



SLOVENSKÁ REPUBLIKA

UZNESENIE

Ústavného súdu Slovenskej republiky

II. ÚS 604/2025-13

Ústavný súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedu senátu Ľuboša Szigetiho (sudca spravodajca) a sudcov Petra Molnára a Petra Straku v konaní podľa čl. 127 Ústavy Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti sťažovateľov: 1. [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], 2. [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], 3. [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], 4. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] a 5. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

zastúpených advokátom JUDr. Samuelom Baránikom, Podjavorinskej 7, Bratislava, proti rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 6Cdo/101/2023 z 26. marca 2025, takto

r o z h o d o l :

Ústavnú sťažnosť **o d m i e t a .**

O d ô v o d n e n i e :

I.

Ústavná sťažnosť a skutkový stav veci

1. Sťažovatelia sa ústavnou sťažnosťou doručenou ústavnému súdu 7. júla 2025 domáhajú vyslovenia porušenia svojho základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a práva na spravodlivé súdne konanie podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd rozsudkom najvyššieho súdu sp. zn. 6Cdo/101/2023 z 26. marca 2025. Sťažovatelia navrhujú napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť najvyššiemu súdu na ďalšie konanie. Sťažovatelia požadujú aj priznanie náhrady trov konania pred ústavným súdom.

2. Z ústavnej sťažnosti a jej príloh vyplýva, že sťažovatelia podali 1. októbra 2020 na Okresnom súde Žiar nad Hronom žalobu, ktorou sa domáhali určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými, pretože právnym úkonom došlo k porušeniu predkupného práva sťažovateľov vo vzťahu k spoločnej nehnuteľnosti.

3. Ich žalobu zamietol okresný súd rozsudkom č. k. 28C/10/2020-184 z 24. augusta 2021. Z jeho odôvodnenia vyplýva, že žalovaný 2 doručil sťažovateľovi v 1. rade list z 8. júla 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 predať svoje podiely na konkrétnych pozemkoch tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť, ktoré presne špecifikoval; súčasne jednoznačne uviedol kúpnu

cenu (8 209,50 eur), za ktorú ponúka svoje podiely na predaj, spôsob jej zaplata (prevodom na presne označený bankový účet) a lehotu na zaplata (dva mesiace). Výbor túto ponuku žalovaného 2 neuviedol v programe zasadnutia zhromaždenia, ktoré zvolal na 8. marec 2020, a táto ponuka ani nebola oznámená na zasadnutí zhromaždenia, čo sťažovatelia odôvodňovali tým, že žalovaný 2 nereagoval na výzvy výboru z 23. júla 2019 a zo 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 17. júna 2020 za kúpnu cenu 8 209,50 eur vyplatenú na bankový účet predávajúceho do 7 pracovných dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva.

4. Sťažovatelia podali odvolanie, v ktorom namietali nesprávne právne posúdenie veci, keď vytkli nečinnosť žalovaného 2 pri nezaradení jeho ponuky na program schôdze, ako aj to, že v ponuke pre spoluvlastníkov uviedol podstatne nepriaznivejšie podmienky v súvislosti s nadobudnutím vlastníctva až po zaplata kúpnej ceny.

5. O odvolaní rozhodol Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudkom č. k. 11Co/83/2021-2016 z 24. novembra 2022 tak, že napadnutý rozsudok okresného súdu potvrdil a v odôvodnení uviedol, že 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 v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o pozemkových spoločenstvách“). Právna úprava uvedená v § 9 ods. 7 zákona o pozemkových spoločenstvách 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 (keď 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. Z dôvodovej správy k novele zákona o pozemkových spoločenstvách zákonom č. 110/2018 Z. z. vyplýva, že v § 9 ods. 8 zákona o pozemkových spoločenstvách 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 zákona o pozemkových spoločenstvách. 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. Krajský súd vychádzal z § 2 ods. 2 zákona o pozemkových spoločenstvách v aktuálnom znení, že výbor pozemkového spoločenstva mal, čo sa týka 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, sťažovatelia bezdôvodne vyčítajú jeho nečinnosť;

žalovanému 2 zo žiadneho zákonného ustanovenia nevyplýva povinnosť zúčastniť sa zasadnutia zhromaždenia pozemkového spoločenstva a prezentovať ponuku na predaj svojich podielov, keď na účely predaja svojho podielu zvolil zákonný postup, a to ponuku na predaj prostredníctvom výboru. Zákon jednoznačne povinnosti týkajúce sa 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 zákona o pozemkových spoločenstvách ponuku žalovaného 2 doplnil do programu zasadnutia priamo na rokovaní zhromaždenia. Ak sťažovateľ v 1. rade dostal ponuku žalovaného 2 a následne prijal relevantnú informáciu o tom, že o kúpu týchto jeho podielov prejavil záujem spoluvlastník urbáru, mal 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. Sťažovateľovi v 1. rade bol nesporne doručený list žalovaného 2 s ponukou predkupného práva, na ktorý odpovedali sťažovatelia v 2. a 3. rade ako predseda a podpredseda výboru (č. 1. 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 8. marec 2020) neuviedol (z akýchkoľvek dôvodov) aj ponuku žalovaného 2, nemožno tohto sankcionovať neplatnosťou kúpnej zmluvy uzavretej následne 17. júna 2020 so žalovaným 1. Akékoľvek dôvody viedli výbor k pochybnostiam o vážnosti prejavu vôle žalovaného 2 predať jeho spoluvlastnícke podiely, mal podľa krajského súdu povinnosť o tejto skutočnosti prostredníctvom pozvánky na zvolané zhromaždenie oboznámiť všetkých členov pozemkového spoločenstva. Z kúpnej zmluvy zo 17. júna 2020 vyplýva, že žalovaný 2 previedol svoje podiely na žalovaného 1 za rovnakú 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.

6. Sťažovatelia podali dovolanie podľa § 420 písm. f) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“) a § 421 ods. 1 písm. b) CSP, ktorým namietali arbitrárnosť spočívajúcu v tom, že krajský súd nimi nastolenú právnu otázku platnosti ponuky žalovaného 2 ponúkajúceho prevod podielu za cenu záľuby, nie za cenu všeobecnú vo väzbe na závery rozhodnutia najvyššieho súdu sp. zn. 3Cdo/30/1993 vôbec neriešil a nevysvetlil. Pokiaľ posudzované právne otázky už riešila skoršia judikatúra v skutkovo obdobných veciach, potom môže súd buď skôr vyslovený právny záver rešpektovať i v posudzovanom prípade, alebo odôvodniť svoj odlišný právny názor. Neaplikovateľnosť uvedeného právneho názoru krajský súd podľa názoru sťažovateľov neodôvodnil dostatočne. Krajský súd nezodpovedal ani námietku, že žalovaný 2 predmetný podiel previedol na žalovaného 1 za podstatne priaznivejších podmienok, ako uviedol v ponuke pre spoluvlastníkov. Krajský súd ďalej nevysvetlil, prečo neakceptoval námietku, že ponuka žalovaného 2 bola ako jednostranný právny úkon žalovaného 2 limitovaná jeho prejavom vôle

na dobu trvania 2 mesiacov po ponuke. Pokiaľ žalovaný 2 prejavil vo svojom právnom úkone vôľu, dokedy bude viazaný týmto prejavom vôle (2 mesiace po ponuke), súd nebol oprávnený tento prejav vôle modifikovať (na dva mesiace po zhromaždení). Ani na túto odvolaciu námietku žalobcovia odpoveď v rozsudku odvolacieho súdu nedostali, čím je jeho rozhodnutie v tomto (a predošlých bodoch) nepreskúmateľné.

7. Nesprávne právne posúdenie veci sťažovatelia vytkli s poukazom na tieto dosiaľ nevyriešené dovolacie otázky:

„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.“

„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.? (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?“

„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?“

„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 zmluvy a pred povolením vkladu vlastníctva do katastra), so záverom o porušení predkupného práva poskytnutím výhodnejších podmienok tretej osobe, než spoluvlastníkovi v predchádzajúcej ponuke?“

„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)?“»

8. O tomto dovolaní rozhodol najvyšší súd napadnutým rozsudkom tak, že ho zamietol. Vo vzťahu k dovolaciemu dôvodu podľa § 420 písm. f) CSP uviedol, že sťažovatelia túto vadu vytkli neopodstatnene, pretože odvolací súd sa v rozhodnutí ich námietkami o cene záľuby a lehote splatnosti kúpnej ceny zapodieval, nenechal ich bez povšimnutia. Z odôvodnenia rozsudku krajského súdu v bodoch 11 a 15 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 predmetného spoluvlastníckeho podielu v lehote podľa § 605 Občianskeho zákonníka,

t. j. v lehote dvoch mesiacov po ponuke. Najvyšší súd ďalej uviedol, že tu nejde 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 neprejavili záujem o kúpu predmetného podielu v zákonnej lehote, preto dovolanie v tejto časti považoval najvyšší súd za neprípustné. Skutkový záver súdov nižších stupňov nemožno v dovolacom konaní úspešne spochybníť.

9. K dovolaciemu dôvodu nesprávneho právneho posúdenia najvyšší súd uviedol odpoveď na prvú otázku: Splnenie povinnosti vopred ponúknuť prevádzaný spoluvlastnícky podiel ostatným spoluvlastníkom v pozemkovom spoločenstve podľa zákona o pozemkových spoločenstvách je zo strany predkupným právom povinného spoluvlastníka splnená aj tým, že preukázateľne doručí ponuku výboru pozemkového spoločenstva. 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 predat' 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. Najvyšší súd zároveň konštatoval, že práve sťažovatelia v 2. až 5. rade boli v rozhodnom čase aj členovia výboru sťažovateľa v 1. rade, teda boli priamo zapojení do predmetného konania a zvoleného postupu výboru spoločenstva, čo vyplýva z verejne dostupného registra pozemkových spoločenstiev.

10. K druhej otázke najvyšší súd vyslovil, že zákon o pozemkových spoločenstvách neupravuje ďalší postup na konanie výboru po predložení ponuky z časového hľadiska. Všeobecnú úpravu vecného predkupného práva obsahuje Občiansky zákonník, preto záver odvolacieho súdu, ktorý spojil začiatok plynutia doby podľa § 605 Občianskeho zákonníka s uskutočnením po ponuke najbližšieho zhromaždenia, možno považovať za udržateľný a v súlade s účelom zákona o pozemkových spoločenstvách. A to za predpokladu, že stanovy spoločenstva neupravujú túto problematiku iným spôsobom.

11. Vo vzťahu k tretej otázke sa najvyšší súd stotožnil s posúdením odvolacieho súdu, keď uviedol, že člen spoločenstva ■■■■■ 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. Krajský súd sa preto domnieval, že uvedený záujem o realizáciu predkupného práva nebol opravdivý, a to i preto, lebo neprebíha súdny spor medzi ■■■■■ a žalovanými. Podporne tu odvolací súd odkázal aj na obsah zápisnice z pojednávania súdu na č. 1. 182 súdneho spisu. Najvyšší súd preto konštatoval, že nebola naplnená podmienka § 9 ods. 7 zákona o pozemkových spoločenstvách a povinnosť výboru zaradiť ponuku do programu zasadnutia zhromaždenia zostala zachovaná.

12. K otázke 4 najvyšší súd poukázal na závery odvolacieho súdu, ktorý túto otázku vyriešil v bodoch 15 a 16 odôvodnenia rozsudku tak, že výhodnejšie podmienky prevodu na žalovaného 1 oproti ponuke žalovaného 2 adresovanej výboru nevidel a uzatvorenie kúpnej zmluvy za porušenie predkupného práva žalobcov nepovažoval. Najvyšší súd ďalej uviedol, že 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. Relevantná z hľadiska porušenia predkupného práva môže byť 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 (nielen z hľadiska dohodnutého spôsobu splatnosti ceny, ale aj výšky kúpnej ceny uvedenej v ponuke a v kúpnej zmluve).

13. Aj piatu otázku považoval za akademickú, pretože nebola rozhodujúca pre vyriešenie sporu. 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 nedošlo k predaju predmetného podielu za inú cenu, než za akú ju ponúkol žalovaný 2 spoluvlastníkom prostredníctvom výboru.

II.

Sťažostná argumentácia

14. Podstatou ústavnej sťažnosti sťažovateľov je namietané porušenie práv na súdnu ochranu a spravodlivý proces napadnutým rozsudkom najvyššieho súdu, pretože najvyšší súd neposkytol odpoveď na ich argumentačnú líniu týkajúcu sa neplatnosti ponuky na predaj z dôvodu požadovania vyššej ceny záľuby a nevýhodnejších podmienok splatnosti kúpnej ceny. Najvyšší súd tiež bez vysvetlenia neakceptoval námietku sťažovateľov týkajúcu sa limitovania prejavu vôle na dva mesiace po ponuke. 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 ani dovolacieho súdu nedostali.

15. Vo vzťahu k namietanému právnomu posúdeniu sťažovateľa uviedli, že skutkové zistenia vyplývajúce z verejne dostupného registra pozemkových spoločenstiev najvyšší súd ustálil až v dovolacom konaní. Sťažovatelia tvrdia, že nie sú pravdivé, pretože sťažovateľ vo 4. rade nie je ani v rozhodnom čase nebol členom výboru a sťažovateľ v 5. rade v súčasnosti je, avšak v rozhodnom čase nebol členom výboru (vzdal sa členstva k 31. decembru 2018). Skutkové zistenie spočívajúce v tom, že žalobcovia 2 – 5 boli v rozhodnom čase aj členovia výboru žalobcu 1, odvolací súd neustálil, toto skutkové zistenie doplnil do skutkového stavu veci až dovolací súd, čím prekročil zákonný limit dovolacieho prieskumu podľa § 442 CSP. Sťažovatelia ďalej poukázali na logický rozpor výkladu, podľa ktorého na jednej strane najvyšší súd konštatuje (bod 68 odôvodnenia napadnutého rozsudku), že výbor spoločenstva nemá právnu povinnosť predložiť ponuku predkupného práva na najbližšom zhromaždení pozemkového spoločenstva a na druhej strane konštatuje, že lehota 2 mesiacov podľa § 605 Občianskeho zákonníka začína plynúť konaním (po ponuke) najbližšieho zhromaždenia pozemkového spoločenstva. Štvrtou a piatou dovolacou otázkou sa najvyšší súd vôbec vecne nezaoberal, pretože nemajú vplyv na výsledok sporu. Podľa názoru sťažovateľov sa najvyšší súd vyhýba zákonom zverenej povinnosti nachádzať odpovede na relevantné dovolacie právne otázky a tiež tvrdia, že bolo povinnosťou dovolacieho súdu dať

dovolaťom odpovede aj na tieto otázky. Pri kladnej odpovedi na prvú z nich (teda ak prevod dohodnutý s tretou osobou bol za výhodnejších podmienok, ako bola vykonaná ponuka) táto kladná odpoveď má vplyv na neplatnosť ponuky. Rovnako záporná odpoveď na druhú z nich by podľa názoru sťažovateľov mala vplyv na platnosť ponuky. Záver o ich akademickej povahe je preto arbitrárny.

III.

Predbežné prerokovanie ústavnej sťažnosti

16. Arbitrárnosť a zjavná neodôvodnenosť rozhodnutí všeobecných súdov je najčastejšie daná rozporom súvislostí ich právnych argumentov a skutkových okolností prerokovaných prípadov s pravidlami formálnej logiky alebo absenciou jasných a zrozumiteľných odpovedí na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t. j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu. Ústavný súd vzhľadom na to, že nie je súčasťou systému všeobecného súdnictva, môže zasahovať do výkladu zákonov a iných všeobecne záväzných právnych predpisov všeobecnými súdmi len v prípadoch, keď sa ich výklad vyznačuje svojvôľou a zjavnou neodôvodnenosťou do tej miery, že to má za následok porušenie základného práva alebo slobody ústavne relevantnej intenzity.

17. V nadväznosti na uvedené sa ústavný súd zameril na posúdenie odôvodnenia napadnutého rozsudku a skúmal, či jeho obsah odôvodňuje prijatie záveru o sťažovateľmi namietanom arbitrárnom posúdení ich dovolania, ktoré by vykazovalo črty svojvôle, ako to uvádzajú sťažovatelia, alebo či sa vyskytla tvrdená vada interpretácie a aplikácie právnych predpisov ústavne relevantnej intenzity.

18. Ústavný súd po preskúmaní obsahu napadnutého rozsudku najvyššieho súdu konštatuje, že sa vo svojom rozhodnutí argumentačne vysporiadal s námietkami uplatnenými sťažovateľmi v dovolaní a uviedol dostatočné úvahy, z ktorých vychádzal pri posúdení prípustnosti jednotlivých právnych otázok nastolených sťažovateľmi v dovolaní, ako aj pri posúdení preskúmateľnosti napadnutého rozsudku krajského súdu a pri posúdení kľúčovej právnej otázky platnosti ponuky na predaj, splnenia povinnosti žalovaným 2 a nesplnením povinnosti výboru sťažovateľa v 1. rade, od ktorej vyriešenia záviselo rozhodnutie všeobecných súdov nižších inštancií. Ústavný súd preto konštatuje, že z tohto hľadiska jeho rozhodnutie nie je možné považovať za arbitrárne ani svojvoľné. Otázky, ktorými sa najvyšší súd bližšie nezaoberal, sú takej povahy, že od ich vyriešenia nezávisel výsledok sporu, aj keď sťažovatelia s tým nesúhlasia.

19. Pokiaľ ide o namietanú vyššiu cenu záľuby, všeobecné súdy uviedli, prečo túto námietku nepovažujú za relevantnú. Kúpna cena uvedená v ponuke adresovanej výboru a v neskoršej kúpnej zmluve s tretou osobou bola rovnaká. Nedošlo k situácii, že by sťažovateľom bola ponúknutá iná cena a následne sa vyžadovala vyššia, pretože tretí subjekt akceptoval aj vyššiu cenu z dôvodu záľuby. Táto námietka teda vzhľadom na skutkový stav prejednávanej veci nemá žiaden vplyv. Čo všeobecné súdy aj riadne odôvodnili. Judikát, na ktorý poukazovali sťažovatelia, teda na ich situáciu nedopadá skutkovo. K nevýhodnejším podmienkam, ktoré mali spočívať v inej dobe splatnosti, ústavný súd dodáva, že táto vyplýva z povahy uplatnenia predkupného práva, ktoré je účinne uplatnené až uhradením kúpnej ceny, kým zmluvný prevod vlastníckeho práva a splatnosť kúpnej ceny pri takomto prevode je na vôli zmluvných strán. Z tejto jedinej rozdielnosti nemožno

vyvodit', že by celkové podmienky uvedené v ponuke boli výrazne nevýhodnejšie, ak to sťažovatelia tvrdia. Aj s uvedenou námietkou sa všeobecné súdy vysporiadali dostatočne a nebola tým dôvodom, na ktorom stálo rozhodnutie. Rozhodujúcou okolnosťou bolo, že žalovaný 2 riadne splnil svoju ponukovú povinnosť a po márnom uplynutí dvoch mesiacov od následnej schôdze uzavrel kúpnu zmluvu s treťou osobou. Výbor sťažovateľa v 1. rade si nesplnil svoju zákonnú povinnosť a tento bod do programu schôdze nezaradil, členov s ponukou neoboznámil ani sám neuplatnil predkupné právo a lehota v dôsledku porušenia jeho povinností uplynula márne. Uvedené nemôže byť pričítané na ťarchu žalovaného 2. Uvedené právne posúdenie nevykazuje pnutie so základným právom sťažovateľov na súdnu ochranu alebo spravodlivý proces.

20. Skutkové zistenia najvyššieho súdu týkajúce sa osôb, ktoré tvoria orgán pozemkového spoločenstva (výbor alebo štatutárny orgán), vyplývajúce z verejného registra pozemkových spoločenstiev nemožno považovať za zistené vykonaním dokazovania, ale verejne známe skutočnosti (notoriety), a preto získanie týchto informácií nahliadnutím do verejne prístupného registra vedeného na tento účel nie je vykonaním dokazovania, ktoré by bolo pre dovolací súd neprípustné.

21. Najvyšší súd sa vyjadril aj k predloženému dôkazu o záujme uplatniť predkupného právo zo strany člena pozemkového spoločenstva, ktorý vyhodnotil ako účelový, nepreukazujúci skutočnú vôľu nadobudnúť vlastníctvo. Zároveň námietka viazanosti návrhom v lehote dvoch mesiacov od ponuky bola vyhodnotená ústavne súladným spôsobom, keď začiatok plynutia lehoty všeobecné súdy ustálili od konania najbližšej schôdze členov pozemkového spoločenstva po doručení ponuky, a to s ohľadom na účel a zmysel právnej úpravy predkupného práva spoluvlastníkov spoločnej veci v pozemkovom spoločenstve.

22. Ústavný súd v súhrne konštatuje, že najvyšší súd ústavne akceptovateľne odôvodnil napadnutý rozsudok, preto nezistil ústavne relevantnú súvislosť medzi označenými základnými právami sťažovateľov a napadnutým rozsudkom najvyššieho súdu, ktorá by mohla viesť k vysloveniu porušenia označených práv sťažovateľov po prípadnom prijatí ústavnej sťažnosti na ďalšie konanie. Sťažnosť preto odmietol podľa § 56 ods. 2 písm. g) zákona č. 314/2018 Z. z. o Ústavnom súde Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov ako zjavne neopodstatnenú.

23. V dôsledku odmietnutia ústavnej sťažnosti sa už ústavný súd ostatnými návrhmi obsiahnutými v petite sťažnosti nezaoberal.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozhodnutiu ústavného súdu nemožno podať opravný prostriedok.

V Košiciach 13. novembra 2025

Luboš Szigeti
predseda senátu