

Súd: Najvyšší súd SR
Spisová značka: 6Cdo/101/2023
Identifikačné číslo spisu: 6420203242
Dátum vydania rozhodnutia: 26.03.2025
Meno a priezvisko: JUDr. Jana Zemková
Funkcia: sudca
ECLI: ECLI:SK:NSSR:2025:6420203242.2

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Zemkovej, PhD. a zo sudcov Mgr. Dušana Čima a JUDr. Terézie Mecelovej, v spore žalobcov: 1/ Pozemkové spoločenstvo urbársky a zemiansky spolok Tekovská Breznica, Nová Baňa, Nábrežná 1149/5, IČO: 37 957 104, 2/ R.. V. Š., narodený X. F. XXXX, I. Z., I. XXXX/X, 3/ R.. R. Q., narodený XX. I. XXXX, I. Z., H. XXX/XX, 4/ R.. V. Š.Á., narodený XX. W. XXXX, G. Z. Č.. XXX a 5/ W.. B. O., narodený XX. J. XXXX, G. Z. Č.. XXX, všetci zastúpení advokátom JUDr. Samuelom Baránikom, Bratislava, Podjavorinskej 7, proti žalovaným: 1/ Roľnícke družstvo Tekovské Nemce, Hronský Beňadik, IČO: 00 210 552 a 2/ V. Q., narodený XX. F. XXXX, W. Č.. XXX, obaja zastúpení splnomocnenkyňou Advokátska kancelária Nyúl s.r.o., Levice, Ul. kpt. Jaroša 738/4, IČO: 53 875 303, o určenie neplatnosti právneho úkonu, vedenom na Okresnom súde Žiar nad Hronom pod sp. zn. 28C/10/2020, o dovolaní žalobcov 1/ - 5/ proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici sp. zn. 11Co/83/2021 zo dňa 24. novembra 2022, takto

rozhodol:

Dovolanie z a m i e t a.

Žalobcovia 1/ - 5/ s ú p o v i n n í zaplatiť žalovaným 1/, 2/ náhradu trov dovolacieho konania vo výške určenej súdom prvej inštancie.

Odôvodnenie

Rozhodnutie súdu prvej inštancie

1. Okresný súd Žiar nad Hronom (ďalej len „súd prvej inštancie“ alebo „okresný súd“) rozsudkom č. k. 28C/10/2020-184 z 24. augusta 2021 (ďalej len „rozsudok súdu prvej inštancie“ alebo „rozsudok okresného súdu“) prvým výrokom žalobu zamietol a druhým výrokom 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).

2. Z dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie vyplýva, že vec právne posúdil podľa § 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) a konštatoval, že žalobcovia sa žalobou domáhali určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, uzatvorenej medzi žalovanými dňa 17. júna 2020, ktorej vklad do katastra bol povolený Okresným úradom E., katastrálny odbor dňa 6. augusta 2020 pod č. V 799/2020, a tiež, že v žalobe žiadali určiť, že žalovaný 2/ je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 7/1352 na pozemkoch, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX v k. ú. G. Z., spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 7/1352 na pozemkoch zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX v k. ú. G. Z. a spoluvlastníckeho podielu vo veľkosti 21/4056 na pozemkoch zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX v k. ú. Z. z dôvodu nedodržania právnych predpisov pri prevode spoluvlastníckych podielov a porušenia predkupného práva ostatných vlastníkov podielov na spoločnej nehnuteľnosti.

Rozhodnutie odvolacieho súdu

3. O odvolaní žalobcov 1/ - 5/ (ďalej aj „žalobcovia“) rozhodol Krajský súd v Banskej Bystrici (ďalej aj „krajský súd“ alebo „odvolací súd“) rozsudkom sp. zn. 11Co/83/2021 z 24. novembra 2022 (ďalej len „rozsudok odvolacieho súdu“ alebo „rozsudok krajského súdu“), ktorým prvým výrokom potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie a druhým výrokom priznal žalovaným 1/, 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % proti žalobcom 1/ - 5/ spoločne a nerozdielne.

4. 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. Z obsahu súdneho spisu odvolací súd zistil, že žalovaný 2/ doručil žalobcovi 1/ list z 8. júla 2019, označený ako „Ponuka na odkúpenie pozemkov podľa § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. prostredníctvom Výboru“ („Výbor“ aj „výbor“ znamená pre účely rozhodnutia dovolacieho súdu výbor pozemkového spoločenstva), v ktorom uviedol, že má záujem predat' svoje podiely na konkrétnych pozemkoch, tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť, ktoré presne špecifikoval; súčasne jednoznačne uviedol kúpnu cenu (8 209,50 €), 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 8. marca 2020 a ani nebola táto ponuka oboznámená na zasadnutí zhromaždenia, čo žalobcovia odôvodňovali tým, že žalovaný 2/ nereagoval na výzvy výboru z 23. júla 2019 a 4. februára 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 dvoch mesiacov od zasadnutia zhromaždenia svoje podiely na nehnuteľnostiach predal žalovanému 1/ kúpnu zmluvou o prevode spoluvlastníckych podielov dňa 17. júna 2020 za kúpnu cenu 8 209,50 €, vyplatenú na bankový účet predávajúceho do 7 pracovných dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva.

5. 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 spoločenstvách; 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 spoločenstva 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 spoločenstva.

6. Dňa 14. marca 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 1. júla 2018 (okrem troch výnimiek, ktoré nadobudli účinnosť 1. októbra 2018).

7. Z dôvodovej správy k tejto zákonnej úprave vyplýva, že novela obsahuje úpravu v § 9 ods. 7, týkajúcu 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. Dôvodová správa ďalej konštatuje, že ani platný zákon a ani jeho novela sa netýka osobitnej 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.

9. 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.

10. Krajský súd odvolací dôvod v zmysle § 365 ods. 1 písm. b) CSP, odôvodnený tým, že súd prvej inštancie vykonal výber dôkazov, pretože neprihliadol na list člena pozemkového spoločenstva R.. O. O. z 31. januára 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 rozhodnutia; povinnosti výboru pri prevode spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu sú jednoznačne ustanovené v § 9 ods. 10 alebo § 14 ods. 1 ZoPS.

11. Krajský súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, ktorý vychádzal z § 2 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z. V aktuálnom znení, že výbor pozemkového spoločenstva 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 vytykajú jeho nečinnosť; žalovanému 2/ zo žiadneho zákonného ustanovenia nevyplýva povinnosť zúčastniť sa zasadnutia zhromaždenia pozemkového spoločenstva 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 8. marca 2020 nie je uvedená ponuka na predaj jeho podielu, nemal povinnosť zasahovať do tohto procesu, pretože zákon jednoznačne povinnosti ohľadom oboznámenia členov pozemkového spoločenstva o predaji podielu žalovaného 2/ preniesol na výbor. Podľa krajského súdu neobstojí námietka žalobcov o tom, že pokiaľ by žalovaný 2/ včas namietal nezaradenie 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 spoločenstva, ako mu to zákon umožňuje, výbor mal následne zákonnú povinnosť ponuku zapracovať do pozvánky programu zasadnutia zhromaždenia. Uplynutím doby dvoch 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 podľa krajského súdu 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.

12. Krajský súd sa stotožnil 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., 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.

13. Ak žalovaný 2/ svoju ponuku na predaj podielov doručil spoločenstvu dňa 18 júla 2019, výbor zvolal zasadnutie zhromaždenia na deň 8. marca 2020, a žalovaný 2/ previedol nehnuteľnosti kúpnu zmluvou zo 17. júna 2020, potom podľa odvolacieho súdu konal v súlade s právnou úpravou.

14. Zhrnúc vyššie uvedené odvolací súd uviedol, že výbor ako výkonný a štatutárny orgán spoločenstva (§ 16 ods. 1 ZoPS) a zhromaždenie ako najvyšší orgán spoločenstva, zložené zo všetkých členov spoločenstva (§ 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 vlastník 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.

15. Za neodôvodnenú považoval odvolací súd námietku žalobcov, že okresný súd vec nesprávne právne posúdil konštatovaním, že žalovaný 2/ previedol svoje podiely zo spoločnej nehnuteľnosti za podmienok súladných s jeho ponukou z 8. júla 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/ nesporne bol doručený list žalovaného 2/ s ponukou predkupného práva, na ktorý odpovedali žalobcovia 2/ a 3/ ako predseda a podpredseda výboru (č. I. listinného súdneho spisu 94, 96 a 98). Za to, že výbor si nesplnil povinnosť a do programu pozvánky na zvolané zhromaždenie vlastníkov pozemkového spoločenstva (na deň 8. marca 2020) neuviedol (z akýchkoľvek dôvodov) aj ponuku žalovaného 2/, nemožno tohto sankcionovať neplatnosťou kúpnej zmluvy, uzavretej následne dňa 17. júna 2020 so žalovaným 1/. Akékoľvek dôvody viedli výbor k pochybnostiam o vážnosti prejavu vôle žalovaného 2/ predat' jeho spoluvlastnícke podiely, mal podľa krajského súdu 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.

16. Námetka žalobcov, že účinky predkupného práva vrátane lehoty neboli naplnené, pretože všetci členovia spoločenstva sa ne dozvedeli o ponuke podielov na predaj, preto žalovaný 2/ nemal právo ponúknuť svoje podiely tretej osobe, tiež podľa odvolacieho súdu 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 14. júna 2018 na predaj podielov, zaslanú spoločenstvu (č. I. 93 spisu) po výzve spoločenstva listom z 26. júna 2018 (č. I. 94 spisu) upresnil a špecifikoval (č. I. 95 spisu). Na tomto závere nič nemení ani skutočnosť, že člen spoločenstva R.. O. O. prejavil listom z 31. januára 2020 záujem o kúpu podielu žalovaného 2/, pretože žalobcovia netvrdili a z obsahu nevyplýva, žeby tento člen spoločenstva prejavil takýto záujem pred 8. júnom 2019, resp. aj po 8. marci 2020. Neušlo pozornosti krajského súdu, že R.. O.L. O. sa ako člen spoločenstva nedomáhal ani uplatnenia predkupného práva na Okresnom úrade katastrálny odbor E. (č. I. 99), ani sa nedovoľával neplatnosti právneho úkonu voči žalovanému 2/ (č. I. 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 z 24. augusta 2021, na ktorom súd prvej inštancie vyhlásil odvolaním napadnutý rozsudok, sa aj žalobca 2/ vyjadril, že záujem o kúpu podielov žalovaného 2/ nemal (č. I. 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.

17. Žalobcovia nesúhlasili ani s argumentáciou okresného súdu o vylúčení aplikácie rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/30/1993 na daný prípad. Citované rozhodnutie bolo 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 z 8. júla 2019 uviedol, že za svoje podiely požaduje cenu 8 209,50 €, ktorá mala byť vyplatená na jeho bankový účet v lehote dvoch mesiacov po ponuke. Z kúpnej zmluvy zo 17. júna 2020 vyplýva, že žalovaný 2/ následne previedol svoje podiely na žalovaného 1/ za požadovanú kúpnu cenu vo výške 8 209,50 €, 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.

Dovolanie

18. Proti predmetnému rozsudku odvolacieho súdu podali dovolanie žalobcovia 1/ - 5/ (ďalej aj „dovolatelia“), ktorého prípustnosť aj dôvodnosť vyvodzujú z § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. b) CSP navrhujúc rozhodnutie odvolacieho súdu zrušiť a vec vrátiť odvolaciemu súdu na ďalšie konanie.

19. V rámci dovolacieho dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP dovolateľ odvolaciemu súdu vytýkal, že v konaní došlo k vadám uvedeným v ustanovení § 420 CSP, keď súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Jedným z argumentov žalobcov v konaní pred súdom prvej inštancie aj odvolacím súdom (viď bod II. 9. odvolania) bolo, že žalovaný 1/ zaplatil za predmetný spoluvlastnícky podiel tzv. cenu záľuby, ktorá nebola všeobecnou cenou (čo bolo medzi stranami ustálené ako nesporné, viď str. 7 a 8 zápisnice z pojednávania z 24. augusta 2021). V tej súvislosti dovolatelia argumentovali s odkazom na rozhodnutie dovolacieho súdu z 27. apríla 1993 sp. zn. 3Cdo/30/1993 (ktoré bolo pripojené k replike žalobcov z 22. februára 2021), že v režime zákonného predkupného práva, má oprávnený spoluvlastník právo vykonať svoje predkupné právo nie za cenu ponúknutú niekým iným, ale za všeobecnú cenu (obdobne ako pri vyporiadaní podielového spoluvlastníctva rozhodnutím súdu, nakoľko „Bolo by v rozpore s účelom OZ ak by prevod podielu, ku ktorému dôjde donútením zo strany súdu zrušením spoluvlastníctva zvyhodňoval alebo znevýhodňoval spoluvlastníka oproti tomu, ak dôjde k realizácii predkupného práva.“ (rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/30/1993). Tvrdia, že žalovaný 2/ bol povinný ponúknuť žalobcom predmetný podiel za jeho všeobecnú cenu, inak jeho ponuka nie je platná. Odvolací súd napriek zreteľnému poukazu na rozhodnutie dovolacieho súdu sp. zn. 3Cdo/30/1993, v bode 15. rozsudku odvolacieho súdu iba konštatoval, že uvedené rozhodnutie je mu známe, avšak nemožno ho na tento prípad použiť, pretože nedošlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu za cenu inú, než uvedenú v ponuke. O takýto prípad však v rozhodnutí sp. zn. 3Cdo/30/1993 nejde, keď toto rozhodnutie rieši právnu otázku, za akú cenu môže ponúkajúci spoluvlastník ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel, či za cenu ponúknutú niekým iným, alebo za cenu všeobecnú. Odvolací súd teda nastolenú právnu otázku platnosti ponuky žalovaného 2/ ponúkajúceho prevod podielu za cenu záľuby, nie za cenu všeobecnú, vo väzbe na závery rozhodnutia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/30/1993, vôbec neriešil a nevysvetlil. Pokiaľ posudzované právne otázky už riešila skoršia judikatúra v skutkovo obdobných veciach, potom môže súd postupovať dvomi spôsobmi, buď skôr vyslovený právny záver rešpektovať i v posudzovanom prípade, alebo odôvodniť svoj odlišný právny názor. No ak sa chce súd od takejto praxe odkloniť, je jeho zákonnou povinnosťou dôkladne vysvetliť, z akých dôvodov nebolo možné v prejednávanej veci akceptovať žalobcami predložené rozhodnutie.

20. Podľa dovolateľov odvolací súd nezodpovedal ani na námietku uvedenú v bode II. 6 odvolania, kde žalobcovia namietali, že v ponuke žalovaný 2/ požaduje vyplatenie 100 % preddavku a až následne je ochotný pristúpiť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, pričom v prípade žalovaného 1/ uzatvoril žalovaný 2/ kúpnu zmluvu a súhlasil so splatnosťou kúpnej ceny až po povolení vkladu vlastníctva žalovaného 1/ do katastra, v lehote splatnosti kúpnej ceny 7 dní od povolenia vkladu. Žalovaný 2/ predmetný podiel previedol na žalovaného 1/ za podstatne priaznivejších podmienok ako uviedol v ponuke pre spoluvlastníkov (keď žalovaný 1/ sa najskôr stal vlastníkom podielu 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). V bode 11. rozsudku odvolacieho súdu tento označil námietku žalobcov, avšak ju argumentačne nevyriešil, nezaoberal sa ňou, čím ostalo jeho rozhodnutie bez relevantného dôvodu, prečo tento dôvod neplatnosti neakceptoval.

21. Odvolací súd nevysvetlil, prečo neprijal ani bod II. 5 odvolania žalobcov, v ktorom žalobcovia namietali, že ponuka žalovaného 2/ bola ako jednostranný právny úkon žalovaného 2/ limitovaná jeho prejavom vôle na dobu trvania 2 mesiace po ponuke - teda nebolo možné, aby súd bez prejavu vôle ponúkajúceho doby trvania (viazanosti) jeho právneho úkonu presunul na trvanie do 2 mesiacov od konania valného zhromaždenia (na ktorom ponuka prejednaná nebola). Pokiaľ žalovaný 2/ prejavil vo svojom právnom úkone vôľu, dokedy bude viazaný týmto prejavom vôle, súd nebol oprávnený tento prejav vôle modifikovať. Ani na túto odvoláciu námietku žalobcovia odpoveď v rozsudku odvolacieho

súdu nedostali, čím je jeho rozhodnutie v tomto (a predošlých bodoch) nepreskúmateľné.

22. Za právne otázky, ktoré v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte neboli riešené žalobca [§ 421 ods. 1 písm. b)CSP] považoval nasledujúce otázky:

1. Otázka: Či splnenie povinnosti vopred ponúknuť prevádzaný spoluvlastnícky podiel ostatným spoluvlastníkom v pozemkovom spoločenstve podľa zákona č. 97/2013 Z. z. je zo strany predkupným právom povinného spoluvlastníka splnená aj tým, že:

1) doručí ponuku výboru pozemkového spoločenstva,

2) sa uskutoční po doručení ponuky najbližšie zhromaždenie pozemkového spoločenstva, a to bez ohľadu na to, či je ponuka v programe zasadnutia zhromaždenia uvedená (resp. na zasadnutí zhromaždenia oboznámená) alebo nie.

23. Odvolací súd túto právnu otázku vyriešil tak, že na platné splnenie povinnosti ponúknuť prevádzaný spoluvlastnícky podiel v pozemkovom spoločenstve podľa zákona č. 97/2013 Z. z. vyžadoval preukázanie doručenia ponuky výboru spoločenstva a samotné uskutočnenie (najbližšieho) zhromaždenia po doručení tejto ponuky bez ohľadu na to, že ponuka žalovaného 2/ v programe najbližšieho zhromaždenia uvedená nebola (resp. ani na zasadnutí nebola oboznámená). Dovolatelia tvrdia, že k účinnej realizácii ponuky predkupného práva môže dôjsť jedine vtedy, ak je táto ponuka nielen výboru doručená, ale aj zaradená do programu zhromaždenia, podľa § 14 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z. totiž platí, že ak vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti ponúka svoj podiel prostredníctvom výboru podľa § 9 ods. 8 alebo ak fond prevádza podiel vo vlastníctve štátu podľa § 11 ods. 2 citovaného zákona, výbor to uvedie v programe zasadnutia zhromaždenia. Až reálne uvedenie ponuky do programu zasadnutia zhromaždenia (ktorá sa doručuje všetkým spoluvlastníkom spoločenstva) je zabezpečené, že dotknutí spoluvlastníci (ako oprávnení z predkupného práva) sa o ponuke dozvedia a túto ponuku zväžia. Nie je možné spájať splnenie tejto povinnosti so zhromaždením spoločenstva len preto, že bolo najbližšie konané po ponuke, ak reálne na tomto zhromaždení ponuka uvedená do programu nebola. Predkupné právo je predsa právom určeným na ochranu všetkých spoluvlastníkov a ak sa reálne (na základe výkladu zákona odvolacím súdom) jednotlivý spoluvlastník o ponuke nedozvie, ako môže realizovať toto svoje oprávnenie? V žiadnom prípade však nemožno (hľadiac na zákonné práva ostatných spoluvlastníkov) dospieť k záveru, že pasivitou výboru predkupné právo ostatných spoluvlastníkov zaniká. Takýmto výkladom inštitútu predkupného práva odvolací súd poprel samotný účel a zmysel predkupného práva, popiera právnu istotu spoluvlastníkov z predkupného práva oprávnených, resp. ich práva zabrániť vstupu neželanej tretej osoby do spoločenstva založeného spoluvlastníctvom.

24. 2. Otázka: Odkedy plynú v prípade prevodu podielu spoločnej nehnuteľnosti podľa zákona č. 97/2013 Z. z. doba dvoch mesiacov podľa § 605 OZ, ak je ponuka na realizáciu predkupného práva realizovaná prostredníctvom výboru spoločenstva postupom podľa § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z.? (a súčasne) Je výbor povinný zaradiť ponuku na rokovanie najbližšieho zhromaždenia po doručení ponuky výboru, napriek tomu, že existujú oprávnené pochybnosti o vážnosti ponuky, resp. o trvaní ponuky?

25. Odvolací súd túto právnu otázku vyriešil tak, že uviedol: „Uplynutím lehoty dvoch 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.“ Odvolací súd spojil začiatok plynutia lehoty (resp. doby) podľa § 605 OZ s uskutočnením po ponuke najbližšieho zhromaždenia, aj keď ustanovenie § 14 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z. neukladá výboru povinnosť zaradiť ponuku do programu po ponuke najbližšieho zhromaždenia. A ďalej, v konaní boli zistené pochybnosti a vážnosti, resp. trvaní ponuky, za účelom ktorých výbor pozemkového spoločenstva písomne dotazoval a požadoval vysvetlenia od žalovaného 2/. Žalovaný 2/ na tieto dotazy nereagoval a vysvetlenia neposkytol, napriek čomu odvolací súd zotrval na názore, že ponuka mala byť zaradená do programu zhromaždenia. Dovolatelia tvrdia, že doba podľa § 605 OZ nemôže plynúť odo dňa konania zhromaždenia spoločenstva, na ktorom ponuka prejednaná nebola. Takýto výklad zákona nemá žiadne zákonné a ani logické opodstatnenie. Podľa § 605 OZ totiž začína plynúť doba dvoch mesiacov „po ponuke“. Rovnako podľa § 9 ods. 8 posledná veta zákona č. 97/2013 Z. z. platí, že ak o

podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov alebo v ich mene spoločenstvo podľa odseku 10, možno ho previesť tretej osobe. Na to, aby ostatní vlastníci podielov mohli záujem o prevádzaný podiel prejavíť alebo neprejavíť, musí im byť ponuka oznámená, resp. sa aspoň dostať do ich sféry dispozície (napr. zverejnením v programe zhromaždenia na mieste obvyklom, resp. na webovom sídle spoločenstva, doručením pozvánky (por. § 14 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z.). Rovnako nevyplýva zo žiadneho ustanovenia povinnosť výboru zaradiť ponuku na rokovanie najbližšieho zhromaždenia, najmä ak existujú pochybnosti o vážnosti vôle oferenta, resp. či ešte ponuka trvá (ak by ju využil iný spoluvlastník zo spoločenstva), ako to bolo v našom prípade. Ak odvolací súd spojil začiatok plynutia doby dvoch mesiacov podľa § 605 OZ práve s rokovaním najbližšieho zhromaždenia, aj keď existovali preukázateľne problémy s objasnením ďalších skutočností viažucich sa na ponuku, je jeho právne posúdenie nesprávne.

26. 3. Otázka: Je výbor pozemkového spoločenstva povinný podľa § 14 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z. uviesť ponuku na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti v programe zasadnutia zhromaždenia napriek tomu, že jeden zo spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti oznámi výboru záujem o prevádzaný podiel zo spoločnej nehnuteľnosti?

27. Odvolací súd túto právnu otázku vyriešil tak, že uviedol: „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 spoluvlastník urbáru, mal i tak povinnosť zaradiť ponuku do programu zasadnutia zhromaždenia, na ktorom mali právo reagovať ostatní spoluvlastníci, majúci záujem o kúpu podielu. Právne posúdenie odvolacieho súdu nepovažujú dovolatelia za správne. Odvolací súd prehliadol podstatný rozdiel medzi predkupným právom vo všeobecnosti (§ 140 OZ) a predkupným právom v pozemkovom spoločenstve (kde sa podľa § 2 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z. použijú ustanovenia OZ iba vtedy, ak (o. i.) § 9 ods. 7 zákona neustanovuje inak). Pri všeobecnom predkupnom práve majú ostatní spoluvlastníci predkupné právo aj v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu medzi spoluvlastníkmi. Pri všeobecnom predkupnom práve by teda bol názor odvolacieho súdu správny, pretože aj keby na ponuku žalovaného 2/ ešte pred jej prejednaním reflektoval spoluvlastník R. O., tak treba vytvoriť priestor aj ostatným spoluvlastníkom, pretože trvá aj ich predkupné právo (súbežne s predkupným právom R. O.). V prípade predkupného práva medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti podľa zákona č. 97/2013 Z. z. však pri reflektovaní spoluvlastníka R. O. už podľa § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. predkupné právo ostatných spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti neprichádza do úvahy a prejednaním ponuky by sa iba vniesol zmätok do právnych vzťahov, na čo listom zo 4. februára 2020 výbor žalovaného 2/ aj upozornil. Preto požadovanie vysvetlení zo stany výboru od žalovaného 2/ je plne opodstatnené a žalovaný 2/ bol povinný výboru vysvetliť vzniknutú situáciu.

28. 4. Otázka: Je odlišnú dohodu o splatnosti kúpnej ceny (spočívajúcu v dohode o zaplatení kúpnej ceny až po vklade vlastníckeho práva) možné považovať za výhodnejšie podmienky prevodu oproti ponuke predkupného práva (kde sa požadovala platba kúpnej ceny v celosti vopred pred podpisom kúpnej zmluva a pred povolením vkladu vlastníctva do katastra), so záverom o porušení predkupného práva poskytnutím výhodnejších podmienok tretej osobe, než spoluvlastníkovi v predchádzajúcej ponuke?

29. Odvolací súd túto právnu otázku vyriešil tak, že výhodnejšie podmienky prevodu na žalovaného 1/ oproti ponuke žalovaného 2/ adresovanej výboru nevzhliadol a uzatvorenie kúpnej zmluvy medzi žalovanými s výhodnejšími podmienkami pre kupujúceho, než boli dané v predchádzajúcej ponuke, za porušenie predkupného práva žalobcov nepovažoval. Dovolatelia tvrdia, že dohoda o splatnosti kúpnej ceny je bežnou súčasťou zmlúv o prevode vlastníctva a vyjadruje, či väčšie riziko pri prevode nesie predávajúci (v prípade že sa kúpna cena plní až po prevode vlastníctva na kupujúceho), alebo väčšie riziko nesie kupujúci (v prípade, že sa kúpna cena plní vopred pred prevodom), resp. je toto riziko rozdelené (napr. využitím inštitútu notárskej úschovy, bankového akreditívu a pod.). V prípade ponuky žalobcom bola pre nich splatnosť kúpnej ceny nastavená s rizikom pre nich (vyplatia vopred a až následne uvádzal žalovaný 2/, že by uzavrel kúpnu cenu); v prípade žalovaného 1/ však v kúpnej zmluve nastavil žalovaný 2/ tieto podmienky prevodu pre žalovaného 1/ odchyľne, podstatne pre kupujúceho

priaznivejšie, tak, že plnil kúpnu cenu až po zápise vlastníckeho práva kupujúceho (žalovaného 1/) do katastra. Možno uzavrieť, že žalovaný 2/ previedol svoj podiel na žalovaného 1/ za podstatne priaznivejších podmienok, ako uviedol v liste výboru žalobcu 1/. Na základe uvedeného došlo k porušeniu predkupného práva a právne posúdenie odvolacieho súdu považujeme aj v tejto časti za nesprávne.

30. Dovolatelia za právnu otázku, ktorej rozhodnutie je pre tento spor podstatné, a ktorá už bola riešená v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu (avšak nebola vyriešená, viď výklad pojmu vyriešená právna otázka v náleze Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 115/2020, rovnako aj v náleze sp. zn. I. ÚS 51/2020, s odkazom, na ktoré sa tento dovolací dôvod uplatňuje práve podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP, aj keď sa jedná už o právnu otázku dovolacím súdom riešenú), možno označiť otázku, či v prípade, že sa podieloví spoluvlastníci nedohodnú na cene podielu v súvislosti s realizáciou zákonného predkupného práva, je oprávnený spoluvlastník (v záujme predkupné právo využiť) povinný vyplatiť cenu ponúkanú treťou osobou (a to aj vtedy, ak by tretia osoba ponúkala tzv. cenu záľuby, teda cenu podstatne vyššiu od všeobecnej ceny ponúkaného podielu). Odvolací súd túto právnu otázku vyriešil tak, že akceptoval, že je platná ponuka žalovaného 2/ za cenu, ktorá je podstatne vyššia od všeobecnej ceny. Podľa právneho názoru odvolacieho súdu teda oprávnený z predkupného práva je povinný vyplatiť cenu ponúknutú niekým iným, ak chce platne využiť svoje predkupné právo. Podľa názoru dovolateľov je správny právny záver v tejto otázke taký, ako uvádza Najvyšší súd Slovenskej republiky v rozhodnutí z 27. apríla 1993 sp. zn. 3Cdo/30/1993: „Nemalo by praktického významu predkupné právo, ak vec môže odkúpiť len ten záujemca, ktorý najviac ponúkne. Nehovoriac už o neobmedzenej možnosti obchádzania zákona (simulovanie výšky ponúknukej ceny), ak predávajúci má záujem niekomu konkrétnemu vec predať, aj bez toho dosah predkupného práva by sa znížil. Ak vec môže odkúpiť ten záujemca, ktorý najviac ponúkne, bude to znamenať, že záujemcovia, ktorí majú nadmerný majetok, nadmerné príjmy, majú možnosť bez obmedzenia (nadobúdať) nielen veci, kde pri predaji obmedzenia nie sú, ale aj tam kde obmedzenie predkupným právom je.“

Dovolatelia tvrdia, že pri realizácii zákonného predkupného práva, má oprávnený spoluvlastník možnosť odkúpiť prevádzaný spoluvlastnícky podiel za cenu všeobecnú (za cenu obdobne danú ako v prípadoch, keby o vyporiadaní prikázanimi veci rozhodoval súd). Ponuka žalovaného 2/ teda (aj z tohto dôvodu) nebola platná, na základe čoho bolo prevodom podielu medzi žalovanými porušené predkupné právo žalobcov a žalobcovia sa účinne dovolali relatívnej neplatnosti tohto právneho úkonu. Odvolací súd sa teda svojím právnym posúdením odklonil od riešenia tejto právnej otázky v judikatúre dovolacieho súdu.

31. K dovolaniu žalobcov 1/ - 5/ sa žalovaní 1/, 2/ nevyjadrili.

Posúdenie veci dovolacím súdom

32. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“ alebo „NS SR“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) konštatuje, že dovolanie podala v stanovenej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) strana, v ktorej neprospech bolo vydané napadnuté rozhodnutie (§ 424 CSP), za splnenia tiež podmienok zastúpenia takejto strany a spísania jej dovolania v súlade so zákonom (§ 429 ods. 1 CSP).

33. Dovolanie treba považovať za mimoriadny opravný prostriedok, ktorý má v systéme opravných prostriedkov civilného sporového konania osobitné postavenie. Dovolanie nie je „ďalším odvolaním“ a dovolací súd nesmie byť vnímaný ako tretia inštancia, v rámci konania ktorej by bolo možné preskúmať akékoľvek rozhodnutie odvolacieho súdu z akýchkoľvek dôvodov a hľadísk.

34. Dovolací súd považuje za prospešné opakovane pripomínať, že dovolanie nepredstavuje opravný prostriedok, ktorý by mal slúžiť na odstránenie nedostatkov pri ustálení skutkového stavu veci. Dovolací súd nemôže v dovolacom konaní formulovať nové skutkové závery a rovnako nie je oprávnený preskúmať správnosť a úplnosť skutkových zistení, už len z toho dôvodu, že nie je oprávnený prehodnocovať vykonané dôkazy, pretože (na rozdiel od súdu prvej inštancie a odvolacieho súdu) v

dovolacom konaní nemá možnosť vykonávať dokazovanie, nie je súdom skutkovým.

35. Právo na súdnu ochranu nie je absolútne a v záujme zaistenia právnej istoty a riadneho výkonu spravodlivosti podlieha určitým obmedzeniam. Toto právo, súčasťou ktorého je tiež právo domôcť sa na opravnom súde nápravy chýb a nedostatkov v konaní a rozhodovaní súdu nižšej inštancie, sa v civilnom sporovom konaní zaručuje len vtedy, ak sú splnené všetky procesné podmienky, za splnenia ktorých môže súd konať a rozhodnúť o veci samej. Platí to pre všetky štádiá konania, vrátane dovolacieho konania. Na týchto záveroch zotrúva aj súčasná rozhodovacia prax najvyššieho súdu.

36. Obsahom základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky je poskytnúť uplatňovanému právu súdnu ochranu, avšak len za predpokladu, že sú splnené procesné podmienky súdneho konania (viď, napr. rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 80/09, II. ÚS 79/08, IV. ÚS 476/2012). Dovolací súd preto pristupuje k podanému dovolaniu tak, že najskôr skúma, či je procesne prípustné; k posúdeniu opodstatnenosti dovolania (t. j. posúdeniu, či je v ňom opodstatnene uplatnený dovolací dôvod) sa dovolací súd dostáva len v prípade prijatia záveru, že dovolanie je prípustné. Dovolanie je prípustné, ak jeho prípustnosť vyplýva z ustanovenia § 420 CSP alebo § 421 CSP. Dôvody zakladajúce prípustnosť dovolania treba dôsledne odlišovať od dôvodov, ktoré zakladajú opodstatnenosť dovolania. Opodstatnené (dôvodné) je také prípustné dovolanie, v ktorom je oprávnené uplatnený dovolací dôvod. Dovolacím dôvodom je nesprávnosť vytýkaná v dovolaní (porovnaj § 428 CSP). V prípade dovolania prípustného podľa § 420 CSP je dovolacím dôvodom procesná vada zmätočnosti uvedená v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP), v prípade dovolania, ktoré je prípustné podľa § 421 ods. 1 CSP, je dovolacím dôvodom nesprávne právne posúdenie veci (§ 432 ods. 1 CSP).

37. Podľa § 419 CSP proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v § 420 a § 421 CSP.

38. V danom prípade z dovolania žalobcov vyplýva, že napádajú rozsudok odvolacieho súdu v celom jeho rozsahu na základe § 420 písm. f) a § 421 ods. 1 písm. b) CSP.

Dovolanie podľa § 420 písm. f) CSP

39. V zmysle § 420 písm. f) CSP je dovolanie prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej, alebo ktorým sa konanie končí, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces.

40. Dovolanie prípustné podľa § 420 CSP možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

41. Ustanovenie § 420 písm. f) CSP zakladá prípustnosť a zároveň dôvodnosť dovolania v tých prípadoch, v ktorých miera porušenia procesných práv strany nadobudla intenzitu porušenia jej práva na spravodlivý proces. Pod porušením práva na spravodlivý proces v zmysle tohto ustanovenia treba rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zákonnému, ale aj ústavnému procesnoprávnemu rámcu, a ktoré tak zároveň znamená aj porušenie ústavne zaručených procesných práv spojených s uplatnením súdnej ochrany. Ide napríklad o právo na verejné prejednanie veci za prítomnosti strany sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonávaným dôkazom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a na rozhodnutie o riadne uplatnenom odvolacom návrhu

spojené so zákazom denegatio iustitiae (odmietnutia spravodlivosti).

42. Z ustálenej rozhodovacej praxe najvyššieho súdu vyplýva, že prípadný nedostatok riadneho odôvodnenia dovolaním napádaného rozhodnutia, nedostatočne zistený skutkový stav alebo nesprávne právne posúdenie veci v zásade nezakladá vadu konania v zmysle ustanovenia § 420 písm. f) CSP. Do úvahy preto neprichádza ani relevantnosť námietky, že odvolací súd nedostatočným odôvodnením rozhodnutia dovolateľom znemožnil, aby uskutočňovali im patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. V tejto súvislosti považuje dovolací súd za potrebné poznamenať, že odvolací súd v odôvodnení svojho rozhodnutia nemusí dať odpoveď na všetky odvolacie námietky uvedené v odvolaní, ale len na tie, ktoré majú pre rozhodnutie o odvolaní podstatný význam, ktoré zostali sporné, alebo na ktoré považuje odvolací súd za nevyhnutné dať odpoveď z hľadiska doplnenia dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie (II. ÚS 78/05).

43. Aj v zmysle judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky platí, že súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom strany konania, je však povinný na zákonom predpokladané a umožnené procesné úkony strany primeraným, zrozumiteľným a ústavne akceptovateľným spôsobom reagovať v súlade s platným procesným právom (II. ÚS 675/2014, IV. ÚS 252/04, IV. ÚS 329/04, III. ÚS 32/07). Vecná spojitosť odôvodnenia rozhodnutia s princípom práva na spravodlivý proces garantuje každej strane konania, že vydaný rozsudok musí spĺňať limity zrozumiteľného, určitého a logicky odôvodneného rozsudku. Iba skutočnosť, že dovolatelia sa s právnym názorom odvolacieho súdu nestotožňujú, nemôže viesť k záveru o zjavnej neodôvodnenosti jeho rozhodnutia (I. ÚS 188/06).

44. Judikatúra Európskeho súdu pre ľudské práva síce nevyžaduje, aby na každý argument strany, aj na taký, ktorý je pre rozhodnutie bezvýznamný, bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia; ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (rozhodnutia vo veci Ruiz Torija proti Španielsku z 9. decembra 1994, séria A, č. 303 - A, s. 12, § 29, Hiro Balani proti Španielsku z 9. decembra 1994, séria A, č. 303 - B, Georgiadis proti Grécku z 29. mája 1997, Higgins proti Francúzsku z 19. februára 1998), čo v preskúmvanej veci bolo splnené.

45. Do práva na spravodlivý proces nepatrí právo účastníka konania, aby sa súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov. Neznamená ani právo na to, aby bola strana konania úspešná, teda, aby bolo rozhodnuté v súlade s jej požiadavkami a právnymi názormi. Nie je porušením práva na spravodlivý proces iné hodnotenie vykonaných dôkazov, skutkových tvrdení strán, ako aj iný právny názor súdu na dôvodnosť uplatneného nároku, resp. námietok. Právo na súdnu ochranu nemožno stotožňovať s procesným úspechom strany, z čoho vyplýva, že všeobecný súd nemusí rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom strany konania, vrátane ich dôvodov a námietok (II. ÚS 4/94, II. ÚS 3/97, I. ÚS 204/2010).

46. Dovolatelia vo vzťahu k uplatnenému dovolaciemu dôvodu v zmysle § 420 písm. f) CSP namietali absenciu vysporiadania sa s otázkou tzv. ceny záľuby za predmetný spoluvlastnícky podiel v súvislosti s odkazom na rozhodnutie najvyššieho súdu 3Cdo/30/1993 z 27. apríla 1993 a k námietke dovolateľov, že žalovaný 2/ požaduje vyplatenie 100 % preddavku kúpnej ceny a následne žalovaný 2/ pri uzatvorení kúpnej zmluvy so žalovaným 1/ uzavrel kúpnu zmluvu, pričom splatnosť ceny bola dohodnutá inak, až po povolení vkladu do katastra.

47. Uvedenú vytýkanú vadu dovolací súd nepovažuje za opodstatnenú. V prvom rade dovolací súd konštatuje, že ide o otázky, ktorými sa odvolací súd vo svojom rozhodnutí zapodieval, nenechal ich bez povšimnutia. Uvedený záver potvrdzuje odôvodnenie rozsudku krajského súdu v bodoch 11. a 15., z ktorých vyplynulo, že uvedená argumentácia nie je podľa odvolacieho súdu právne významná pre smerovanie sporu, pretože dôvodnosť týchto námietok nie je schopná zhojiť (i keby bola pravdivá) ich dôvodnosť v spore, pretože žalobcovia neprejavili záujem o odkúpenie predmetné spoluvlastníckeho podielu v lehote podľa § 605 Občianskeho zákonníka, t. j. v lehote dvoch mesiacov po ponuke.

48. Dovolací súd uzatvára, že nejde tu ani o totožný prípad ako vo veci vedenej na najvyššom súde pod

sp. zn. 3Cdo/30/1993 z 27. apríla 1993, pretože išlo o spor, v ktorom sa spoluvlastníci v súvislosti s realizáciou predkupného práva nedohodli na cene podielu. V tomto spore, spoluvlastníci tak, ako už bolo spomenuté, neprejavili v rozhodnom čase záujem o kúpu predmetného podielu v zákonnej lehote, preto dovolanie v tejto časti považuje dovolací súd za neprípustné [§ 447 písm. f) CSP].

49. Dovolací súd v tejto súvislosti poukazuje na dlhodobo rešpektovaný záver, že súd v odvolacom konaní nemusí dať odpoveď na všetky námietky uvedené v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú (podľa názoru súdu) podstatný význam pre rozhodnutie o odvolaní a zostali sporné alebo sú nevyhnutné na doplnenie dôvodov rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktoré je predmetom preskúmania v odvolacom konaní (II. ÚS 78/05). Ako vyplýva aj z judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky, iba skutočnosť, že dovolateľ sa s právnym názorom všeobecného súdu nestotožňuje, nemôže viesť k záveru o zjavnej neodôvodnenosti alebo arbitrárnosti rozhodnutia odvolacieho súdu (napr. I. ÚS 188/06).

50. Odôvodnenie obsiahnuté v rozsudku súdu prvej inštancie aj krajského súdu v celom jeho kontexte spĺňa náležitosti odôvodnenia vyplývajúce z § 220 ods. 2 v spojení s § 393 ods. 2 CSP, keďže zodpovedá základnej štruktúre odôvodnenia rozhodnutia. Z odôvodnenia rozhodnutia odvolacieho súdu vyplýva vzťah medzi skutkovými zisteniami, úvahami pri hodnotení dôkazov na jednej strane a právnymi závermi na strane druhej, pričom argumentácia odvolacieho súdu je koherentná a rozhodnutie konzistentné, logické a presvedčivé.

51. Pokiaľ ide o námietky dovolateľov týkajúce sa správnosti skutkových zistení súdov ako výsledku hodnotenia dôkazov, dovolací súd uzatvára, že skutkový záver, ktorý tvorí podstatu tohto výsledku, nepredstavuje právne posúdenie. Skutkový záver súdov nižších stupňov nemožno v dovolacom konaní úspešne spochybníť.

52. Podľa odvolacieho súdu treba uviesť, že odkaz na rozhodnutie orgánu súdnej ochrany ústavnosti Českej republiky, nijako súdy Slovenskej republiky nezaväzuje, a teda nemôže byť dôvodom vedúcim k zmene napadnutého rozsudku. Zodpovedá skutočnosti, že slovenský právny systém a český právny systém sú navzájom veľmi blízke, nie sú však totožné, a preto bez ďalšieho podrobného poznania právneho systému iného štátu rozhodnutie súdov Českej republiky nemožno v praxi súdov Slovenskej republiky automaticky aplikovať ako prameň nášho práva. Pokiaľ aj súd prvého stupňa v odôvodnení svojho rozhodnutia (bod 26. odôvodnenia) argumentoval okrem iného aj rozhodnutím Nejvyššího soudu Českej republiky, nemožno mu tento postup vytýkať, keď odôvodnenie uvedeného rozsudku použil len ako podpornú interpretačnú pomôcku na vyvodenie logického záveru v spore.

53. Dovolací súd uzatvára, že rozsudok odvolacieho súdu spĺňa kritériá pre odôvodnenie rozhodnutia vyplývajúce z § 393 ods. 2, 3 CSP a z § 220 ods. 2, 3 CSP, preto ho nemožno považovať za nepreskúmateľný. Je z neho dostatočne zrejmé, akými úvahami sa odvolací súd riadil a aké závery zaujal k právnemu posúdeniu. Dovolací súd je preto názoru, že odvolací súd odôvodnil svoje rozhodnutie spôsobom zodpovedajúcim zákonu.

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP

54. V zmysle § 421 ods. 1 CSP je dovolanie 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 odvolacieho súdu, b/ ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c/ je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

55. Pre všetky tri procesné situácie, v ktorých § 421 ods. 1 CSP pripúšťa dovolanie, má mimoriadny význam obsah pojmu „právna otázka“ a to, ako dovolateľ túto otázku zadefinuje a špecifikuje v dovolaní. Otázkou relevantnou z hľadiska § 421 ods. 1 CSP môže byť len otázka právna (nie skutková otázka). Zo

zákonodarcom zvolenej formulácie tohto ustanovenia vyplýva, že môže ísť tak o otázku hmotnoprávnu, ako aj o otázku procesnoprávnu (ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení). V prípade dovolania podaného v zmysle tohto ustanovenia je (procesnou) povinnosťou dovolateľa vysvetliť v dovolaní, o ktorú z možností uvedených v § 421 ods. 1 písm. a) až c) CSP ide, teda z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania (porovnaj napríklad 1Cdo/126/2017, 1Cdo/206/2017, 1Cdo/208/2016, 2Cdo/203/2016, 3Cdo/235/2016, 3Cdo/132/2017, 4Cdo/14/2017, 4Cdo/89/2017, 4Cdo/207/2017, 7Cdo/20/2017, 8Cdo/186/2016, 8Cdo/78/2017, 8Cdo/221/2017).

56. Otázkou relevantnou v zmysle § 421 ods. 1 písm. b) CSP je právna otázka, ktorá ešte nebola riešená dovolacími senátmi najvyššieho súdu, takže vo vzťahu k nej sa ani nemohla ustáliť rozhodovacia prax dovolacieho súdu. Ak procesná strana vyvodzuje prípustnosť dovolania z tohto ustanovenia, musí: a/ konkretizovať právnu otázku doposiaľ neriešenú dovolacím súdom a b/ uviesť, ako by mala byť táto otázka správne riešená.

57. Nevyhnutnou podmienkou prípustnosti dovolania podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP je, že sa týka právnej otázky, na riešení ktorej založil odvolací súd svoje rozhodnutie. Toto ustanovenie dopadá len na takú právnu otázku, ktorú: a/ odvolací súd riešil [neponechal ju nepovšimnutou a pri svojich právnych úvahách nedotknutou, ale ju riadne nastolil, vysvetlil jej podstatu, vyjadril vo vzťahu k nej svoje právne úvahy (prípadne možnosti odlišných prístupov k jej riešeniu) a vysvetlil jej riešenie a tiež dôvody, so zreteľom na ktoré zvolil práve riešenie, na ktorom založil svoje rozhodnutie], a b/ (zároveň) dovolací súd ešte neriešil. Otázka, ktorou sa strany sporu, prípadne aj súd v konaní síce zaoberali, na vyriešení ktorej ale nie je v konečnom dôsledku založené dovolaním napádané rozhodnutie, nie je preto v zmysle ustanovenia, o ktorom je reč, rovnako relevantná.

58. V súvislosti s uplatneným dovolacím dôvodom v zmysle § 421 ods. 1 písm. b) CSP dovolateľ namieta nesprávne právne posúdenie sporu v nasledujúcich otázkach - 1. otázka:

1. Či splnenie povinnosti vopred ponúknuť prevádzaný spoluvlastnícky podiel ostatným spoluvlastníkom v pozemkovom spoločenstve podľa zákona č. 97/2013 Z. z. je zo strany predkupným právom povinného spoluvlastníka splnená aj tým, že:

1) doručí ponuku výboru pozemkového spoločenstva,

2) sa uskutoční po doručení ponuky najbližšie zhromaždenie pozemkového spoločenstva, a to bez ohľadu na to, či je ponuka v programe zasadnutia zhromaždenia uvedená (resp. na zasadnutí zhromaždenia oboznámená) alebo nie.

59. Podľa § 2 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z. na práva a povinnosti vlastníkov spoločnej nehnuteľnosti a vlastníkov spoločne obhospodarovaných nehnuteľností sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak § 8 ods. 1, § 9 ods. 1 až 3 a 7 až 12, § 10 ods. 4 a § 15 ods. 2 až 5 neustanovujú inak.

60. Podľa § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. 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.

61. Podľa § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. ak vlastníak podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, je povinný ho ponúknuť ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti; podiel možno ponúknuť prostredníctvom výboru. Ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov alebo v ich mene spoločenstvo podľa odseku 10, možno ho previesť tretej osobe.

62. Podľa § 14 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z. výbor v oznámení a pozvánke na zasadnutie zhromaždenia (ďalej len „pozvánka“) uvedie názov a sídlo spoločenstva, miesto, dátum a hodinu zasadnutia zhromaždenia, údaj, či ide o čiastkovú schôdzu alebo mimoriadne zasadnutie zhromaždenia, program zasadnutia zhromaždenia a poučenie o možnosti zúčastniť sa zasadnutia prostredníctvom zástupcu na základe splnomocnenia. Výbor môže v pozvánke uviesť, že ak na zasadnutí zhromaždenia nebude dostatočná účasť na to, aby sa dosiahlo rozhodnutie podľa § 15 ods. 2, považuje sa toto

zasadnutie za prvú čiastkovú schôdzu; zároveň uvedie miesto, dátum a hodinu konania ďalších čiastkových schôdzí. Ak vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti ponúka svoj podiel prostredníctvom výboru podľa § 9 ods. 8 alebo ak fond prevádza podiel vo vlastníctve štátu podľa § 11 ods. 2, výbor to uvedie v programe zasadnutia zhromaždenia.

63. Dovolací súd na Otázku č. 1 odpovedá tak, že problematiku predkupného práva v súvislosti s prevodom podielu na spoločnej nehnuteľnosti upravuje zákon č. 97/2013 Z. z. v § 9 ods. 7 a 8. Na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi pozemkového spoločenstva sa podľa § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve, t. j. ustanovenia Občianskeho zákonníka o predkupnom práve, s výnimkou prevodu podľa § 11 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z. Inak povedané, všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o predkupnom práve sa uplatnia, ak ide o prevod podľa § 11 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z., ktorý upravuje predkupné právo k podielom na spoločnej nehnuteľnosti v správe Slovenského pozemkového fondu (ďalej len „fond“), t. j. predkupné právo k podielom na spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve štátu.

64. Pre prípad, ak vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel na osobu, ktorá už na príslušnej spoločnej nehnuteľnosti vlastní podiel, nie je ustanovené predkupné právo vlastníkov podielov na príslušnej spoločnej nehnuteľnosti - výnimkou je len prípad prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti v správe fondu. V súvislosti s prevodom podielu na spoločnej nehnuteľnosti je teda potrebné rozlišovať prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi pozemkového spoločenstva na jednej strane a prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu na druhej strane. Keďže pre prípad, keď vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel na osobu, ktorá už na príslušnej spoločnej nehnuteľnosti vlastní podiel, nie je s výnimkou prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti vo vlastníctve, resp. správe štátu ustanovené predkupné právo vlastníkov podielov na príslušnej spoločnej nehnuteľnosti, vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti môže svoj spoluvlastnícky podiel previesť na ktoréhokoľvek iného vlastníka podielu na spoločnej nehnuteľnosti bez toho, aby musel svoj podiel ponúknuť ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti.

65. V § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. je upravené predkupné právo vlastníkov podielov na spoločnej nehnuteľnosti, ak niektorý vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, t. j. osobu, ktorá ešte na príslušnej spoločnej nehnuteľnosti nevlastní podiel (ďalej aj „tretia osoba“), čo nastalo i v tomto spore.

66. Pre prípad prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu ustanovil zákonodarca v § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. pre vlastníka podielu, ktorý mieni previesť svoj podiel, povinnosť najprv 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 vlastník podielu na dotknutej spoločnej nehnuteľnosti previesť na tretiu osobu. Právna norma obsiahnutá v § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z. sa javí podľa dovolacieho súdu pomerne problematická. Vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti, ktorý mieni previesť svoj podiel, môže splniť svoju ponukovú povinnosť rôznymi spôsobmi, a to aj prostredníctvom výboru spoločenstva - ponuka sa môže, ale nemusí urobiť prostredníctvom výboru. Spôsob, akým sa má predmetná ponuka zrealizovať, môže byť podrobnejšie upravený interným predpisom spoločenstva, napr. stanovami pozemkového spoločenstva, pričom je na členoch pozemkového spoločenstva, ako si túto problematiku upravia. Odpoveďou dovolacieho súdu na položenú Otázku č. 1 je, že splnenie povinnosti vopred ponúknuť prevádzaný spoluvlastnícky podiel ostatným spoluvlastníkom v pozemkovom spoločenstve podľa zákona č. 97/2013 Z. z. je zo strany predkupným právom povinného spoluvlastníka splnená aj tým, že preukázateľne doručí ponuku výboru pozemkového spoločenstva (ďalej aj „Výbor“). Znamená to, že žalovaný 2/ splnil svoju zákonnú povinnosť pretože svoj zámer preukázateľne oznámil Výboru spoločenstva. Skutočnosť, či Výbor spoločenstva uvedie alebo neuvedie v programe najbližšieho zasadnutia zhromaždenia, zámer spoluvlastníka predať svoj podiel nemôže ísť na ťarchu predkupným právom povinného spoluvlastníka. Výbor spoločenstva má totiž takúto povinnosť uviesť v programe zasadnutia zhromaždenia, ak vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti ponúka svoj podiel

prostredníctvom výboru, priamo zo zákona a prípadným pochybením sa zodpovedá spoločenstvu a jeho jednotlivým členom. Na tomto mieste dovolací súd konštatuje, že práve žalobcovia 2/ - 5/ boli v rozhodnom čase aj členovia Výboru žalobcu 1/, teda boli priamo zapojení do predmetného konania a zvoleného postupu Výboru spoločenstva, čo vyplýva z verejne dostupného Registra pozemkových spoločenstiev.

67. Podľa dovolacieho súdu Výbor v takomto prípade ponukovú povinnosť realizuje tak, že najmenej raz za rok musí zvolať zasadnutie zhromaždenia (§ 14 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z.), kedy ponuku prevodu spoluvlastníckeho podielu musí uviesť v programe zasadnutia zhromaždenia. Zhromaždenie je možné zvolať aj častejšie. Zo strany vlastníka podielu na spoločnej nehnuteľnosti, ktorý má záujem previesť spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu ponuková povinnosť je splnená tým, že podiel ponúkne prostredníctvom výboru, aj keď sa v tomto prípade ponuka ešte nedostala do dispozičnej sféry všetkých ostatných vlastníkov podielov (spoluvlastníkov) na spoločnej nehnuteľnosti; ponuková povinnosť vo vzťahu ku všetkým ostatným vlastníkom podielov je už v zmysle zákona prenechaná kompetencii Výboru spoločenstva. Bude nesporne splnená dátumom konania najbližšieho zasadnutia zhromaždenia, keďže až zasadnutím zhromaždenia sa všetci ostatní vlastníci podielov na spoločnej nehnuteľnosti majú možnosť dozvedieť o ponuke prevodu spoluvlastníckeho podielu. Záver odvolacieho súdu, že až dňom konania zasadnutia zhromaždenia začína plynúť dvojmesačná doba v zmysle § 605 Občianskeho zákonníka, v rámci ktorej ostatní vlastníci podielov majú možnosť akceptovať ponuku a vyplatiť nehnuteľnosť je tak pre tento prípad udržateľný v zmysle zákona. 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. Rovnako je možné, aby priamo Výbor zabezpečil odkúpenie ponúknutého spoluvlastníckeho podielu, ak bude mať spoločenstvo podrobnejšie upravený mechanizmus a postup v internom predpise.

68. Dovolací súd k Otázke č. 2 dovolateľa Odkedy plynie v prípade prevodu podielu spoločnej nehnuteľnosti podľa zákona č. 97/2013 Z. z. doba dvoch mesiacov podľa § 605 OZ, ak je ponuka na realizáciu predkupného práva realizovaná prostredníctvom výboru spoločenstva postupom podľa § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z. z.? Je výbor povinný zaradiť ponuku na rokovanie najbližšieho zhromaždenia po doručení ponuky výboru, napriek tomu, že existujú oprávnené pochybnosti o vážnosti ponuky, resp. o trvaní ponuky? Dovolací súd zhodne s odvolacím súdom konštatuje, že zákon č. 97/2013 Z. z. neupravuje ďalší postup na konanie Výboru po predložení takejto ponuky z časového hľadiska. Všeobecnú úpravu vecného predkupného práva obsahuje Občiansky zákonník, preto záver odvolacieho súdu, ktorý spojil začiatok plynutia doby podľa § 605 OZ s uskutočnením po ponuke najbližšieho zhromaždenia, aj keď ustanovenie § 14 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z. neukladá výboru povinnosť zaradiť ponuku do programu po ponuke najbližšieho zhromaždenia, možno považovať za udržateľný a v súlade s účelom zákona č. 97/2013 Z. z. A to za predpokladu, že stanovky spoločenstva neupravujú túto problematiku - zaradiť ponuku na predaj spoluvlastníckeho podielu do programu najbližšieho zhromaždenia, (ale aj povinnosť Výboru zvolať zhromaždenie v skoršej lehote, alebo iným spôsobom informovať spoluvlastníkov o zámere odpredať spoluvlastnícky podiel člena - napr. hromadným e-mailom, sms správou, ...) iným spôsobom a to v záujme možnosti spoluvlastníkov a členov spoločenstva kúpiť ponúknutý podiel, ak spoluvlastníci a členovia nemajú záujem, aby do spoločenstva vstúpili ďalší noví spoluvlastníci.

69. K tretej skupine dovolacích otázok - Je výbor pozemkového spoločenstva povinný podľa § 14 ods. 3 zákona č. 97/2013 Z. z. uviesť ponuku na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti v programe zasadnutia zhromaždenia napriek tomu, že jeden zo spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti oznámi výboru záujem o prevádzaný podiel zo spoločnej nehnuteľnosti? Dovolací súd konštatuje, že sa na tomto mieste stotožňuje so záverom odvolacieho súdu, ktorý uviedol v bode 13. odôvodnenia rozsudku, a to ku skutočnosti, že člen spoločenstva R.. O. prejavil listom z 31. januára 2020 záujem o kúpu predmetného spoluvlastníckeho podielu žalovaného 2/, aj to, že žalobcovia netvrdili a z obsahu spisu nevyplýva, že by menovaný svoj záujem uplatnil pred 8. júlom 2019, resp. aj po 8. marci 2020. Preto sa krajský súd domnieval, že uvedený záujem o realizáciu predkupného práva nebol opravdivý, a to i preto, že neprebíha súdny spor medzi R.. O. a žalovanými. Podporne tu odvolací súd odkázal aj na obsah

zápisnice z pojednávania súdu na č. I. 182 súdneho spisu. Za týchto okolností dovolací súd konštatuje, že nebola naplnená podmienka § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z., a preto povinnosť Výboru zaradiť ponuku do programu zasadnutia zhromaždenia, zostala zachovaná.

70. K dovolacej Otázke č. 4 dovolací súd poukazuje na závery odvolacieho súdu, ktorý túto otázku vyriešil v bode 15. a 16. odôvodnenia rozsudku tak, že výhodnejšie podmienky prevodu na žalovaného 1/ oproti ponuke žalovaného 2/ adresovanej výboru nevzhliadol a uzatvorenie kúpnej zmluvy medzi žalovanými s výhodnejšími podmienkami pre kupujúceho, než boli dané v predchádzajúcej ponuke, za porušenie predkupného práva žalobcov nepovažoval. Vzhľadom ku skutkovému stavu veci možno podľa názoru dovolacieho súdu považovať predmetnú otázku len za akademickú, pretože rozhodnutie v spore od jej vyriešenia nezáležalo. Ide len o otázku pridruženú, keďže svoju zákonnú povinnosť v tomto spore porušil Výbor tým, že nezaradil ponuku žalovaného 2/ na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti do programu zasadnutia zhromaždenia, prípadne, že priamo Výbor nevyužil právo postupovať podľa § 9 ods. 10 citovaného zákona a sám neuzatvoril v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti zmluvu o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti. Nadobúdateľom podielu by sa stali všetci vlastníci spoločnej nehnuteľnosti pomerne podľa veľkosti podielov a kúpnu cenu zaplatí spoločenstvo. Konkrétne podmienky zmluvy vrátane splatnosti kúpnej ceny by bolo možné posúdiť len vtedy, ak by práve pre dovolateľmi tvrdené zmenené podmienky splatnosti kúpnej ceny bola poškodená strana dovolateľov. K tomuto však neprišlo. Relevantná z hľadiska porušenia predkupného práva môže byť v súdnom spore len tá skutočnosť, či spoluvlastnícky podiel bol alebo nebol po vykonaní riadnej ponuky na jeho predaj ostatným spoluvlastníkom prevedený na tretiu osobu za celkovo výhodnejších podmienok (nie len z hľadiska dohodnutého spôsobu splatnosti ceny, výšky kúpnej ceny uvedenej v ponuke a v kúpnej zmluve) než aké boli uvedené v ponuke samotnej.

71. Dovolatelia za právnu otázku, ktorej rozhodnutie je pre tento spor podstatné, a ktorá už bola riešená v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu (avšak nebola vyriešená, vid' výklad pojmu vyriešená právna otázka v náleze Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. I. ÚS 115/2020, rovnako aj v náleze sp. zn. I. ÚS 51/2020, s odkazom, na ktoré sa tento dovolací dôvod uplatňuje práve podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP, aj keď sa jedná už o právnu otázku dovolacím súdom riešenú), označili otázku, či v prípade, že sa podieloví spoluvlastníci nedohodnú na cene podielu v súvislosti s realizáciou zákonného predkupného práva, je oprávnený spoluvlastník (v záujme predkupné právo využiť) povinný vyplatiť cenu ponúkanú treťou osobou (a to aj vtedy, ak by tretia osoba ponúkala tzv. cenu záľuby, teda cenu podstatne vyššiu od všeobecnej ceny ponúkaného podielu). Dovolací súd aj uvedenú otázku považuje za akademickú, pretože nebola rozhodujúcou pre posúdenie tohto sporu. Odvolací súd i súd prvého stupňa sa k uvedenej otázke vyjadrili (bod 15. odôvodnenia rozsudku odvolacieho súdu). Odvolací súd vysvetlil z akého dôvodu sa nestotožnil s argumentáciou odvolateľov k otázke všeobecnej ceny spoluvlastníckeho podielu aj s poukazom na rozhodnutie sp. zn. 3Cdo/30/1993. Išlo o skutkovo iný prípad, keď cena uvedená v ponuke oprávnenému nie je cenou ponúknutou niekým iným. V tomto prípade neprišlo k predaju predmetného podielu za inú cenu než za akú ju ponúkol žalovaný 2/ spoluvlastníkom prostredníctvom Výboru. Zo skutkového stavu veci ani nevyplýva, že by preukázateľne iná osoba alebo žalobcovia ponúkli za odkúpenie predmetného spoluvlastníckeho podielu cenu nižšiu oproti kúpnej cene, za ktorú bol podiel ponúknutý na predaj, resp., za ktorú bol aj predaj uskutočnený. Aj z tohto dôvodu prípustnosť a ani dôvodnosť tejto časti dovolania uplatneného podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP nie je daná.

72. Dovolanie ako mimoriadny opravný prostriedok je vo vzťahu k odvolaniu ako riadnemu opravnému prostriedku, prostriedok subsidiárny nielen z procesného hľadiska - teda že dovolanie možno podať len proti rozhodnutiu vydanému v odvolacom konaní (čo znamená, že odvolacie konanie predchádza dovolaciemu konaniu), ale aj z hmotnoprávneho hľadiska, ktoré zohľadňuje skutočnosť, že dovolateľ môže v mimoriadnom opravnom prostriedku (úspešne) argumentovať len takými dôvodmi, ktoré namietol už v rámci riadneho opravného prostriedku, a ktoré boli meritórne posudzované odvolacím súdom alebo ním posudzované neboli, hoci byť mali.

73. Z uvedeného dôvodu vo vzťahu k otázkam položeným dovolaciemu súdu podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP najvyšší súd uzatvára, že tretia a štvrtá otázka, ktoré dovolutelia položili v závere dovolania, že sa

týkajú otázok, od ktorých rozhodnutie odvolacieho súdu nezáviselo. Dovolací súd nie je povinný odpovedať na akúkoľvek, teda aj hypotetickú otázku dovolateľov, ale iba na podstatnú otázku týkajúcu sa prejednávanej veci, ktorá spĺňa zákonné podmienky podľa § 421 a § 432 CSP.

74. Z vyššie uvedených dôvodov dospel najvyšší súd k záveru, že na podklade dovolania žalobcov podľa § 421 ods. 1 písm. b) CSP, uskutočniač vecný dovolací prieskum v rozsahu zákona, nie je dovolanie dôvodné a s poukazom na § 448 CSP dovolanie zamietol.

75. Žalobcovia neboli v dovolacom konaní úspešní, preto im postupom podľa § 453 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 CSP bola dovolacím súdom uložená povinnosť nahradiť trovy dovolacieho konania žalovaným v celom rozsahu. O ich výške rozhodne súd prvej inštancie samostatným uznesením.

76. Tento rozsudok prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku nie je prípustný opravný prostriedok.