

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 20Co/1/2025
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8723211416
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 02. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Michal Boroň
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2026:8723211416.1

Uznesenie

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Michala Boroňa a členiek senátu JUDr. Viery Kandrikovej a JUDr. Jany Jančíkovej v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom B. XX/XX, XXX XX C., zastúpeného JUDr. Ing. Marcelou Martinkovičovou, advokátkou so sídlom Námestie Sv. Egídia 95, 058 01 Poprad, proti žalovaným: 1/ Roľnícke družstvo Lučivná, so sídlom 059 31 Lučivná, IČO: 00 199 745, zastúpeného: LEGATE, s.r.o., so sídlom Dvořákovo nábřeží 8/A, 811 02 Bratislava, IČO: 35 846 909, 2/ D. E., nar. XX.XX.XXXX, bytom F. XXX/XX, XXX XX G., zastúpenej JUDr. Petrom Behúňom, advokátom, so sídlom Námestie sv. Egídia 44, 058 01 Poprad, o určenie relatívnej neplatnosti zmluvy, o odvolaní žalovaného v 1. rade proti rozsudku Okresného súdu Poprad č.k. 21C/71/2023-144 zo dňa 04.09.2024, takto jednohlasne

rozhodol:

Zrušuje sa rozsudok a vracia sa vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie

odôvodnenie:

I.

Konanie pred súdom prvej inštancie

1. Okresný súd Poprad (ďalej len „súd prvej inštancie“) napadnutým rozsudkom rozhodol tak, že:
„I. U r č u j e , že Kúpna zmluva zo dňa 17.05.2021 uzatvorená medzi žalovaným v 1. rade a žalovanou v 2. rade, ktorej predmetom je prevod:

- spoluvlastníckeho podielu vo výške 2/747 v pomere k celku na liste vlastníctva č. XXX,
- spoluvlastníckeho podielu vo výške 14/5517 v pomere k celku na liste vlastníctva č. XXX,
- spoluvlastníckeho podielu vo výške 14/5301 v pomere k celku na liste vlastníctva č. XXX,
- spoluvlastníckeho podielu vo výške 14/5517 v pomere k celku nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXX, nachádzajúcich sa v k. ú. C., obec C., okres G., vedených Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor,
- spoluvlastníckeho podielu vo výške 14/5301 v pomere k celku na liste vlastníctva č. XXXX,
- spoluvlastníckeho podielu vo výške 14/5517 v pomere k celku nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. XXXX nachádzajúcich sa v k. ú. H., obec H., okres G., vedených Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor, j e n e p l a t n á .

II. Žalobcovi p r i z n á v a voči žalovanému v 1. rade náhradu trov konania v plnom rozsahu s tým, že súd rozhodne o trovách konania uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

III. Žalobcovi n e p r i z n á v a náhradu trov konania voči žalovanej v 2. rade.“

2. Vec právne posúdil súd prvej inštancie na základe ustanovení § 9 ods. 8, § 14 ods. 2 a 7 zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločnostiach (ďalej aj ako „ZoPS“), § 40a zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník (ďalej aj ako „Občiansky zákonník“ alebo „OZ“), § 137, § 151 ods. 1 a 2, § 153 ods. 1 až 3 a § 215 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len ako „CSP“).

3. V odôvodnení súd prvej inštancie uviedol, že na základe zisteného skutkového stavu a právneho posúdenia mal za to, že žaloba je dôvodná. V predmetom konaní sa žalobca domáhal relatívnej

neplatnosti Kúpnej zmluvy zo dňa 17.05.2021, ktorou žalovaná v 2. rade previedla svoje podiely zo spoločnej nehnuteľnosti žalovanému v 1. rade. Dôvodom namietanej neplatnosti bolo porušenie zákonnej ponukovej povinnosti žalovanej v 2. rade podielovým spoluvlastníkom podľa osobitnej právnej úpravy pozemkových spoločenstiev.

4. Súd prvej inštancie mal za to, že naliehavý právny záujem na podaní určovacej žaloby v predmetnej veci je daný, a to s poukazom na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 7Cdo/46/2013 zo dňa 14.05.2014.

5. Súd prvej inštancie nepovažoval za sporné to, že medzi žalovanými došlo k uzavretiu Kúpnej zmluvy dňa 17.05.2021, ktorej predchádzalo nesporné doručenie písomnej ponuky žalovanej v 2. rade ako podielovej spoluvlastníčky, výboru, ktorú adresovala Bývalým urbarialistom obce C., pozemkové spoločenstvo, doručenej dňa 10.02.2020. Ani to, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností, ktoré boli predané žalovanou v 2. rade žalovanému v 1. rade ako tretej osobe, bez príbuzenského vzťahu.

6. Pre súd prvej inštancie bolo sporným, či na základe iba doručenej ponuky žalovanou v 2. rade dňa 10.02.2020 výboru, Bývalým urbarialistom obce C., pozemkové spoločenstvo, došlo k riadnemu splneniu zákonnej ponuky predkupného práva v zmysle § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „zákon o pozemkových spoločenstvách“ alebo „ZoPS“) a či žalovanej v 2. rade vzniklo právo uzavrieť Kúpnu zmluvu s treťou osobou.

7. Súd prvej inštancie mal za to, že ponuková nečinnosť výboru bola nesporná a pre dané posúdenie nebolo relevantné z akého dôvodu bol výbor v tomto ohľade nečinný. Aj napriek nespornej ponukovej nečinnosti výboru, bola zo strany žalovanej v 2. rade porušená povinnosť pri prevode spoluvlastníckych podielov na tretiu osobu (bod 32 rozsudku súdu prvej inštancie). Predmetné podiely neboli riadne ponúknuté ostatným podielovým spoluvlastníkom, ani žalobcovi na predaj, pretože ponuka žalovanej v 2. rade sa nedostala nečinnosťou výboru, do dispozičnej sféry podielových spoluvlastníkov už akoukoľvek zákonnou formou (zvolaním zhromaždenia s programom ponuky alebo hlasovaním), a títo nemali možnosť prejaviť svoj záujem o spoluvlastnícke podiely žalovanej v 2. rade.

Súd prvej inštancie považoval za nespornú skutočnosť, že ostatní podieloví spoluvlastníci nemali žiadnu vedomosť o tom, že žalovaná v 2. rade má v úmysle predať svoje spoluvlastnícke podiely na dotknutých nehnuteľnostiach tretej osobe. V prípade nečinnosti výboru pozemkového spoločenstva mala žalovaná v 2. rade, ako člen spoločenstva využiť svoje zákonné možnosti na zvolanie zasadnutia zhromaždenia, prípadne sama realizovať ponukovú povinnosť voči všetkým ostatným vlastníkom podielov na nehnuteľnostiach, čo však neurobila a ostala taktiež nečinnou. Podľa názoru súdu prvej inštancie boli žalobca ako aj ostatní spoluvlastníci ukrátení na svojom predkupnom práve do tej miery, že im ako spoluvlastníkom neboli ponúknuté podiely žalovanej v 2. rade. Ponuka žalovanej v 2. rade prostredníctvom výboru by bola splnená až dňom konania zasadnutia zhromaždenia, kde by ostatní podieloví spoluvlastníci mali možnosť prijať ponuku žalovanej v 2. rade a predkupné právo by v tomto prípade zaniklo až uplynutím lehoty dvoch mesiacov v zmysle § 605 OZ, ktorá by plynula odo dňa konania zasadnutia zhromaždenia.

8. Súd prvej inštancie ďalej konštatoval, že v danom prípade teda nebola ponuka na predaj v rámci realizácie predkupného práva vykonaná riadne a v súlade so zákonom o pozemkových spoločenstvách. Ustanovenie § 9 ods. 8 ZoPS upravuje zákonné pravidlá pre realizáciu predkupného práva, v zmysle ktorých, ak vlastníkom 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.

Súd prvej inštancie dospel k záveru, že uvedené ustanovenie je potrebné vykladať v rámci uplatnenia metódy systematického výkladu, aj v spojení s ust. § 14 ods. 3 alinea tretia, podľa ktorej, ak vlastníkom 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. Predkupné právo možno realizovať v rámci pozemkového spoločenstva buď priamo jednotlivým spoluvlastníkom, alebo v tomto prípade prostredníctvom výboru. Podľa názoru súdu prvej inštancie k skutočnému umožneniu uplatnenia predkupného práva ostatnými spoluvlastníkmi môže

dôjsť len vtedy, pokiaľ výbor takúto informáciu alebo takúto ponuku jednotlivým spoluvlastníkom na valnom zhromaždení reálne aj predložil. Tak to v tomto prípade nebolo, a zo strany výboru nedošlo ďalej k predloženiu ponuky na kúpu podielov v pozemkovom spoločenstve vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom. Súd prvej inštancie mal za to, že výklad tohto ustanovenia nemôže byť formalistický v tom smere, že predávajúci si splní svoju povinnosť vo vzťahu k výboru a nemôže zodpovedať za konanie výboru. Podstatné je posúdenie, či mali možnosť ostatní spoluvlastníci sa o možnosti realizácie predkupného práva skutočne aj dozvedieť a toto v prípade záujmu uplatniť. V tomto smere je odpoveď negatívna, teda k možnosti ostatných spoluvlastníkov realizovať predkupné právo, pretože neboli splnené zákonné podmienky, nemali túto informáciu a reálne si toto právo nemohli uplatniť, pokiaľ ide o pasivitu spôsobenú nečinnosťou výboru pozemkového spoločenstva.

9. Súd prvej inštancie na základe uvedeného vyslovil názor, že žalovaná v 2. rade sa nezbavila zodpovednosti riadnej ponuky iba jej doručením a tým, že uviedla v písomnosti: „Vaše písomné vyjadrenie k odpredaju mojich spoluvlastníckych podielov môžete zaslať na moju adresu D. E., F. XXX/XX, G. do 60 dní odo dňa doručenia tejto žiadosti. V prípade, že sa v tejto lehote nevyjadrite, budem mať za to, že nik z členov Bývalých urbarialistov obce C., pozemkové spoločenstvo nemá záujem o odkúpenie mojich spoluvlastníckych podielov na vyššie uvedených listoch vlastníctva.“ Zdôraznil, že takouto zvolenou formou ponukovej povinnosti, nedošlo k reálnej ponuke zo strany výboru pozemkového spoločenstva. Podľa súdu prvej inštancie mala žalovaná vyvinúť iniciatívu ako zo zákona zodpovedná osoba vyžiadaním si zápisnice a programu zo zhromaždenia, či došlo k ponuke a pokiaľ k zhromaždeniu nedošlo, ako v tomto prípade, nebola oprávnená kúpnu zmluvu uzavrieť.

10. Súd prvej inštancie nepovažoval ostatne skutočnosti pre daný spor za relevantné. Podstata sporu spočíva v tom, či došlo k reálnej ponuke, nie prečo k nej nedošlo. Z toho dôvodu považoval súd prvej inštancie za nadbytočné vykonať výsluch svedka E. ku skutočnostiam, prečo nezvolal zhromaždenie spoločenstva a akým spôsobom bolo naložené s ponukou žalovanej v 2. rade. Skutočnosť, že k zvolaniu zhromaždenia nedošlo a že podiely neboli ponúknuté, bola súdu prvej inštancie nesporná.

11. Na záver súd prvej inštancie akcentoval, že vlastník podielu musí vziať do úvahy všetky špecifiká a osobitný postup, ktorý je spojený s prevodom spoluvlastníckeho podielu v prípade ponukovej povinnosti s odkazom na ust. § 14 ods. 1 predposledná veta ZoPS, z ktorého vyplýva, že ak vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti ponúka svoj podiel prostredníctvom výboru podľa § 9 ods. 7 ZoPS, výbor to uvedie v programe zasadnutia zhromaždenia. Pokiaľ teda vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti realizuje ponuku prostredníctvom výboru, prenáša tým povinnosť ponúknuť uvedený podiel ostatným spoluvlastníkom podielov na výbor, čo je pre neho výhodné, pretože nemusí ponukovú povinnosť realizovať sám voči všetkým ostatným vlastníkom podielov. Výbor tak v tomto prípade túto ponukovú povinnosť musí realizovať spôsobom zvolania zhromaždenia. Na druhej strane však zo strany vlastníka podielu na spoločnej nehnuteľnosti, ktorý má záujem previesť svoj spoluvlastnícky podiel, podľa súdu prvej inštancie ponuková povinnosť nie je splnená len tým, že podiel ponúkne prostredníctvom výboru. Z vyššie uvedených dôvodov súd prvej inštancie žalobe vyhovel, nakoľko dospel k záveru, že k reálnemu splneniu zákonného predkupného práva nedošlo. Súd prvej inštancie určil kúpnu zmluvu zo dňa 17.05.2021 za neplatnú.

12. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie v zmysle ustanovenia § 255 ods. 1 a ustanovenia § 257 CSP.

II.

Odvolať žalovaného v 1. rade

13. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný v 1. rade v zákonom stanovenej lehote odvolanie z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. e), f) a h) CSP.

14. Žalovaný v 1. rade namietal, že súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil, pričom striktným výkladom ustanovenia § 9 ods. 8 ZoPS prakticky znemožnil strane v prípade, že výbor nebol aktívny, aby spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti v prípade zámeru predať svoj spolu vlastnícky podiel postupovali podľa predmetného ustanovenia § 9 ods. 8 ZoPS a ponúkali svoj spoluvlastnícky podiel prostredníctvom výboru, čo podľa žalovaného v 1. rade nie je v súlade s účelom predmetného ustanovenia. Súd prvej inštancie nerešpektuje zmysel a účel zákona, kedy je potrebné vnímať históriu jeho vzniku ako aj

systematické súvislosti. Citoval ustanovenia § 9 ods. 8, ods. 10 a § 14 ods. 1, 2, 3, 6 a 7 písm. e) zákona o pozemkových spoločnostiach.

15. V tejto súvislosti odvolateľ poukázal na Dôvodovú správu k zákonu č. 110/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon o pozemkových spoločnostiach, z ktorej vyplýva, že zámerom zákonodarcu bolo zjednodušiť proces ponuky predkupného práva v pozemkových spoločnostiach, nakoľko tieto majú veľký počet členov a proces ponuky predkupného práva môže byť zložitý a časovo náročný. Z uvedeného dôvodu bola preto v časti prenesená zodpovednosť za tento proces na výbor pozemkového spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti previesť svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu.

16. Odvolateľ uviedol, že spoluvlastnícky podiel od účinnosti zákona č. 110/2018 Z.z. (t.j. od 1.7.2018) je možné ponúknuť v rámci predkupného práva priamo všetkým spoluvlastníkom alebo prostredníctvom výboru. V prípade využitia druhej možnosti podľa § 9 ods. 8 ZoPS môže výbor rozhodnúť, že a) využije postup podľa § 9 ods. 10 ZoPS a uzatvorí zmluvu o prevode vlastníctva podielu a spoločnej nehnuteľnosti (čo vyžaduje schválenie vedenej zmluvy na zhromaždení podľa § 14 ods. 7 ZoPS) alebo b) ponuku doručí ostatným spoluvlastníkom na nasledujúcom zhromaždení vlastníkov. Žalovaný v 1. rade zdôraznil, že v oboch uvedených prípadoch spôsob využitia predkupného práva spočíva na aktivite výboru, ktorý je v oboch prípadoch povinný konať, a to v prípade postupu podľa § 14 ods. 10 ZoPS nechať svoj postup schváliť na zhromaždení rozhodnutím podľa § 14 ods. 7 písm. e) ZoPS alebo zvolať najmenej raz za rok zasadnutie spoločnosti a sprostredkovať ponuku na využitie predkupného práva ostatným spoluvlastníkom.

Výbor síce nie je adresátom ponuky predkupného práva, ponúkajúci spoluvlastník ale nemôže byť rukojemníkom výboru, pokiaľ si ten neplní povinnosti. Z toho je zrejmé, že ponuka predkupného práva sa dostáva do sféry dispozície pozemkového spoluvlastníckeho podielu (t.j. výboru, ktorý v o mene koná) a ten je potom povinný zabezpečiť doručenie ponuky predkupného práva ostatným spoluvlastníkom. Tento proces nemôže byť zodpovednosťou ponúkajúceho spoluvlastníka, ktorý si svoju ponukovú povinnosť splnil už doručením výboru spoločnosti podľa § 9 ods. 8 ZoPS.

Výbor je podľa odvolateľa teda prostredníkom ponuky, ktorý nekoná v mene ponúkajúceho spoluvlastníka, ale už za spoločnosť a všetkých zostávajúcich spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti. Výbor je v lehote 2 mesiacov od doručenia ponuky povinný informovať ostatných spoluvlastníkov alebo uzatvoriť zmluvu o prevode spoluvlastníckeho podielu v ich mene. Doručením ponuky výboru je ponuková povinnosť splnená a dostáva sa prostredníctvom výboru do dispozície sféry ostatných spoluvlastníkov, nakoľko ich výbor zastupuje aj pri uzatváraní zmluvy o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti podľa § 9 ods. 10 ZoPS, ak tak rozhodlo zhromaždenie (§ 16 ods. 2 písm. d) ZoPS). Nie je možné, aby plynuli dve lehoty na využitie predkupného práva, jedna 2-mesačná od doručenia ponuky výboru pre prípad využitia práva podľa § 9 ods. 10 a druhá 2-mesačná od zvolania, resp. konania zhromaždenia, na využitie predkupného práva jednotlivými vlastníkami. Z toho je zrejmé, že lehota na využitie predkupného práva v trvaní 2 mesiacov začína plynúť už momentom doručenia ponuky prostredníctvom výboru.

17. Ďalej uviedol, že nie je možné akceptovať výklad, že pokiaľ výbor nezvolá zasadnutie zhromaždenia a ostane nečinný, musí ponúkajúci spoluvlastník doručiť ponuku predkupného práva ostatným spoluvlastníkom jednotlivo. Ponuku predkupného práva je ponúkajúci spoluvlastník povinný urobiť len raz a túto si splní už doručením ponuky výboru pozemkového spoluvlastníckeho podielu.

V tejto súvislosti poukázal na spôsob interpretácie ustanovení zákona o pozemkových spoločnostiach a zákon je potrebné vykladať tak, aby bol naplnený jeho účel, pričom poukázal na nález Ústavného súdu SR sp.zn. I. ÚS 155/2017. Súd prvej inštancie svoj výklad založil na formalistickom prístupe, ktorý vedie k popretiu účelu § 9 ods. 8 ZoPS, ktorý má viesť k zjednodušeniu procesu ponuky predkupného práva, nie k jeho sťaženiu, resp. znemožneniu.

18. Namietal, že záver súdu prvej inštancie, že ponuka realizovaná prostredníctvom výboru sa do sféry dispozície ostatných spoluvlastníkov dostáva až dňom konania zhromaždenia podľa žalovaného v 1. rade vôbec nezohľadňuje, že ponúkajúci spoluvlastník postupuje zákonným spôsobom, ak ponuku v zmysle § 9 ods. 8 ZoPS realizuje prostredníctvom výboru a ďalej nezohľadňuje, že výbor nemusí zvolať zhromaždenie spoluvlastníkov alebo si nemusí splniť povinnosť uviesť jeho ponuku v pozvánke na žiadne zo zhromaždení, čím by fakticky aj právne zmaril možnosť ponúkajúceho spoluvlastníka svoj

podiel platne previesť na tretiu osobu, nakoľko by si povinnosť ponuky predkupného práva nikdy nespĺnil (a to výlučne z dôvodov na strane výboru).

19. Nesúhlasí s výkladom ustanovenia § 9 ods. 8 ZoPS súdom prvej inštancie a uviedol, že ústavné konformným a súladným so zmyslom a účelom zákona o pozemkových spoločnostiach sa javí výklad, v zmysle ktorého si prevádzajúci spoluvlastník splní povinnosť ponuky predkupného práva už doručením jeho ponuky výboru podľa § 9 ods. 8 ZoPS, a to aj vtedy, keď sa táto ponuka nedostáva do sféry dispozície všetkých ostatných spoluvlastníkov. Nečinnosť výboru nemôže byť na ťarchu ponúkajúceho spoluvlastníka, ktorý koná v dobrej viere a v súlade so zákonom. Z vyššie uvedených dôvodov preto podľa žalovaného v 1. rade rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

20. Ďalšie naplnenie odvolacích dôvodov podľa odvolateľa spočíva v nevykonaní navrhovaných dôkazov a v tom, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, v konaní navrhoval výsluch A. E., predsedu pozemkového spolčenstva, a to za účelom objasnenia okolností a konania výboru po doručení ponuky predkupného práva zo strany žalovanej v 2. rade. Súd prvej inštancie tento dôkaz nevykonal z toho dôvodu, že ho považoval za nadbytočný. Odvolateľ má za to, že výsluchom A. E. by došlo k ozrejmeniu, prečo nebolo jeho povinnosťou oboznámiť ostatných členov urbáru s ponukou predkupného práva doručenou výboru, či mal možnosť zvolať zhromaždenie spoluvlastníkov alebo uzatvoriť v ich mene zmluvu podľa § 9 ods. 10 ZoPS a prečo tak neurobil. Podľa žalovaného v 1. rade by tiež ozrejmil, z akého dôvodu neumožnil spoluvlastníkom hlasovať korešpondenčne v zmysle § 14 ods. 6 ZoPS alebo formou per rollam, resp. spoluvlastníkov o ponuke predkupného práva inou primeranou formou neinformoval, ak deklaroval nemožnosť konania zhromaždenia z dôvodu pandémie COVID.

Súd prvej inštancie nesprávne vyhodnotil tvrdenie A. E. ohľadom skutočnosti, že k ponuke predkupného práva nedošlo, nakoľko vo svojom výsluchu v konaní sp.zn. 17C/30/2021 potvrdil, že ponuka výboru doručená bola. Na základe uvedeného má za to, že sú dané aj odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. e) a f) CSP a navrhol rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť tak, že žaloba sa zamietá, prípadne rozsudok súdu prvej inštancie zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie. Čo sa týka náhrady trov konania, žiadal, aby odvolací súd zaviazal žalobcu na náhradu trov odvolacieho konania žalovanému v 1. rade v rozsahu 100 %.

III.

Vyjadrenie sporových strán v odvolacom konaní

21. K odvolaniu žalovaného v 1. rade sa vyjadrila žalovaná v 2. rade. Žalovaná v 2. rade v celom rozsahu poprela tvrdenia žalovaného v 1. rade, považuje ich za nesprávne, pričom výklad príslušných ustanovení, na ktoré sa žalovaný v 1. rade odvoláva nie je podľa žalovanej v 2. rade založený na logickom základe. Považuje rozhodnutie súdu prvej inštancie v celom rozsahu za správne a je toho názoru, že súd na základe vykonaných dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam, pričom nebolo potrebné vykonať akékoľvek ďalšie dokazovanie a vec bola príslušným súdom správne posúdená.

Nemožno súhlasiť s tvrdením žalovaného v 1. rade, keď uvádza, že spoluvlastník spoločnej nehnuteľnosti si splní povinnosť ponuky predkupného práva momentom doručenia ponuky výboru pozemkového spolčenstva. Podľa nej je výlučne na spoluvlastníkovi, ktorý chce svoj spoluvlastnícky podiel na spoločnej nehnuteľnosti predať, akou formou tento podiel ponúkne na predaj ostatným oprávneným spoluvlastníkom, zákon mu neprikazuje podiel ponúkať prostredníctvom výboru, preto ak spoluvlastníkovi predaj súri, je na rozhodnutí spoluvlastníka, či si vyberie realizovať ponuku cez výbor alebo zašle ponuku ostatným spoluvlastníkom iným spôsobom, štandardne listom doručovaným poštou. Žalovaná v 2. rade uviedla, že celý proces predaja pre ňu zabezpečoval žalovaný v 1. rade, ktorý si vybral ponuku prostredníctvom výboru, to z toho dôvodu, že ide o ekonomickejší spôsob.

22. Podľa nej žalovaný v 1. rade pri realizácii kúpy podielu vôbec nerešpektoval skutočnosť, že valné zhromaždenie sa k predmetnej veci ešte nekonalo, a teda, že oprávnení spoluvlastníci nie sú o ich predkupnom práve informovaní. Z uvedeného dôvodu nemožno podľa žalovanej v 2. rade považovať doručenie ponuky výboru za splnenie si tejto povinnosti. Preto je podľa názoru žalovanej v 2. rade rozhodnutie súdu, v zmysle ktorého dvojmesačná lehota na využitie predkupného práva začína plynúť až momentom uskutočnenia zhromaždenia spoluvlastníkov, je správne.

23. Uviedla, že predmetné konanie nie je prvým konaním, kde sa žalovaný v 1. rade snaží všemožnými prostriedkami infiltrovať do pozemkového spoločenstva a nerešpektuje zákon, prípadne sa snaží nadobudnúť spoluvlastnícke podiely na iných pozemkoch v k.ú. C. nerešpektujúc predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov, čo následne vyúsťuje do súdnych sporov. Podľa žalovanej v 2. rade si žalovaný v 1. rade účelovo vykladá zákon vo svoj prospech, nakoľko žiadne z ustanovení neustanovuje, že by bol výbor povinný v lehote dvoch mesiacov od doručenia ponuky o tejto ponuke ostatných spoluvlastníkov informovať. Taktiež nesúhlasí s tvrdením, že sa ponuka doručení výboru dostáva do dispozičnej sféry ostatných spoluvlastníkov. Ak by niektorý zo spoluvlastníkov prejavil o ponúkaný spoluvlastnícky podiel záujem, kúpnu zmluvu by uzatvoril s predávajúcim, spoločenstvo by nemalo dôvod byť stranou zmluvy. Podľa nej sa javí, že žalovaný v 1. rade zmätočne prepája nadobúdanie podielu jednotlivými podielovými spoluvlastníkmi a/alebo samotným spoločenstvom a nerešpektuje plynutie dvojmesačnej lehoty na využitie predkupného práva, pričom jeho prístupom dochádza k ukráteniu práv ostatných spoluvlastníkov.

24. Poukázala na skutočnosť, že v samotnej kúpnej zmluve a v jej obsahu sa nič neuvádza o ponúknutí podielov ostatným spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti. Účelom ustanovenia § 9 ods. 8 ZoPS je v určitej miere zabraňovať prevodom podielnikov do rúk tretích osôb a zachovať okruh spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti. Pozemkové spoločenstvo je uzavretým okruhom spoluvlastníkov a zákon dbá na to, aby do takéhoto spoločenstva bez dodržania príslušného postupu nevstupovali tretie osoby. Žalovaná v 2. rade poukázala na uznesenie Krajského súdu Banská Bystrica sp.zn. 15Co/15/2021 zo dňa 07.04.2021, z ktorého vyplýva, že ponuková povinnosť vo vzťahu ku všetkým ostatným vlastníkom podielov bude splnená až dátumom konania zasadnutia zhromaždenia, pretože až zasadnutím zhromaždenia sa všetci ostatní vlastníci podielov na spoločnej nehnuteľnosti dozvedia o ponuke prevodu spoluvlastníckeho podielu.

25. Záverom žalovaná v 2. rade uznala, že nekonala v zmysle zákona a zanedbala svoje zákonné povinnosti, pričom sa spoliehala na nesprávne poskytnuté informácie, v dôsledku ktorých došlo k protiprávnemu konaniu. Navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a zároveň si voči žalovanému uplatnila náhradu trov odvolacieho konania.

26. V odvolacej replike žalovaný v 1. rade uviedol, že žalovaná v 2. rade napriek tomu, že kúpnu zmluvu zo dňa 17.05.2021 so žalovaným v 1. rade sama dobrovoľne uzatvorila, teraz tvrdí, že sa žalovaný v 1. rade snaží infiltrovať do pozemkového spoločenstva a nerešpektuje zákon, pričom je to práve údajné porušenie povinnosti ponúknuť predkupné právo zo strany žalovanej v 2. rade, pre ktoré žalobca inicioval toto konanie. Podľa žalovaného v 1. rade by logicky mala žalovaná v 2. rade brániť vlastné konanie a obhajovať svoj postup pred uzatvorením kúpnej zmluvy, nakoľko sama prejavila vôľu podiel žalovanému 1. rade odpredať, pričom by mala mať záujem proces riadne dokončiť, nakoľko dostala kúpnu cenu. Konanie žalovanej v 2. rade dokazuje, že nemá záujem v tomto spore uspieť a zastáva akoby pozíciu ďalšej žalobkyne. Žalovanému v 1. rade nie je známe, čo ju k tomu vedie, ale ako bolo preukázané v konaní vedenom na Okresnom súde Poprad, sp.zn. 17C/30/2021, predseda pozemkového spoločenstva sa podľa žalovaného v 1. rade žalovanej v 2. rade vyhrážal, že pokiaľ neodstúpi od predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa 17.05.2021, budú jej hroziť negatívne následky. Z uvedeného je teda podľa žalovaného v 1. rade zrejme, že pozemkové spoločenstvo prostredníctvom jeho výboru a niektorých členov sa všemožne usilujú, aby žalovaný v 1. rade do pozemkového spoločenstva nevstúpil.

27. V odvolacej duplike žalobkyňa zapakovala, že si plne uvedomuje svoju chybu a uznáva, že nekonala v zmysle zákona, nakoľko nemala v čase uzatvorenia predmetnej kúpnej zmluvy dostatok informácií na to, aby správne vyhodnotila svoje konanie a spoliehala sa na korektnosť a zákonnosť procesu – predaja spoluvlastníckych podielov, ktoré zabezpečoval žalovaný v 1. rade, ktorý sledoval len svoje záujmy. Ďalej poprela, že by sa jej ktokoľvek vyhrážal, napokon negatívne dôsledky sa dostavili tak či tak, či tak pretože ide o nevyhnutný dôsledok porušenia povinnosti predkupného práva. Záverom žalovaná v 2. rade uviedla, že nemožno nevziať na zreteľ, že žalovaný v 1. rade dbá iba o svoje záujmy, a to aby sa za každých okolností stal spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti, pričom je zrejme, že došlo k porušeniu ponukovej povinnosti. Podľa žalovanej v 2. rade ju žalovaný v 1. rade oklamal, keď jej tvrdil, že predaj je v poriadku a v konečnom dôsledku práve žalovaný v 1. rade spôsobil právne zmätky, ktoré vyústili do súdnych konaní, ktorých musí byť žalovaná v 2. rade súčasťou.

28. Krajský súd v Prešove ako súd odvolací (§ 34 CSP) po zistení, že odvolanie bolo podané v zákonom stanovenej lehote (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou (§ 359 CSP) proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 355 CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ust. § 379 a nasl. CSP, bez nariadenia pojednávania (§ 385 CSP a contrario) a dospel k záveru o dôvodnosti odvolania žalovaného v 1. rade.

29. V odvolacom konaní z dispozičnej zásady vyplýva, že odvolací súd vec prejedná v medziach, v ktorých sa odvolateľ domáha prieskumu. Určením rozsahu napadnutia rozhodnutia súdu prvej inštancie odvolateľ nielen vymedzuje to, ohľadne akých výrokov u rozhodnutia súdu prvej inštancie nastal suspenzívny účinok odvolania, ale súčasne stanoví medze, v ktorých je odvolací súd oprávnený a povinný rozhodnutie súdu prvej inštancie preskúmať. So zreteľom na obsah odvolania žalovaného v 1. rade bolo v odvolacom konaní preskúmané rozhodnutie súdu prvej inštancie vo všetkých jeho výrokochoch.

30. K námietke nesprávneho právneho posúdenia § 365 ods. 1 písm. h) CSP odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O omyl ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak sice aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery (pozri napr. Najvyšší súd SR, sp.zn. 7Cdo/7/2010).

31. Podľa § 9 ods. 8 ZoPS 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.

32. Podľa § 14 ods. 2 ZoPS zasadnutie zhromaždenia zvoláva výbor najmenej raz za rok. Výbor je povinný pozvať na zasadnutie zhromaždenia najmenej 30 dní pred termínom zasadnutia zhromaždenia všetkých členov spoločenstva, fond, ak fond spravuje podiely na spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti alebo s nimi nakladá, a správcu, ak správca vykonáva práva vlastníka k podielom na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti. Výbor najmenej 25 dní pred termínom zasadnutia zhromaždenia uverejní oznámenie o zasadnutí zhromaždenia (ďalej len „oznámenie“) na obvyklom mieste uverejnenia, na svojom webovom sídle alebo v médiu s celoštátnou pôsobnosťou; obvyklé miesto uverejnenia určí spoločenstvo v stanovách. Výbor je povinný informovať okresný úrad o zasadnutí zhromaždenia do 30 dní odo dňa jeho konania.

33. Podľa § 14 ods. 7 písm. e) ZoPS do pôsobnosti zhromaždenia patrí rozhodovať o poverení spoločenstva konať vo veci nadobudnutia vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti podľa § 9 ods. 10.

34. Predmetom odvolacieho prieskumu bolo preskúmanie vecnej správnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktorým tento vyhovel žalobe o určenie neplatnosti Kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 17.05.2021, ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckych podielov na spoločnej nehnuteľnosti, ktoré žalovaná v 2. rade ako podielová spoluvlastníčka previedla na žalovaného v 1. rade ako tretiu osobu. Súd prvej inštancie sa stotožnil s tvrdením žalobcu, že žalovaná v 2. rade porušila povinnosť prednostne ponúknuť svoje spoluvlastnícke podiely na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom na spoločnej nehnuteľnosti podľa § 9 ods. 8 ZoPS.

Podľa právneho názoru súdu prvej inštancie doručenie ponuky prostredníctvom výboru nie je možné považovať za skutočné umožnenie uplatnenia predkupného práva ostatným spoluvlastníkom. Ponuka žalovanej v 2. rade na prevod jej spoluvlastníckych podielov prostredníctvom výboru by bola splnená až dňom konania zasadnutia zhromaždenia, kde by ostatní podieloví spoluvlastníci mali možnosť prijať ponuku žalovanej v 2. rade.

35. Žalovaný v 1. rade v odvolaní namietal, že ústavne konformným a súladným so zmyslom a účelom zákona o pozemkových spoločenstvách je výklad, v zmysle ktorého si prevádzajúci spoluvlastník splní povinnosť ponuky predkupného práva už doručením jeho ponuky výboru podľa § 9 ods. 8 ZoPS, a to aj vtedy, keď sa táto ponuka nedostáva do sféry dispozície všetkých ostatných spoluvlastníkov. Odvolací súd považoval odvolacie námietky žalovaného v 1. rade, za opodstatnené.

36. Zo zápisnice o pojednávaní zo dňa 04.09.2024 (č.l. 141-142 spisu) vyplýva, že žalovaný v 1. rade odpovedal na položené otázky jeho právneho zástupcu, že nemá vedomosť o tom, že by sa v rokoch 2020, 2021 uskutočnilo zhromaždenie podielových spoluvlastníkov. Na položenú otázku právneho zástupcu žalobcu, že či sa konalo nejaké valné zhromaždenie po podpise kúpnej zmluvy, odpovedal záporne. Na ďalšiu otázku, že či vedel, že ku podpisu kúpnej zmluvy nebolo zvolané valné zhromaždenie, žalovaný odpovedal, že to nebolo predmetom jeho skúmania. Z tejto zápisnice o pojednávaní ďalej vyplýva, že súd prvej inštancie zamietol návrh žalovaného v 1. rade na výsluch svedka p. E., ktorý chcel svedka vypočuť ku skutočnosti, prečo nebolo zvolané valné zhromaždenie alebo hlasovanie.

37. Predmetná žaloba v súdnej veci je podaná v súlade s ustanovením § 137 písm. c) CSP, čiže naliehavý právny záujem žalobcu na určenie vlastníckeho práva pôvodných spoluvlastníkov v predmetnom spore je daný a spočíva v zachovaní pôvodného okruhu spoluvlastníkov spoločnej veci, ktorým nie je jedno, s kým sú spoluvlastníkmi a majú zákonnými prostriedkami presadzovať zachovanie pôvodného stavu v spoluvlastníctve pôvodných spoluvlastníkov spoločnej veci, resp. ich možnosti nadobudnutia podielov oprávnených spoluvlastníkov v prípade riadneho výkonu predkupného práva. Naliehavý právny záujem je daný aj z dôvodu, že žalobca chce určovacím výrokom dosiahnuť zhodu medzi tvrdeným a skutočným stavom, a stavom zapísaným v katastri nehnuteľnosti, zosúladiť evidovaný a právny stav, keď navrhovaný výrok môže byť podkladom pre uskutočnenie zmeny zápisu vlastníckych práv v katastri nehnuteľností.

38. Zákon č. 97/2013 Z.z. v ustanovení § 9 ods. 8 umožňuje realizovať povinnosť vyplývajúcu z predkupného práva vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti aj prostredníctvom výboru. Teda spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti môžu realizovať povinnosť z predkupného práva v zmysle § 605 Občianskeho zákonníka alebo prostredníctvom výboru Spoločenstva. Je na výber spoluvlastníka spoločnej nehnuteľnosti, ktorú možnosť využije.

39. Odvolací súd poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (ďalej ako „najvyšší súd“) zo dňa 26.3.2025, sp.zn. 6Cdo/101/2023), v ktorom najvyšší súd rozhodoval v obdobnom spore o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva podľa § 9 ods. 8 ZoPS, keď podielový spoluvlastník doručil list označený ako „Ponuka na odkúpenie pozemkov podľa § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z.z. prostredníctvom výboru, pričom výbor túto ponuku neuviedol v programe zasadnutia zhromaždenia. Najvyšší súd dospel k záveru, cit.: „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 upravujú. 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 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. 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 kompetenciou 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.“

40. Odvolací súd konštatuje, že tento právny záver Najvyššieho súdu SR prešiel aj testom ústavnosti, keď Ústavný súd SR v rozhodnutí sp.zn. IV. ÚS 539/2020 zo dňa 28.10.2020, ktorým odmietol ústavnú sťažnosť proti rozhodnutiu najvyššieho súdu sp.zn. 6Cdo/101/2023 zo dňa 26.03.2025, konštatoval, že cit.: „..., 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 nespĺnil 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.“

41. Na základe vyššie uvedených právnych záverov najvyšších súdnych autorít odvolací súd konštatuje, že súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil, pokiaľ viazal splnenie ponukovej povinnosti zo strany prevodcu (ako ponúkajúceho spoluvlastníka) podľa § 9 ods. 8 ZoPS na reálne predloženie tejto ponuky výborom na zhromaždení vlastníkov, čím prakticky znemožnil v prípade, že výbor nebol aktívny, aby spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti v prípade zámeru predať svoj spolu vlastnícky podiel postupovali podľa ustanovenia § 9 ods. 8 ZoPS a ponúkali svoj spoluvlastnícky podiel prostredníctvom výboru, čo nie je v súlade s účelom predmetného ustanovenia. Nie je možné akceptovať ani výklad, podľa ktorého pokiaľ výbor nezvolá zasadnutie zhromaždenia a ostane nečinný, musí ponúkajúci spoluvlastník sám ako člen spoločenstva využiť svoje zákonné možnosti na zvolanie zasadnutia zhromaždenia, prípadne sám realizovať ponukovú povinnosť voči všetkým ostatným vlastníkom podielov na nehnuteľnostiach. Ponuku predkupného práva je ponúkajúci spoluvlastník povinný urobiť len raz a túto si splní už doručením ponuky výboru pozemkového spoločenstva. Ako ústavne konformným a súladným so zmyslom a účelom zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách sa javí výklad, v zmysle ktorého si prevádzajúci spoluvlastník splní povinnosť ponuky predkupného práva už doručením jeho ponuky výboru podľa § 9 ods. 8 ZoPS, a to aj vtedy, keď sa táto ponuka nedostáva do sféry dispozície všetkých ostatných spoluvlastníkov. Žalovaná v 2. rade si svoju zákonnú povinnosť splnila, zvolila si možnosť ponuky predaja svojho spoluvlastníckeho podielu prostredníctvom výboru; z jej konania nemožno vyvodzovať negatívne dôsledky. Nečinnosť výboru alebo nesplnenie povinnosti zabezpečiť doručenie ponuky predkupného práva ostatným spoluvlastníkom, nemôže byť na ťarchu ponúkajúceho spoluvlastníka, ktorý koná v dobrej viere a v súlade so zákonom.

42. Pokiaľ teda súd prvej inštancie založil svoje rozhodnutie, ktorým žalobe o určenie relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy vyhovel a považoval námietku žalovaného v 1. rade o tom, že ponuková povinnosť je splnená len tým, ak vlastníka podielu ponúkne svoj podiel prostredníctvom výboru ako neopodstatnenú, jeho rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci. Výklad ust. § 9 ods. 8 ZoPS spočívajúci v závere, že žalovaná v 2. rade bola povinná sama aktívne konať vo vzťahu k výboru, je neakceptovateľný. Uvedené zákonné ustanovenie jednoznačne pripúšťa splnenie si ponukovej povinnosti podielu, ktorá prináležala žalovanej v 2. rade prostredníctvom výboru. Pokiaľ súd

prvej inštancie dotknuté ustanovenie vykladal tak, že žalovaná v 2. rade mala vyvinúť iniciatívu ako zo zákona zodpovedná osoba vyžiadanim si zápisnice a programu zo zhromaždenia, a tak zistiť, či došlo k ponuke, je v rozpore so znením zákona. Takýto výklad neprímerane rozširuje povinnosti žalovanej v 2. rade nad rámec zákona, a z toho dôvodu je potrebné ho považovať za neakceptovateľný a právne neudržateľný.

Ponúknutá aplikácia súdom prvej inštancie by pre prípad akejkoľvek nečinnosti výboru pozemkového spoločenstva nezabezpečila naplnenie zmyslu a účelu zákonnej normy podľa § 9 ods. 8 zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách.

43. So zreteľom na vyššie uvedené odvolaciemu súdu neostávalo nič iné len kasačným vybavením veci zrušiť rozsudok a postupom podľa § 389 ods. 1 písm. c) CSP a podľa § 391 ods. 1, 2 CSP s vrátením veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

44. V ďalšom konaní bude úlohou súdu prvej inštancie opätovne rozhodnúť o žalobe žalobcu tak, že musí prednostne opätovne vyriešiť právnu otázku, či na základe iba doručenej ponuky žalovanej v 2. rade výboru došlo k riadnemu splneniu zákonnej ponuky predkupného práva v zmysle § 9 ods. 8 ZoPS vo vyššie uvedených intenciách a v tomto smere vykonať dokazovanie, v rámci ktorého umožní stranám sporu predniesť tvrdenia a označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení vo vzťahu k okolnostiam doručenia ponuky výboru a realizácie ponukovej povinnosti výborom vo vzťahu k ostatným členom pozemkového spoločenstva. Po opätovnom posúdení veci súd prvej inštancie rozhodne a svoje rozhodnutie odôvodní tak, aby zodpovedalo požiadavkám stanoveným v ustanovení § 220 ods. 2 CSP. Zároveň rozhodne aj o všetkých trovách konania (§ 396 ods. 3 CSP).

45. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove v pomere hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 ods. 2 CSP).

Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva (§ 125 ods. 2 CSP).

Dovolateľ musí byť s výnimkou prípadov podľa § 429 ods.2 v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).