť svoje podiely na predaj ostatným členom pozemkového spoločenstva zákonným postupom prostredníctvom výboru. Zo zákona č.97/2013 Z.z. nevyplýva povinnosť ponúkajúceho spoluvlastníka uvádzať v ponuke zoznam ostatným členom pozemkového spoločenstva alebo ho k ponuke prikladať, pokiaľ presne a jednoznačne označil všetky pozemky, tvoriace spoločnú nehnuteľnosť. Zmyslom a účelom zákona je zjednodušenie praktických problémov s predajom podielov zavedením alternatívnej možnosti urobenia ponuky na ich predaj prostredníctvom výboru. Žalovaný 2/ v predmetnej ponuke zároveň jednoznačne uviedol kúpnu cenu, za ktorú ponúka svoje podiely na predaj, spôsob jej zaplataenia (prevodom na presne označený bankový účet) a lehotu na zaplataenie dva mesiace (zodpovedajúcu §605 OZ). Preto okresný súd považoval list žalovaného 2/ zo dňa 08.07.2019 za riadnu ponuku na predaj spoluvlastníckych podielov, obsahujúcu všetky zákonom vyžadované náležitosti.

1.6 Podľa názoru súdu prvej inštancie zo zákona vyplýva presný postup výboru pozemkového spoločenstva: výbor mal ponuku žalovaného 2/ (príp. aj iné medzičasom predložené ponuky od iných spoluvlastníkov) uviesť v programe zasadnutia valného zhromaždenia a na tomto zasadnutí oboznámiť s ponukou ostatných členov spoločenstva. Podľa §14 ods.2 ZoPS zasadnutie zhromaždenia zvoláva výbor najmenej raz za rok a teda doručené ponuky na predaj podielov sa zhromažďujú a následne sú oboznámené na aspoň raz ročne konanom zasadnutí zhromaždenia; okresný súd nesúhlasil s názorom, že by výbor bol povinný zvolať valné zhromaždenie vždy do dvoch mesiacov po doručení ponuky na predaj podielov; okresný súd prisvedčil argumentácii žalobcov, že výbor funguje ako „podateľňa“ vo vzťahu k ponukám a nie je povinný s každou z nich osobitne oboznamovať členov spoločenstva inak, ako na najbližšom zasadnutí valného zhromaždenia, čo je jeho zákonnou povinnosťou. Konštatoval, že zo zákona výboru nevyplýva oprávnenie konať za členov pozemkového spoločenstva pri odkupovaní ponúkaných spoluvlastníckych podielov s výnimkou postupu podľa §9 ods.10 ZoPS, vo vzťahu ku

ktorému sa však vyžaduje predošlé poverenie výboru zhromaždením (§14 ods.7 písm.e/); výbor je teda povinný s doručenou ponukou na predaj naložiť postupom podľa §14 ods.3 veta tretia zákona.

1.7 Okresný súd uzavrel, že v prejednávanej veci bola ponuka žalovaného 2/ doručená pozemkovému spoločenstvu v júli 2019 a najbližšie zasadnutie valného zhromaždenia sa konalo 08.03.2020; na tomto zasadnutí ponuka žalovaného 2/ nesporne nebola zaradená do programu a nebola oboznámená, čo žalobcovia 1/-5/ odôvodňovali tým, že žalovaný 2/ mal svojou pasivitou navodiť dojem, že na svojej ponuke netrvá; okresný súd po vykonaní dokazovania takýto dôvod nezaradenia ponuky na zasadnutie zhromaždenia nepovažoval za relevantný, pretože predmetná ponuka žalovaného 2/ obsahovala všetky zákonné náležitosti a bola riadne doručená, čo potvrdil pri výsluchu aj predseda pozemkového výboru spoločenstva (žalobca 2/). Žalobcovia odkazovali na listy žalobcu 1/, adresované žalovanému 2/ zo dňa 23.07.2019 a 04.02.2020; súd prvej inštancie mal za to, že zo žiadneho z nich nevyplývajú právne relevantné okolnosti, ktoré by mohli ospravedlniť nezaradenie jeho ponuky na zasadnutie zhromaždenia; v listoch žalobca 1/ v podstate len konštatoval zákonný postup pri ponuke na predaj podielov (ktorý žalovaný 2/ dodržal), vyzýval žalovaného 2/ na vyjadrenie sa k veci s poukazom na tvrdenú vedomosť o záujem iného spoluvlastníka o odkúpenie podielov žalovaného 2/. Zo zákona nemožno dovodiť zánik povinnosti výboru uviesť v programe najbližšieho zasadnutia zhromaždenia ponuku spoluvlastníka na predaj jeho podielu len z toho dôvodu, že prebiehajú rokovania medzi ponúkajúcim spoluvlastníkom a iným členom spoločenstva o predaji podielu; do zasadnutia zhromaždenia nedošlo k zmluvnému predaju podielu. Ponúkajúci spoluvlastník, ktorý riadne urobil ponuku na predaj svojho podielu prostredníctvom výboru, nie je povinný odpovedať na rôzne písomné dotazy spoločenstva ohľadom stavu jeho prípadných rokovaní a z jeho mlčania nemožno vyvodit' pre neho nepriaznivé dôsledky, predovšetkým netrvanie na ponuke na predaj prostredníctvom výboru, alebo že by jeho ponuka nebola myslená vážne. Zároveň mu zo zákona nevyplýva povinnosť zúčastniť sa najbližšieho zasadnutia zhromaždenia a osobne tam svoju ponuku prezentovať - toto je zákonnou povinnosťou výboru.

1.8 Súd prvej inštancie poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky („NS SR“) sp.zn. 2Cdo/44/2008 zo dňa 12.05.2009, uverejnené v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR pod č. R49/2010 a na rozhodnutie NS SR sp.zn. 7MCdo/1/2013 zo dňa 28.05.2014.

1.9 Okresný súd sa nestotožnil s výkladom zákona žalobcami, že aj pokiaľ by si výbor nesplnil svoju povinnosť a nepostupoval by podľa §14 ods.3 ZoPS (t.j. doručení ponuku by nezaradil na rokovanie najbližšieho valného zhromaždenia pozemkového spoločenstva), neznamená to zánik predkupného práva spoluvlastníkov, ku ktorým sa reálne taká písomná ponuka nedostala. Žalovaný 2/ ako ponúkajúci spoluvlastník urobil všetko, čo s poukazom na zákonnú úpravu od neho možno spravodlivo požadovať, vyhotovil riadnu písomnú ponuku na predaj svojich podielov prostredníctvom výboru pozemkového spoločenstva a túto riadne doručil. Žalovaný 2/ nemôže byť sankcionovaný neplatnosťou následne uzavretej kúpnej zmluvy v dôsledku porušenia zákonných povinností výborom pozemkového spoločenstva, pokiaľ tento jeho ponuku svojvoľne nezaradil na program najbližšieho zasadnutia zhromaždenia. Okresný súd mal za to, že práve od konania zasadnutia zhromaždenia 08.03.2020 začala plynúť zákonná dvojmesačná prekluzívna lehota na akceptáciu ponuky v zmysle §605 OZ (keďže v ponuke nebola uvedená dlhšia lehota). Pokiaľ teda žalovaní uzavreli predmetnú kúpnu zmluvu o prevode spoluvlastníckych podielov dňa 17.06.2020, t.j. po uplynutí lehoty na akceptáciu ponuky zo strany oprávnených z predkupného práva, k porušeniu tohto predkupného práva ostatných spoluvlastníkov nedošlo. Okolnosť, že medzi žalobcom 1/ a žalovaným 1/ prebiehajú iné súdne spory majetkového charakteru, pričom v dôsledku predmetnej kúpnej zmluvy žalovaný 1/ získa ako spoluvlastník členstvo a hlasovacie právo v rámci tvorby kolektívnej vôle žalobcu 1/, nie je pre posúdenie dôsledkov porušenia predkupného práva relevantné; rovnako posúdil okresný súd aj odkaz žalobcov na spor, vedený na okresnom súde pod sp.zn. 6C/137/2014, pretože z odôvodnenia predmetného rozsudku je zjavné, že v tam prejednávanom prípade vôbec nedošlo k uskutočneniu ponuky na predaj podielov pred ich prevodom na tretiu osobu, teda sa jednalo o odlišný skutkový stav oproti prejednávanej veci.

1.10 Žalobcovia namietali aj účinnosť ponuky žalovaného 2/ na predaj jeho spoluvlastníckych podielov s poukazom na výšku požadovanej kúpnej ceny s tým, že sa jednalo o tzv. cenu záľuby, ktorá mala byť neprimerane vysoká a teda nezodpovedala všeobecnej trhovej hodnote predmetných podielov, a to s poukazom na rozhodnutie NS SR sp.zn. 3Cdo/30/1993 zo dňa 27.04.1993; okresný súd toto rozhodnutie vyhodnotil ako nezodpovedajúce záverom neskoršej súdnej praxe, t.j. za prekonané a poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp.zn. 25Cdo/2764/1999.

1.11 Okresný súd dospel k záveru, že na žalovaného 1/ neboli predmetné podiely prevedené za výhodnejších podmienok, než aké žalovaný 2/ stanovil v predošlej ponuke. Žalovaný 2/ v ponuke zo dňa 08.07.2019 uviedol, že za svoje podiely požaduje cenu 8.209,50Eur, ktorá mala byť vyplatená na jeho bankový účet v lehote dvoch mesiacov po ponuke. Z kúpnej zmluvy zo dňa 17.06.2020 vyplýva,

že žalovaný 2/ následne previedol svoje podiely na žalovaného 1/ práve za kúpnu cenu 8.209,50Eur, ktorý mala byť vyplatená na bankový účet predávajúceho do 7 pracovných dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva. S poukazom na rozhodnutie NS ČR sp.zn. 33Cdo/3391/2011 uzavrel, že prípadný rozdiel v podmienkach ponuky na predaj oproti podmienkam následného faktického predaja treba posudzovať objektívne, pričom k porušeniu predkupného práva by došlo, kedy sa tieto podmienky natoľko líšili, že by rozdiel medzi nimi mohol objektívne ovplyvniť úvahu oprávneného spoluvlastníka o prijatí ponuky na realizáciu predkupného práva, čo v prejednávanej veci zistené nebolo.

1.12 Súd prvej inštancie uzavrel, že žalobcovia nedôvodne namietali len podľa ich názoru neprímeranú výšku žiadanej a následne dojednanej kúpnej ceny za predaj podielov, ktorá mala spôsobovať neúčinnosť ponuky; keďže v priebehu sporu relevantným spôsobom nespochybovali, že k zaplateniu tejto kúpnej ceny aj skutočne došlo, touto okolnosťou sa bližšie nezaoberal. Na argument žalobcov o diskriminácii ostatných spoluvlastníkov, ku ktorej môže dôjsť tým, že tretia osoba je ochotná zaplatiť neprímerane vysokú cenu za spoluvlastnícky podiel, okresný súd poukázal na to, že (aj) v zmysle Ústavy SR má vlastnícke právo všetkých vlastníkov rovnaký zákonný obsah a ochranu; z predkupného práva ostatných spoluvlastníkov nemožno dovodiť pre spoluvlastníka, ktorý chce svoj podiel na spoločnej veci predať, existenciu neprímeraných obmedzení, týkajúcich sa napr. výšky ceny, za ktorú by mal mať možnosť v prostredí trhového hospodárstva svoj podiel predať, čo by mohlo naopak viesť k neprímeraným zásahom do výkonu jeho vlastníckeho práva, ktoré je z ústavného hľadiska chránené rovnako.

1.13 O trovách konania rozhodol okresný súd podľa §255 ods.1 C.s.p. na základe zásady úspechu. Žalovaní 1/ a 2/ boli vo veci úspešní v celom rozsahu, keďže žaloba bola zamietnutá, preto im priznal nárok na náhradu trov konania voči žalobcom 1/ až 5/ v rozsahu 100% a to spoločne a nerozdielne v prospech žalovaných spoločne a nerozdielne s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku.

2. Proti rozsudku okresného súdu v celom rozsahu podali odvolanie žalobcovia 1/ až 5/ z dôvodov, že súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane uskutočňovať jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle §365 ods.1 písm.b) C.s.p., že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam v zmysle §365 ods.1 písm.f) C.s.p. a že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci v zmysle §365 ods.1 písm.h) C.s.p. Navrhli krajskému súdu zmeniť rozsudok okresného súdu, žalobe v celom rozsahu vyhovieť a žalobcom spoločne a nerozdielne priznať voči žalovaným spoločne a nerozdielne právo na náhradu trov konania pred okresným aj odvolacím súdom v rozsahu 100%.

2.1 Odvolací dôvod v zmysle §365 ods.1 písm.b) C.s.p. odôvodnili tým, že súd prvej inštancie vykonal eklekticky výber dôkazov, ktorý mal vplyv na nesprávne právne posúdenie, pretože pri závere o nedôvodnosti uplatneného nároku žalobcov neprihliadol na dôkaz - list člena pozemkového spoločenstva R.. O. O. zo dňa 31.01.2020, ktorý ako spoluvlastník urbáru, evidovaný pod Z a Z na LV č.XXXX a XXXX v k.ú. G. Z. a LV č.XXXX v k.ú. Z., ktoré boli pripojené ako dôkaz č.1 a 3 ku žalobe, preukázateľne prejavil záujem o odkúpenie spoluvlastníckych podielov žalovaného 2/, o tejto svojej vôli písomne informoval aj výbor spoločenstva.

2.2 Poukázali na to, že okresný súd v bode 21. rozsudku oprel svoje rozhodnutie o doslovne odcitované uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 15Co/15/2021 zo dňa 07.04.2021, ktorého závery vzťahoval na prejednávaný prípad. Vynechal však podstatnú vetu z bodu 23. uznesenia tohto rozhodnutia, podľa ktorej „...pretože až dňom konania zasadnutia bola splnená povinnosť ponuky prevodu spoluvlastníckeho podielu všetkým ostatným spoluvlastníkom podielov, pokiaľ nedošlo k ponuke prevodu priamo týmto spoluvlastníkom, ale bola zvolená možnosť ponuky prevodu prostredníctvom výboru“. Táto súdom prvej inštancie vynechaná veta z citácie rozhodnutia súdu je však podstatná, pretože až na reálne prejednanie ponuky na zhromaždení sa viaže záver odvolacieho súdu o zániku predkupného práva. Lehota podľa §605 Občianskeho zákonníka sa začína počítať až prerokovaním ponuky na zhromaždení spoluvlastníkov, nie k termínu zhromaždenia, kde sa ponuka neprejednávala, o čom mal žalovaný 2/ ako riadne pozvaný člen vedomosť a takýto postup nenamietal. Rozhodnutie súdu prvej inštancie tak trpí vnútorným rozporom, keď podľa bodu 25. odôvodnenia rozsudku viaže začatie plynutia dvojmesačnej lehoty na konanie zhromaždenia dňa 08.03.2020, avšak zo zisteného skutkového stavu vyplýva, že 08.03.2020 sa ponuka žalovaného na zhromaždení neprejednávala, teda sa o nej spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti reálne nedozvedeli.

2.3 Porušenia práva na ich súdnu ochranu žalobcovia videli aj v tom, že súd prvej inštancie pripustil, že rozhodnutie NS SR bolo „prekonané“ rozhodnutím NS ČR. Poukázali na vysvetlenie termínu „ustálená

rozhodovacia prax dovolacieho súdu“ v rozhodnutiach NS SR sp.zn. 3Cdo/6/2017 zo 06.03.2017 a sp.zn. 6Cdo/129/2017.

2.4 Odvolatelia namietli, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam tým, že nezahrnul do skutkových zistení z listinných dôkazov obsah listu R. O. O. zo dňa 31.01.2020, ktorý preukázateľne prejavil záujem o odkúpenie spoluvlastníckych podielov žalovaného 2/ a o uvedenom zámere informoval žalobcu 1/. Rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, pretože účelom predkupného práva podielových spoluvlastníkov je zabezpečiť, aby určitá osoba, ktorej sa svedčí predkupné právo, mala možnosť prednostne nadobudnúť nehnuteľnosť v prípade, ak sa vlastník tejto nehnuteľnosti rozhodne vlastnícke právo k nehnuteľnosti previesť na inú osobu. Podielové spoluvlastníctva je zákonom vnímané ako určité spoločenstvo osôb a v zásade platí, že toto spoločenstvo má možnosť regulovať zákonnými prostriedkami, kto sa stane členom spoločenstva minimálne z dôvodu, aby sa predišlo vzniku konfliktov, resp. vnútornému rozvratu spoločenstva. S poukazom na Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky č. IV. ÚS 71/2013 mali za to, že súd prvej inštancie vyložil text zákona v rozpore s jeho zmyslom a účelom a tým zadal príčinu počiatočného vnútorného rozvratu pozemkového spoločenstva vstupom žalovaného 1/, s ktorým je pozemkové spoločenstvo vo viacerých majetkových sporoch. Aplikáciou zákona o pozemkových spoločenstvách sa okresný súd snažil priblížiť k jeho textu, avšak nehľadal v ňom zmysel a účel. V širších súvislostiach preskúmvanej veci je evidentné, že žalovaný 2/ vykonal ponuku iba na oko, nemyslel ju vážne, pretože nechcel reálne previesť svoj podiel nikomu inému, než žalovanému 1/.

2.5 Žalobcovia poukázali na to, že okresný súd neaplikoval dôsledne na tento prípad §2 ods. 2 ZoPS a právne posúdenie súdu prvej inštancie neopodstatnene aplikuje všeobecnú právnu úpravu predkupného práva, nehľadiac na osobitosti predkupného práva spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti. Za nesprávny považovali právny názor okresného súdu o tom, že výbor pozemkového spoločenstva mal ohľadne ponuky žalovaného 2/ konať a zaradiť ju na prejednanie zhromaždenia napriek tomu, že výboru bolo riadne oznámené členom spoločenstva, že má záujem vykúpiť prevádzaný podiel. Ak by platila všeobecná právna úprava predkupného práva, tak by zaradenie ponuky na rokovanie malo opodstatnenie, pretože pri všeobecnej právnej úprave podľa §140 OZ majú ostatní podielovní spoluvlastníci predkupné právo aj vtedy, ak sa podiel prevádza jednému zo spoluvlastníkov a teda podiel môžu odkupovať pomerne. Keďže ide o prevod podielov na člena urbáru ako spoločníka spoluvlastníka spoločnej nehnuteľnosti, tak ostatní spoluvlastníci už predkupné právo nemajú, t.j. nemôžu vykúpiť podiel pomerne. Žalobcovia poukázali na svoj list zo dňa 04.02.2020, adresovaný žalovanému 2/ s výzvou na vyjadrenie sa; žalovaný 2/ na tento list nereagoval a jeho obsah nespochybnil. Žalobca 1/ zaslal žalovanému 2/ ako svojmu riadnemu členovi pozvánku na zhromaždenie na termín 08.03.2020, kde ponuka jeho podielu nebola uvedená; ani na základe pozvánky na valné zhromaždenie žalovaný 2/ nenamietal nezaradenie jeho ponuky na valné zhromaždenie; keby uvedené žalovaný 2/ do dňa konania zhromaždenia namietal, výbor by vždy ešte aplikáciou ustanovenia §14 ods. 4 ZoPS mohol ponuku žalovaného 2/ doplniť aj priamo na rokovaní zhromaždenia; podľa žalobcov celý problém vznikol z dôvodu nečinnosti a nereagovania žalovaného 2/ na ich výzvy. Žalobca 1/ dostal ponuku žalovaného 2/, následne obdržal relevantnú informáciu o tom, že o kúpu jeho podielov prejavil záujem spoluvlastník urbáru; o tomto informoval žalovaného 2/ doporučeným listom, ktorý jeho prevzatím vzal informáciu na vedomie a na výzvu na vyjadrenie nereagoval, teda situáciu akceptoval. Okresný súd opomenul, že dohoda so spoluvlastníkom urbáru je tou podstatnou skutočnosťou, ktorá činí ponuku predkupného práva smerom ku ostatným spoluvlastníkom urbáru bezpredmetnou s odkazom na v liste citované ustanovenie §9 ods. 7 ZoPS.

2.6 Žalobcovia poukázali na to, že ponuka žalovaného 2/ je jednostranným právnym úkonom, zmluvný návrhom, v ktorom žalovaný 2/ uviedol aj lehotu viazanosti týmto návrhom v dobe trvania 2 mesiace, kedy žiadal, aby bola aj uhradená kúpna cena a uzatvorená kúpna zmluva, inak predkupné právo zanikne. Ponuka žalovaného 2/ bola žalobcovi 1/ doručená dňa 18.07.2019, preto mal tento zmluvný návrh podľa lehoty viazanosti v ňom uvedenej zaniknúť 18.09.2019. Aj na základe tohto nemožno uvažovať o tom, že ponuka žalovaného 2/ by bola právne účinná, pretože lehotu viazanosti v nej žalovaný 2/ vymedzil v rozpore so zákonom a svojím prejavom vôle lehotu viazanosti ani dodatočne nepredĺžil tak, aby trvala aspoň 2 mesiace od konania najbližšieho zhromaždenia.

2.7 Okresný súd vec nesprávne právne posúdil aj konštatovaním, že žalovaný 2/ previedol svoje podiely zo spoločnej nehnuteľnosti za podmienok súladných s jeho ponukou zo dňa 08.07.2019, v ktorej žalovaný 2/ požaduje uhradenie 100 % preddavku na kúpnu cenu a až následné uzatvorenie kúpnej zmluvy, pričom kúpnu zmluvou zo dňa 17.06.2020 žalovanému 1/ umožnil zaplatenie kúpnej ceny so splatnosťou do 7 dní odo dňa povolenia vkladu vlastníctva do katastra. Žalovaný 1/ mal teda podstatne

pre katastrálne územie Z. Okresným úradom E., katastrálnym odborom; žiadali priznať na nárok na náhradu trov konania pred súdom prvej inštancie a pred odvolacím súdom v rozsahu 100 % spoločne a nerozdielne voči žalovaným spoločne a nerozdielne.

3. Žalovaní 1./2/ sa k odvolaniu nevyjadrili.

4. Krajský súd, ako súd funkčne príslušný na rozhodnutie o odvolaní, podľa §34 C.s.p. preskúmal vec bez potreby nariadenia odvolacieho pojednávania podľa §385 ods. 1 C.s.p. len v rozsahu odvolania podľa §379 C.s.p., z dôvodov vymedzených v odvolaní podľa §380 ods. 1 C.s.p. a rozsudok súdu prvej inštancie podľa §387 ods. 1, 2 C.s.p. ako vecne správny potvrdil.

5. V zmysle §387 ods. 1, 2 C.s.p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne. 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.

6. Po preskúmaní obsahu spisu odvolací súd dospel k záveru, že odvolanie žalobcov 1/-5/ vo veci nie je dôvodné. Krajský súd sa stotožnil so skutkovými a právnymi závermi súdu prvej inštancie. Okresný súd vykonal dostatočné dokazovanie, dôkazy našli adekvátnu odozvu v písomnom vyhotovení jeho rozhodnutia; okresný súd zodpovedal väčšinu odvolacích námietok. Rozhodnutie okresného súdu je správne, pretože okresný súd zistil skutkový stav správne a z tohto vyvodil aj správny právny záver.

7. Z obsahu súdneho spisu vyplýva, že žalovaný 2/ doručil žalobcovi 1/ list zo dňa 08.07.2019, označený ako „Ponuka na odkúpenie pozemkov podľa §9 ods. 8 zákona č.97/2013 Z.z. prostredníctvom výboru“, v ktorom uviedol, že má záujem predajť svoje podiely na konkrétnych pozemkoch, tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť, ktoré presne špecifikoval; súčasne jednoznačne uviedol kúpnu cenu, za ktorú ponúka svoje podiely na predaj, spôsob jej zaplatenia (prevodom na presne označený bankový účet) a lehotu na zaplatenie (dva mesiace). Výbor túto ponuku žalovaného 2/ neuviedol v programe zasadnutia zhromaždenia, ktoré zvolal na termín 08.03.2020 a ani nebola táto ponuka oboznámená na zasadnutí zhromaždenia, čo žalobcovia odôvodňovali tým, že žalovaný 2/ nereagoval na výzvy výboru zo dňa 23.07.2019 a 04.02.2020 na vyjadrenie, či má vedomosť o tom, že iný spoluvlastník má záujem o odkúpenie týchto jeho podielov. Žalovaný 2/ sa na zasadnutí zhromaždenia nezúčastnil, osobne tam svoju ponuku neprezentoval a po uplynutí lehoty 2 mesiacov od zasadnutia svoje podiely na nehnuteľnostiach predal žalovanému 1/ kúpnu zmluvou o prevode spoluvlastníckych podielov dňa 17.06.2020 za kúpnu cenu 8.209,50Eur, vyplatenú na bankový účet predávajúceho do 7 pracovných dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva. Súd prvej inštancie žalobu zamietol odvolaním napadnutým rozsudkom.

8. Prevod spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti, rozsah a spôsob realizácie predkupného práva ostatných spoluvlastníkov upravuje osobitným spôsobom zákon č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločnostiach; právna úprava, uvedená v §9 ods.7, obsahovala dve osobitné pravidlá voči všeobecnej úprave predkupného práva, ktoré navzájom nesúvisia a každé samostatne má postavenie lex specialis voči všeobecnej úprave Občianskeho zákonníka. Prvé pravidlo ustanovovalo, že pri prevode podielu na iného člena spoločnosti nemajú ostatní spoluvlastníci predkupné právo, druhé pravidlo len upravovalo, že ak sa prevádza podiel na tretiu osobu (kedy podľa všeobecnej úpravy ostatní spoluvlastníci majú predkupné právo vždy - okrem prípadu, že ide o prevod blízkej osobe), tak ponuku na prevod voči ostatným spoluvlastníkom je prevodca povinný realizovať prostredníctvom výboru spoločnosti.

8.1 Dňa 14.03.2018 Národná rada Slovenskej republiky prijala zákon č. 110/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločnostiach v znení zákona č. 34/2014 Z.z., (ďalej v texte aj „novela“), ktorá nadobudla účinnosť 01.07.2018 (okrem troch výnimiek, ktoré nadobudli účinnosť 01.10.2018).

8.2 Z dôvodovej správy k tejto zákonnej úprave vyplýva, že novela upravuje §9 ods.7 ZoPS, týkajúci sa predkupného práva pri prevode podielu spoločnej nehnuteľnosti; úpravou sa nemení režim vylúčenia predkupného práva pri prevode na iného spoluvlastníka, ktorý je ustanovený platným zákonom; novela upresňuje v §9 ods.7 ZoPS postup prevodu podielu spoločnej nehnuteľnosti tak, že ak sa prevádza podiel spoločnej nehnuteľnosti medzi jej spoluvlastníkmi, t.j. na iného spoluvlastníka, vylučuje sa predkupné právo ostatných spoluvlastníkov: dôvodom bolo umožniť kumuláciu drobných

podielov s cieľom eliminovať enormnú rozdrobenosť a odbremeniť prevodcu od oslovovania ostatných spoluvlastníkov, 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 spoločenstva. V §9 ods.8 ZoPS novela upravila osobitnú úpravu realizácie predkupného práva pri prevode na tretiu osobu, t.j. osobu, ktorá nie je spoluvlastníkom dotknutej spoločnej nehnuteľnosti. Prevodca nie je povinný ponuku voči ostatným spoluvlastníkom realizovať prostredníctvom výboru, ale má na to právo. Výbor v prípade využitia tohto členovho práva má povinnosť postupovať podľa §9 ods.10 alebo §14 ods.1 ZoPS. Ak predkupné právo nebude uplatnené alebo ak spoločenstvo neuplatní svoje právo podľa odseku 10, prevodca môže podiel previesť na tretiu osobu. Dôvodom tejto úpravy bolo, že povinnosť prevodcu realizovať ponuku prostredníctvom výboru ho negatívne zasiahla vtedy, ak potreboval prevod realizovať čo najskôr a nemohol čakať napr. až jeden rok na zvolanie valného zhromaždenia, na ktorom táto jeho ponuka mala byť prerokovaná.

8.3 Dôvodová správa ďalej konštatuje, že ani platný zákon a ani jeho novela sa netýka osobitej situácie prevodu na blízku osobu, nezasahuje do inštitútu relatívnej neplatnosti a ani nezasahuje do konania katastrálneho orgánu, t.j. zákon nezveruje katastrálnemu orgánu oprávnenie preverovať, či došlo alebo nedošlo k porušeniu predkupného práva, a vyvodzovať z toho následok v podobe nepovolenia vkladu, pretože jediným orgánom, kompetentným zriadiť nápravu pri porušení predkupného práva, je súd; porušenie predkupného práva spôsobuje relatívnu neplatnosť tak, ako to vyplýva z §40a Občianskeho zákonníka, pričom oprávnenie ju konštatovať patrí iba súdu, nie katastrálnemu orgánu.

8.4 Dôvodová správa priamo počíta s tým, že nemožno vylúčiť, že do okruhu spoluvlastníkov preniknú nadobúdatelia podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktorí získavajú v spoločenstve výraznú prevahu alebo dokonca väčšinový podiel, v dôsledku čoho je početne prevažná väčšina minoritných spoluvlastníkov vždy prehlasovaná jedným alebo len niekoľkými majoritnými spoluvlastníkmi. Tieto nevyvážené právne vzťahy zákon umožňuje riešiť niektorým z legálnych nástrojov usporiadania vlastníckych vzťahov, keď dáva možnosť dohodnúť sa na aspoň čiastočnom vyporiadaní vlastníctva, kedy môže dôjsť k rozdeleniu spoločnej nehnuteľnosti na vlastnícke celky pôvodných minoritných spoluvlastníkov na jednej strane a majoritných vlastníkov na druhej strane.

9. Žalobcovia v odvolaní namietajú odvolacie dôvody v zmysle §365 ods.1 písm. b/, f/ a h/ C.s.p.

9.1 Krajský súd odvolací dôvod v zmysle §365 ods.1 písm. b/ C.s.p., odôvodnený tým, že súd prvej inštancie vykonal výber dôkazov, pretože neprihliadol na list člena pozemkového spoločenstva R. O. O. zo dňa 31.01.2020 (č.l. 97 spisu), ktorý preukázateľne prejavil záujem o odkúpenie spoluvlastníckych podielov žalovaného 2/, o čom informoval aj výbor spoločenstva, nepovažoval za dôvodný. Odvolaciu námietku krajský súd zodpovedal v bodoch 8.-8.4 odôvodnenia tohto rozhodnutia; povinnosti výboru pri prevode spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu sú jednoznačne ustanovené v §9 ods.10 alebo §14 ods.1 ZoPS.

9.2 Námietka žalobcov, že v bode 21. rozsudku oprel okresný súd svoje rozhodnutie o doslovne odcitované uznesenie Krajského súdu v Banskej Bystrici sp.zn. 15Co/15/2021 zo dňa 07.04.2021, s vynechaním podstatnej vety z bodu 23. uznesenia tohto rozhodnutia, podľa ktorej „...pretože až dňom konania zasadnutia bola splnená povinnosť ponuky prevodu spoluvlastníckeho podielu všetkým ostatným spoluvlastníkom podielov, pokiaľ nedošlo k ponuke prevodu priamo týmto spoluvlastníkom, ale bola zvolená možnosť ponuky prevodu prostredníctvom výboru...“, ktorá veta je podstatná, pretože na ňu sa viaže záver odvolacieho súdu o zániku predkupného práva a lehota podľa §605 OZ sa začína počítať až prerokovaním ponuky na zhromaždení spoluvlastníkov, tiež nie je dôvodná s odkazom na dôvody, uvedené v bodoch 8.-8.4 odôvodnenia tohto rozhodnutia. Krajský súd má za to, že okresný súd nepochybil pri aplikácii záverov citovaného uznesenia odvolacieho súdu sp.zn. 15Co/15/2021 zo dňa 07.04.2021; v aktuálne prejednáwanej veci tiež až dňom konania zasadnutia bola splnená povinnosť ponuky prevodu spoluvlastníckeho podielu všetkým ostatným spoluvlastníkom podielov; nesplnenie povinnosti výboru v zmysle platnej právnej úpravy uviesť do pozvánky ponuku na prevod spoluvlastníckeho podielu nemôže mať negatívny dopad na predávajúceho prevodcu, ktorý splnil všetky svoje povinnosti, vyžadované zákonom.

9.3 Žalobcovia v odvolaní namietali, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§365 ods.1 písm. f/ C.s.p.) tým, že nezahrnul do skutkových zistení z listinných dôkazov obsah listu R. O. O. zo dňa 31.01.2020, ktorý preukázateľne prejavil záujem o odkúpenie spoluvlastníckych podielov žalovaného 2/ a o uvedenom zámere informoval žalobcu 1/ a že rozhodnutie okresného súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§365 ods.1 písm. h/ C.s.p.), pretože účelom predkupného práva podielových spoluvlastníkov je zabezpečiť, aby určitá osoba, ktorej sa svedčí predkupné právo, mala možnosť prednostne nadobudnúť nehnuteľnosť v prípade, ak sa

vlastník tejto nehnuteľnosti rozhodne vlastnícke právo k nehnuteľnosti previesť na inú osobu. Krajský súd súhlasí s naznačeným účelom predkupného práva - v danom prípade podľa osobitnej úpravy v zmysle zákona o pozemkových spoločnostiach, ako je uvedené v odôvodnení rozsudku vyššie (v bodoch 8.-8.4, na ktoré odkazuje). Z obsahu spisu v prejednávanej nemožno dospieť k záveru, že okresný súd aplikoval zákon o pozemkových spoločnostiach v rozpore s jeho účelom a zmyslom a že v širších súvislostiach preskúmanej veci je evidentné, že žalovaný 2/ vykonal ponuku iba na oko, nemyslel ju vážne, pretože nechcel reálne previesť svoj podiel nikomu inému, než žalovanému 1/. Z dostatočne vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie takýto záver nemožno vyvodiť a okresnému súdu nemožno vytknúť (žalobcovia ani nenamietajú), žeby nevykonal niektoré navrhované dôkazy; námietka žalobcov o vykonaní a vyhodnocovaní dôkazov v rozpore s ustanovením §191 C.s.p. nie je dôvodná.

9.4 Žalobcovia v odvolaní poukázali aj na to, že okresný súd neaplikoval dôsledne na tento prípad §2 ods. 2 ZoPS a právne posúdenie súdu prvej inštancie neopodstatnene vychádza zo všeobecnej právnej úpravy predkupného práva, nehľadiac na osobitosti predkupného práva spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti. Ani táto odvolacia námietka nie je dôvodná. Krajský súd sa stotožňuje so záverom súdu prvej inštancie, ktorý vychádzal zo správnej právnej úpravy, t.j. zákona č. 97/2013 Z.z. v aktuálnom znení, že výbor pozemkového spolovenstva mal ohľadne ponuky žalovaného 2/ povinnosť konať a zaradiť ju na prejednanie zhromaždenia bez ohľadu na to, či žalovaného 2/ vyzýval na komunikáciu v tomto smere alebo nie. Žalovaný 2/ postupoval v súlade so zákonom, žalobcovia bezdôvodne vytýkajú jeho nečinnosť; žalovanému 2/ zo žiadneho zákonného ustanovenia nevyplýva povinnosť zúčastniť sa zasadnutia zhromaždenia pozemkového spolovenstva a prezentovať ponuku na predaj svojich podielov, keď za účelom predaja svojho podielu zvolil zákonný postup, a to ponuku na predaj cestou výboru. Ak aj mal žalovaný 2/ vedomosť o tom, že v pozvánke na valné zhromaždenie na termín 08.03.2020 nie je uvedená ponuka na predaj jeho podielu, nemal povinnosť zasahovať do tohto procesu, pretože zákon jednoznačne povinnosť ohľadom oboznámenia členov pozemkového spolovenstva o predaji podielu žalovaného 2/ preniesol na výbor. Neobstojí námietka žalobcov o tom, že pokiaľ by žalovaný 2/ včas namietal nezariadenie jeho ponuky na zhromaždenie do dňa konania zhromaždenia, výbor by v zmysle §14 ods. 4 ZoPS ponuku žalovaného 2/ doplnil do programu zasadnutia priamo na rokovaní zhromaždenia. Aj krajský súd je toho názoru, že ak žalobca 1/ dostal ponuku žalovaného 2/, a následne obdržal relevantnú informáciu o tom, že o kúpu týchto jeho podielov prejavil záujem spoluvlastník urbáru, mal i tak povinnosť zaradiť ponuku do programu zasadnutia zhromaždenia, na ktorom mali právo reagovať ostatní spoluvlastníci, majúci záujem o kúpu podielu. Okresný súd nepochybil, keď dospel k záveru, že ak žalovaný 2/ splnil svoju ponukovú povinnosť oslovením spolovenstva, ako mu to zákon umožňuje, výbor mal následne zákonnú povinnosť ponuku zapracovať do pozvánky programu zasadnutia zhromaždenia. Uplynutím lehoty 2 mesiacov od zasadnutia zhromaždenia, hoci vzhľadom na nesplnenie zákonnej povinnosti výborom na ňom nebol prejednaný predaj podielov žalovaného 2/, bol žalovaný 2/ oprávnený previesť spoluvlastnícke právo na tretie osoby. Okresnému súdu nemožno dôvodne vytknúť opomenutie, že dohoda so spoluvlastníkom urbáru je tou podstatnou skutočnosťou, ktorá činí ponuku predkupného práva smerom ku ostatným spoluvlastníkom urbáru bezpredmetnou s odkazom na §9 ods. 7 ZoPS.

9.5 Krajský súd sa stotožňuje s názorom žalobcov v odvolaní, že ponuka žalovaného 2/ na odkúpenie jeho podielov je jednostranným právnym úkonom; ide o posúdenie právneho úkonu v zmysle Občianskeho zákonníka. Avšak na postup ohľadom predkupného práva je potrebné aplikovať osobitnú právnu úpravu zákona č. 97/2013 Z.z., ako už krajský súd uviedol v odôvodnení vyššie (bod 8.-8.4), keďže §9 ods.7 ZoPS výslovne upravuje, že na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve, ak nejde o prevod podľa §11 ods. 2; prevodca ponuku voči ostatným spoluvlastníkom má právo realizovať prostredníctvom výboru a výbor v prípade využitia tohto členovho práva má povinnosť postupovať podľa §9 ods.10 alebo §14 ods.1 ZoPS. Tento zákon expressis verbis nestanovuje náležitosti ponuky, preto je potrebné vychádzať zo všeobecnej právnej úpravy.

9.6 Ak žalovaný 2/ svoju ponuku na predaj podielov doručil spolovenstvu dňa 18.07.2019, výbor zvolal zasadnutie zhromaždenia na deň 08.03.2020, a žalovaný 2/ previedol nehnuteľnosti kúpnu zmluvu zo dňa 17.06.2020, konal v súlade s aktuálnou právnou úpravou.

10. Zhrnúc vyššie uvedené odvolací súd uvádza, že výbor ako výkonný a štatutárny orgán spolovenstva (§16 ods.1 ZoPS) a zhromaždenie ako najvyšší orgán spolovenstva, zložené zo všetkých členov spolovenstva (§14 ods. 1 ZoPS), participuje na prevode podielov spoločnej nehnuteľnosti; vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti má právo sa rozhodnúť, či ponúkne svoj podiel prostredníctvom výboru (§9 ods. 8 ZoPS), alebo priamo všetkým ostatným vlastníkom podielov; avšak vlastník podielu

musí vziať do úvahy všetky špecifiká a osobitný postup, spojený s takýmto prevodom spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu, keďže prevod je vždy spojený s povinnosťou ponuky všetkým ostatným vlastníkom podielov (či už priamo alebo prostredníctvom výboru). Ak sa vlastníkom podielu na spoločnej nehnuteľnosti rozhodne previesť spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu formou ponuky prostredníctvom výboru, prenáša tým povinnosť ponúknuť podiel ostatným spoluvlastníkom podielov na výbor, a sám nemusí ponukovú povinnosť voči všetkým ostatným vlastníkom podielu realizovať. Výbor v takomto prípade ponukovú povinnosť realizuje tak, že najmenej raz za rok musí zvolať zasadnutie zhromaždenia (§14 ods.2 ZoPS), kedy ponuku prevodu spoluvlastníckeho podielu musí uviesť v programe zasadnutia zhromaždenia. Zo strany vlastníka podielu na spoločnej nehnuteľnosti, ktorý má záujem previesť spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu ponuková povinnosť nie je splnená len tým, že podiel ponúkne prostredníctvom výboru, pretože v tomto prípade sa ponuka ešte nedostala do dispozičnej sféry všetkých ostatných vlastníkov podielov (spoluvlastníkov) na spoločnej nehnuteľnosti; ponuková povinnosť vo vzťahu ku všetkým ostatným vlastníkom podielov bude splnená dátumom konania zasadnutia zhromaždenia, keďže až zasadnutím zhromaždenia sa všetci ostatní vlastníci podielov na spoločnej nehnuteľnosti majú možnosť dozvedieť o ponuke prevodu spoluvlastníckeho podielu. Až dňom konania zasadnutia zhromaždenia začína plynúť dvojmesačná lehota v zmysle §605 Občianskeho zákonníka, v rámci ktorej ostatní vlastníci podielov majú možnosť akceptovať ponuku a vyplatiť nehnuteľnosť. Predkupné právo zanikne, ak táto dvojmesačná doba uplynie márne, teda ak do dvoch mesiacov od zasadnutia zhromaždenia nedôjde k akceptovaniu ponuky na prevod spoluvlastníckeho podielu a k vyplateniu prevádzanej nehnuteľnosti.

11. Nedôvodná je potom i odvolacia námietka žalobcov, že okresný súd vec nesprávne právne posúdil konštatovaním, že žalovaný 2/ previedol svoje podiely zo spoločnej nehnuteľnosti za podmienok súladných s jeho ponukou zo dňa 08.07.2019, v ktorej požaduje uhradenie 100 % preddavku na kúpnu cenu a až následné uzatvorenie kúpnej zmluvy, pričom žalovanému 1/ umožnil zaplatenie kúpnej ceny so splatnosťou do 7 dní odo dňa povolenia vkladu vlastníctva do katastra, čím vytvoril žalovanému 1/ podstatne priaznivejšie podmienky prevodu, keď sa najskôr stal vlastníkom podielov a až potom mal uhradiť kúpnu cenu, na rozdiel od osôb oprávnených z predkupného práva, ktoré mali uhradiť kúpnu cenu vo výške 100 % nielen pred nadobudnutím vlastníctva, ale aj pred uzatvorením kúpnej zmluvy. Žalobcovia ako spoluvlastníci urbáru sú nepochybne oprávnení z predkupného práva; nesprávne však všetci v odvolaní konštatujú, že im kúpu nikto neponúkol ani priamo ani prostredníctvom valného zhromaždenia. Žalovaný 2/ si jednoznačne zvolil cestu ponuky predaja svojich podielov prostredníctvom výboru, s ktorým komunikoval, žalobcovi 1/ nesporné bol doručený list žalovaného 2/ s ponukou predkupného práva, na ktorý odpovedali žalobcovia 2/ a 3/ ako predseda a podpredseda výboru (č.l. 94,96,98). Za to, že výbor si nesplnil povinnosť a do programu pozvánky na zvolané zhromaždenie vlastníkov pozemkového spoločenstva (na deň 08.03.2020) neuviedol (z akýchkoľvek dôvodov) aj ponuku žalovaného 2/, nemožno tohto sankcionovať neplatnosťou kúpnej zmluvy, uzavretej následne dňa 17.06.2020 so žalovaným 1/.

12. Pokiaľ okresný súd žalobu zamietol vzhľadom na posúdenie, že nenastali zákonné dôvody neplatnosti právneho úkonu, rozhodol správne. Akékoľvek dôvody viedli výbor k pochybnostiam o vážnosti prejavu vôle žalovaného 2/ predajť jeho spoluvlastnícke podiely, mal povinnosť o tejto skutočnosti cestou pozvánky na zvolané zhromaždenie oboznámiť všetkých členov pozemkového spoločenstva. Skutočnosť, že ani samotný žalovaný 2/ sa nedostavil na zhromaždenie, a že výbor mal možnosť zaradiť ako bod programu jeho ponuku aj priamo na zhromaždení, nič na tomto závere nemení; je právom a nie povinnosťou členov pozemkového spoločenstva sa zúčastňovať zasadnutí zhromaždenia.

13. Námietka žalobcov, že účinky predkupného práva vrátane lehoty neboli naplnené, pretože všetci členovia spoločenstva sa nedozvedeli o ponuke podielov na predaj, preto žalovaný 2/ nemal právo ponúknuť svoje podiely tretej osobe, tiež neobstoí. Žalovaný 2/ si svoju zákonnú povinnosť splnil, zvolil si možnosť ponuky predaja svojho spoluvlastníckeho podielu cestou výboru; z jeho konania nemožno vyvodzovať negatívne dôsledky: svoju jednoduchú ponuku zo dňa 14.06.2018 na predaj podielov, zaslanú spoločenstvu (č.l. 93 spisu) po výzve spoločenstva listom zo dňa 26.06.2018 (č.l. 94 spisu) upresnil a špecifikoval (č.l. 95 spisu). Na tomto závere nič nemení ani skutočnosť, že člen spoločenstva R.. O. O. prejavil listom zo dňa 31.01.2020 záujem o kúpu podielu žalovaného 2/, pretože žalobcovia netvrdili a z obsahu nevyplýva, žeby tento člen spoločenstva prejavil takýto záujem pred 08.07.2019, resp. aj po 08.03.2020. Neušlo pozornosti krajského súdu, že R.. O. O. sa ako člen spoločenstva

nedomáhal ani uplatnenia predkupného práva na Okresnom úrade katastrálny odbor E. (č.l. 99), ani sa nedovoľoval neplatnosti právneho úkonu voči žalovanému 2/ (č.l. 100), a napokon ani nepodával z tohto dôvodu žalobu. Možno sa preto dôvodne domnievať, že jeho záujem o kúpu podielov žalovaného 2/ nebol opravdivý. Zo zápisnice o pojednávaní pred okresným súdom zo dňa 24.08.2021, na ktorom súd prvej inštancie vyhlásil odvolaním napadnutý rozsudok, sa aj žalobca 2/ vyjadril, že záujem o kúpu podielov žalovaného 2/ nemal (č.l. 182). Namietané žalobcami dôvody o morálnom a mravnom zlyhaní žalovaného 2/ vzhľadom na predaj jeho podielov žalovanému 1/, s ktorým vedie žalobca 1/ súdne spory, tak nemajú opodstatnenie. Žalovaný 2/ je oprávnený nakladať so svojím vlastníctvom, a pokiaľ tak robí v súlade s právnou úpravou, nemožno mu tento postup vytýkať.

13.1 Týmto krajský súd odpovedá aj na odvoláciu námietku žalobcov, že okresný súd označil za vinníka celej situácie výbor spoločenstva (bod 25. odôvodnenia rozsudku), nesprávne, keďže výbor sa snažil so žalovaným 2/ opakovane bezúspešne komunikovať; zo spisu takýto záver nemožno vyvodiť.

14. Zo spisu tiež nevyplýva záver, žeby sa okresný súd zaoberal pri svojom rozhodnutí úvahou či priamou aplikáciou §40a OZ s tým, že sa neplatnosti dovoľáva ten, kto ju sám spôsobil, ako to uvádzajú v odvolaní žalobcovia; preto nevzhladol dôvod sa touto argumentáciou zaoberať.

15. Žalobcovia nesúhlasili ani s argumentáciou okresného súdu o vylúčení aplikácie rozhodnutia NS SR sp.zn.3 Cdo 30/1993 na daný prípad. Citované rozhodnutie je krajskému súdu známe; v kontexte rozhodovania v prejednávanej veci nemožno konštatovať potrebu jeho aplikability; k porušeniu predkupného práva spoluvlastníka z dôvodu, že cena uvedená v ponuke oprávnenému nie je cenou ponúknutou niekým iným, dochádza vtedy, ak bol podiel predaný tretej osobe za cenu inú (pre neho výhodnejšiu), ako bola spoluvlastníkovi vopred ponúknutá (rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, sp.zn. 25 Cdo 2764/99); o takýto prípad v prejednávanej veci nejde. Žalovaný 2/ v ponuke zo dňa 08.07.2019 uviedol, že za svoje podiely požaduje cenu 8.209,50 Eur, ktorá mala byť vyplatená na jeho bankový účet v lehote 2 mesiacov po ponuke. Z kúpnej zmluvy zo dňa 17.06.2020 vyplýva, že žalovaný 2/ následne previedol svoje podiely na žalovaného 1/ za požadovanú kúpnu cenu vo výške 8.209,50 Eur, ktorá mala byť vyplatená na bankový účet predávajúceho do 7 pracovných dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva; na žalovaného 1/ neboli teda podiely prevedené za výhodnejších podmienok, než aké žalovaný 2/ stanovil v predošlej ponuke. Ani táto odvolacia námietka nie je dôvodná.

16. Vo vzťahu k námietke žalobcov v odvolaní ohľadom použitia českej judikatúry súdom prvej inštancie krajský súd uvádza, že ustálenú rozhodovaciu prax vyjadrujú predovšetkým stanoviská alebo rozhodnutia najvyššieho súdu, ktoré sú (ako judikáty) publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky. Do tohto pojmu však možno zaradiť aj prax, vyjadrenú opakovane vo viacerých nepublikovaných rozhodnutiach najvyššieho súdu alebo dokonca aj v jednotlivom, dosiaľ nepublikovanom rozhodnutí, pokiaľ niektoré neskôr vydané (nepublikované) rozhodnutia najvyššieho súdu názory obsiahnuté v skoršom rozhodnutí nespochybnili, prípadne tieto názory akceptovali a z hľadiska vecného na ne nadviazali (rozhodnutia NS SR sp.zn.3Cdo/6/2017, sp.zn.3Cdo/191/2017, sp.zn.6Cdo/21/2017). Podľa judikátu R71/2018 do ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu treba zahrnúť aj naďalej použiteľné, legislatívnymi zmenami a neskoršou judikatúrou neprekonané civilné rozhodnutia a stanoviská publikované v Zbierkach súdnych rozhodnutí a stanovísk, vydávaných Najvyššími súdmi ČSSR a ČSFR, ďalej v Bulletin Najvyššieho súdu ČSR a vo Výbere rozhodnutí a stanovísk Najvyššieho súdu SSR a napokon aj rozhodnutia, stanoviská a správy o rozhodovaní súdov, ktoré boli uverejnené v Zborníkoch najvyšších súdov č. I, II a IV, vydaných SEVT Praha v rokoch 1974, 1980 a 1986.

16.1 I keď v zmysle právnej vety rozhodnutia najvyššieho súdu R71/2018 rozhodnutia českých súdov nepatria do ustálenej judikatúry, vzhľadom na historicky rovnakú právnú úpravu Slovenskej a Českej republiky a totožný právny problém niet dôvodu, pre ktorý by súdy pri odôvodňovaní svojich právnych záverov nemohli poukázať na právnú argumentáciu, obsiahnutú v rozhodnutiach najvyšších súdnych autorít Českej republiky.

17. Žalobcovia nedôvodne spochybňovali správnosť skutkových zistení a vyhodnotenia dôkazov okresným súdom; takéto pochybenia okresného súdu odvolací súd v preskúmanom rozsudku neidentifikoval. Do práva na spravodlivý proces nepatrí právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, teda aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ním predkladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jeho vôľou a požiadavkami, ale ani právo vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním

navrhnutých dôkazov súdom, prípadne dožadovať sa ním navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, I. ÚS 98/97, II. ÚS 3/97 a II. ÚS 251/03).

18. Krajský súd nezistil v prejednávanej veci, žeby okresný súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane uskutočňovať jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle §365 ods.1 písm.b) C.s.p., ani že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam v zmysle §365 ods.1 písm.f) C.s.p., alebo že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci v zmysle §365 ods.1 písm.h) C.s.p. V prejednanom spore odvolací súd v odôvodnení napadnutého rozhodnutia súdu prvej inštancie ani v obsahu spisu neidentifikoval žiadne podstatné vyjadrenia strán, s ktorými by sa súd prvej inštancie nevysporiadal. Keďže odvolací súd založil svoje rozhodnutie vo veci na rovnakých právnych záveroch a na aplikovaní rovnakých zákonných ustanovení, ako súd prvej inštancie, vychádzajúc zo skutkového stavu zisteného súdom prvej inštancie, jeho rozsudok ako vecne a právne v plnom rozsahu správny v zmysle §387 ods.1,2 C.s.p. potvrdil, a to aj vo výroku o nároku na náhradu trov konania, osobitne odvolaním nenapadnutým, ale preskúmaným odvolacím súdom ako výrok závislý (§379 písm. a/ C.s.p.).

19. O trovách odvolacieho konania krajský súd rozhodol podľa §396 ods.1 C.s.p. v spojení s §255 ods.1 C.s.p. podľa pomeru úspechu strán sporu v odvolacom konaní. Žalovaní 1/,2/ boli v odvolacom konaní úspešní, preto im odvolací súd priznal voči žalobcom 1/-5/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu, ktoré im sú žalobcovia 1/-5/ povinní zaplatiť do 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie o ich výške.

20. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom krajského súdu pomerom hlasov 3 : 0 (§393 ods. 2 druhá veta C.s.p.).

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 C.s.p.).

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 C.s.p.)

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,

c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods. 1 C.s.p.).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie (§ 422 ods. 2 C.s.p.).

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 C.s.p.).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 C.s.p.).

Dovolanie môže podať intervenient, ak spolu so stranou, na ktorej vystupoval, tvoril nerozlučné spoločenstvo podľa § 77 (§ 425 C.s.p.).

Prokurátor môže podať dovolanie, ak sa konanie začalo jeho žalobou alebo ak do konania vstúpil (§ 426 C.s.p.).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C.s.p.).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 C.s.p.).

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 C.s.p.).

Ak zákon na podanie nevyžaduje osobitné náležitosti, v podaní sa uvedie,

- a) ktorému súdu je určené,
 - b) kto ho robí,
 - c) ktorej veci sa týka,
 - d) čo sa ním sleduje a
 - e) podpis.
- (§ 127 ods. 1 C.s.p.)

Ak ide o podanie urobené v prebiehajúcom konaní, náležitosťou podania je aj uvedenie spisovej značky tohto konania (§ 127 ods. 2 C.s.p.).

Strany konania majú možnosť zvoliť si advokáta alebo obrátiť sa na Centrum právnej pomoci so žiadosťou o poskytnutie právnej pomoci (§ 160 ods. 2 C.s.p.). Žiadateľ, u ktorého hrozí nebezpečenstvo zmeškania lehoty, môže zároveň so žiadosťou požiadať centrum o predbežné poskytnutie právnej pomoci (§ 11 ods. 1 zákona č. 327/2005 Z. z.).

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 C.s.p.).

Ak má dovolanie vady podľa § 429 a dovolateľ na výzvu súdu prvej inštancie na odstránenie väd neodstráni vady, následkom neodstránenia väd dovolania je odmietnutie dovolania.