

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 2Co/4/2026
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8822202074
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 02. 2026
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Muránska
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2026:8822202074.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Mariany Muránskej a sudcov JUDr. Evy Šofrankovej a JUDr. Martina Barana v spore žalobcov: 1./ Z. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom G. XX, XXX XX G., 2./ S. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y. XXX/XX, XXX XX I. nad Y. - P., 3./ Z. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom N. XXX, XXX XX N., 4./ S.. Z. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y. XXX/XX, XXX XX I. nad Y. - P., 5./ S. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom N. XXXX/XX, XXX XX I. nad Y., 6./ K. H., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom S. XXX, XXX XX S., 7./ S. H., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y. XXX/X, XXX XX I. nad Y. - P., 8./ S. N., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y. XXX/XX, XXX XX I. nad Y., 9./ Z. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y. XXX/XX, XXX XX I. nad Y. - P., 10./ F.. Z. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. XXX/XX, XXX XX I. nad Y. - P., 11./ L. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Q. XXX/XXX, XXX XX I. nad Y., 12./ S.. S. K., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Z. XXX/XX, XXX XX G. - V., prechodne bytom J. G. XXX, XXX XX J. G., 13./ F.. S. K., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y. XXX/XX, XXX XX I. nad Y. - P., 14./ F.. S. N., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom E. XXX/XX, XXX XX I. nad Y. - P., 15./ Z. N., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Z. XX, XXX XX Z., XX./ O. K., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Q. XXX/XX, XXX XX I. nad Y., 17./ S. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom P. XXX/XX, XXX XX I. nad Y. - P., 18./ F.. N. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom W. XXX, XXX XX W., 19./ S. M., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom N. XXX/XX, XXX XX I., 20./ P. N., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom S. G. XXXX/X, XXX XX L. - S., 21./ G. Y., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom N. XX, XXX XX N., 22./ S. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Na G. XXX/XX, XXX XX G. S., 23./ S. X., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom I. V. XX, XXX XX I. V. - I. V., 24./ H. H. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom X. XX, XXX XX X., 25./ K. X., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom S. XXX, XXX XX S., 26./ S. X., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom S. XXX/XX, XXX XX I. nad Y. - P., 27./ Z. N., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y. XXX, XXX XX Y., 28./ F.. M. K., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Q. XXX/XX, XXX XX I. nad Y., 29./ I. A., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom O. XXXX/XX, XXX XX I. nad Y., 30./ Z. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom N. XXX/XX, XXX XX I. nad Y. - P., 31./ D. M., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom X. XXX/XX, XXX XX I. nad Y., 32./ Z. H., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom P. XXXXX/X A, XXX XX K. - J. I., prechodne bytom N. XX, XXX XX N., 33./ M. M., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom A.. N. XXX/ X, XXX XX I. nad Y., 34./ M. U., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom K. XXXX/XX, XXX XX K., 35./ Z. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y. XXX/X, XXX XX I. nad Y. - P., 36./ S. H., rod. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y. XXX/X, XXX XX I. nad Y. - P., 37./ Z.. S. N., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom N. XXXX/X, XXX XX E., prechodne bytom L. XX, XXX XX L., 38./ F.. S. N., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom P. J. I. XXX/XX, XXX XX I. nad Y., 39./ Z. O., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom M. R. I. XXX/XXX, XXX XX I. nad Y., 40./ S.. S. S., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Q. XXX/XX, XXX XX I. nad Y., XX./ Z.. I. Y., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Q. XXX/XX, XXX XX I. nad Y., 42./ S. G., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Y. XXX/X, XXX XX I. nad Y. - P., 43./ F.. K. E., K., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom J. XX/XX, XXX XX H. - N., 44./ F.. Y. K., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Q. XXX/XX, XXX XX I. nad Y., XX./ S. N., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom Q. XXX/X, XXX XX I. nad Y., XX./ F.. V. H., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom W. Y. I. XXXX/X, XXX XX X., 47./ M. V., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom S. XXXX/XXX, XXX XX I. nad Y., XX./ S. H., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom X. XXX/XX, XXX XX I. nad Y., 49./ S. E., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom H. XXX/X, XXX XX I. nad Y., všetci žalobcovia zastúpení: Pasienková spoločnosť, pozemkové spoločenstvo Trepec, so sídlom Ondavská 899, 093 01 Vranov nad Topľou, IČO: 42 088 275, všetci žalobcovia právne zastúpení: CORVIN LEGAL s. r. o., so sídlom Skladná 3707/1A, 040 01 Košice - mestská časť Juh, IČO: 55 205 895 proti žalovaným: 1./ LESY HUNKOVCE, s.r.o., so sídlom Hunkovce 8, 090 03 Hunkovce, IČO: 50 061 968, žalovaný v 1./ rade právne zastúpený: MICHALOVČÍK, advokátska kancelária, s. r. o., so sídlom Makovická 768/20, 089 01 Svidník, IČO: 55 943 659, 2./ Y. G., nar. XX.XX.XXXX, Y. XXX/XX, XXX XX

I. nad Y., zastúpená: Z. G., nar. XX.XX.XXXX, G. K. XXX, XXX XX E. K., 3./ Z. G., nar. XX.XX.XXXX, G. K. XXX, XXX XX E. K., 4./ Y. A., nar. XX.XX.XXXX, J. X. XXXX/X, XXX XX S., zastúpená: Z. G., o určenie neplatnosti právneho úkonu, o odvolaní žalovaného v 1./ rade proti rozsudku Okresného súdu Vranov nad Topľou č.k. 5C/55/2022-317 zo dňa 12. decembra 2024, v spojení s opravným uznesením č.k. 5C/55/2022-394 zo dňa 05. decembra 2025 takto jednohlasne

rozhodol:

Potvrzuje rozsudok v spojení s opravným uznesením okrem výroku o náhrade trov konania o neodkladnom opatrení.

Žalobcom v 1. až 49. rade priznáva voči žalovanému v 1. rade náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

Nepriznáva náhradu trov odvolacieho konania vo vzťahu medzi žalobcami v 1. až 49. rade a žalovanými v 2. až 4. rade.

odôvodnenie:

1. Okresný súd Vranov nad Topľou (ďalej len „súd prvej inštancie“) napadnutým rozsudkom rozhodol tak, že:

„Súd určuje, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 27.8.2021 medzi Z. G., rod. G., nar. XX.X.XXXX, bytom Y. XXX/XX, I. nad Y., zomrelom dňa X.X.XXXX ako predávajúcim a žalovaným v I. rade ako kupujúcim, ktorej vklad bol povolený v konaní vedenom na Okresnom úrade I. nad Y., katastrálny odbor pod č. V- XXXX/XXXX dňa 24.09.2021 je v rozsahu týkajúcom sa nehnuteľností: KN „E“ s parc. č. XXXX/X o výmere 165518 m², druh pozemku: Trvalý trávny porast, katastrálne územie:

H., Obec: H., Okres: I. nad Y., evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/44 k celku, KN „E“ s parc. č. XXXX/X o výmere 373134 m², druh pozemku: Lesný pozemok, katastrálne územie: H., Obec: H., Okres: I. nad Y., evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX, vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/44 k celku, neplatná.

Žalobcom v 1. až 49. rade priznáva proti žalovanému v 1. rade nárok na náhradu trov konania a nárok na náhradu trov konania o neodkladnom opatrení v rozsahu 100% s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením.

Vo vzťahu žalobcov a žalovaných v 2. až v 4. rade súd žalobcom v 1. až 49 rade proti žalovaným v 2. až 4. rade nárok na náhradu trov konania nepriznáva.

V konaní o neodkladnom opatrení vo vzťahu žalobcov v 1. až 49. rade a žalovaných v 2. až v 4. rade žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.“

2. Opravným uznesením súd prvej inštancie opravil chybu v písaní v záhlaví napadnutého rozsudku.

3. Rozhodnutie právne posúdil ustanovením § 137 písm. d) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „C.s.p.“), §2 odsek 2, § 9 odsek 8, 10, § 16 odsek 1, 2 zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločnostiach (ďalej len „Zákon o pozemkových spoločnostiach“), § 40a, § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“), § 34 odsek 1, 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

4. Žalobcovia sa žalobou domáhali voči žalovaným určenia, že kúpna zmluva uzatvorená medzi p. Z. G., rod. G., dátum narodenia: XX.X.XXXX, bytom Y. XXX/XX, I. nad Y., zomrelom dňa XX.XX.XXXX ako predávajúcim (právny predchodca žalovaných v 2./ až 4./ rade) a žalovaným v 1./ rade ako kupujúcim, ktorej vklad bol povolený v konaní vedenom na Okresnom úrade I. nad Y., katastrálny odbor pod č.

V-XXXX/XXXX dňa 24.09.2021 je v rozsahu týkajúcom sa nehnuteľností: KN „E“ s parc. č. XXXX/X o výmere 165518 m², druh pozemku: Trvalý trávny porast, katastrálne územie: H., Obec: H., Okres: I. nad Y. evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/44 k celku, KN „E“ s parc. č. XXXX/X o výmere 373134 m², druh pozemku: Lesný pozemok, katastrálne územie: H., Obec: H., Okres: I. nad Y. evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX, vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/44 k celku, neplatná. Súd prvej inštancie mal z vykonaného dokazovania za preukázané, že Z. G., narodený XX.XX.XXXX a zomrelý dňa XX.XX.XXXX ako predávajúci na základe kúpnej zmluvy zo dňa 27.08.2021 svoj spoluvlastnícky podiel v pomere 1/44 k spoločným nehnuteľnostiam predal žalovanému v 1./ rade ako kupujúcemu. Pasívne vecne legitimovanými subjektami v danom prípade tak boli žalovaní v 2./ až 4./ rade ako dedičia po predávajúcom Z.ovi G. a žalovaný v 1./ rade ako kupujúci. Pokiaľ išlo o samotnú prípustnosť takejto určovacej žaloby, čo namietal žalovaný v 1./ rade, bolo potrebné poukázať už aj na skoršiu judikatúru odvolacích súdov, podľa záverov ktorej, ak dôjde k porušeniu predkupného práva, žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu môže obstáť z pohľadu naliehavého právneho záujmu, resp. jej podanie vyplýva priamo z ustanovenia § 40a a § 140 Občianskeho zákonníka.

5. Súd prvej inštancie poukázal na skutočnosť, že relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa môžu dovoliť predovšetkým účastník právneho úkonu, ktorý je postihnutý dôvodom neplatnosti. Oprávnenou osobou môže byť napr. aj niektorý z podielových spoluvlastníkov uvedených v § 140 Občianskeho zákonníka. Dovoľovať sa relatívnej neplatnosti zmluvy môže tiež zákonný zástupca účastníka, jeho dedič alebo právny nástupca (ak ide o právnickú osobu). Pre prípad prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu ustanovil zákonodarcu v § 9 odsek 8 Zákona o pozemkových spoločenstvách pre vlastníka podielu, ktorý mieni previesť svoj podiel povinnosť najprv ponúknuť tento podiel ostatným vlastníkom podielov na dotknutej spoločnej nehnuteľnosti, pričom tak môže učiniť voči každému podielovému spoluvlastníkovi samostatne alebo prostredníctvom výboru spoločenstva. V danom prípade nebolo sporné, že právny predchodca žalovaných v 2./ až 4./ rade predtým, ako sa rozhodol odpredať svoj spoluvlastnícky podiel tretej osobe (žalovanému v 1./ rade), neponúkol na predaj svoj podiel na spoločných nehnuteľnostiach žalobcom v súlade s § 9 odsek 8 Zákona o pozemkových spoločenstvách. Žalobcovia sa tak mohli domáhať relatívnej neplatnosti celej kúpnej zmluvy pri porušení zákonného predkupného práva, aby tak v prípade záujmu žalovaných v 2./ až 4./ rade predal svoj spoluvlastnícky podiel, po splnení si ponukovej povinnosti, mohli ostatní podieloví spoluvlastníci uzavrieť dohodu na výkone predkupného práva, ktorá môže mať rôznu formu, prípadne o kúpu neprejaví záujem ani jeden z podielových spoluvlastníkov a v tom prípade za rovnakých podmienok môžu svoj spoluvlastnícky podiel previesť na tretiu osobu.

6. Pokiaľ ide o aktívnu vecnú legitímáciu žalobcov na podanie žaloby, súd prvej inštancie konštatoval, že žalobcovia v danom prípade netvorí tzv. nútené procesné spoločenstvo v konaní, preto ako žalobcovia nemusia v konaní vystupovať všetci spoluvlastníci. Každý z dotknutých podielových spoluvlastníkov ak došlo k porušeniu jeho zákonného predkupného práva sa môže domáhať samostatne určenia relatívne neplatnosti kúpnej zmluvy, ako výkon predkupného práva, ktoré predkupné právo má samostatne každý podielový spoluvlastník. Ustanovenie § 16 odsek 2 písm. a) a c) Zákona o pozemkových spoločenstvách, v zmysle ktorého výbor koná za členov spoločenstva pred súdmi alebo ich zastupuje, umožňuje spoločenstvu uplatňovať ich práva za spoluvlastníkov (ide o formu zákonného zastúpenia), rovnako ako ani nezakazuje, aby hociktorý člen spoločenstva ako podielový spoluvlastník spoločnej nehnuteľnosti podal samostatnú žalobu na súde. K otázke výkladu (interpretácie) ustanovenia § 16 odsek 2 Zákona o pozemkových spoločenstvách súd prvej inštancie poukázal na uznesenie Najvyššieho súdu sp.zn. 8Cdo/31/2018 z 15.04.2019, v ktorom sa uvádza, že Výbor je predovšetkým výkonným a štatutárnym orgánom spoločenstva. Ide o obligatórny orgán spoločenstva, prostredníctvom ktorého spoločenstvo koná navonok, pričom mal za to, že ustanovenie § 16 odsek 2 je potrebné interpretovať tak, že zástupcom je v tam uvedených prípadoch spoločenstvo, ktoré koná prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu, a to Výboru. Súd prvej inštancie teda v súvislosti s aktívnou legitímáciou žalobcov v tomto konaní dospel k záveru, že zastupovanie spoločenstva vyplýva konkrétne z ustanovenia § 16 odsek 2 Zákona o pozemkových spoločenstvách. Zaoberal sa povahou predmetného konania v tomto prípade a dospel k záveru, že konanie o žalobe o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu nedodržania zákonného predkupného práva je konaním, ktorého konečné rozhodnutie je spôsobilé zasiahnuť do vlastníckeho práva vlastníkov dotknutej nehnuteľnosti. Za stavu, že ide o vec týkajúcu sa vlastníctva spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, pozemkové spoločenstvo prostredníctvom jeho Výboru je oprávnené konať a zastupovať jednotlivých vlastníkov. Pokiaľ ide o námietku žalovaného v 1./ rade, že by sa žalobca nemohol domáhať relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ale musí sa jednať výslovne

o spoluvlastníkov (aspoň jedného z nich), uvedený výklad podľa názoru súdu prvej inštancie odporuje samotnému zmyslu zákonného ustanovenia § 9 odsek 8 Zákona o pozemkových spoločnostiach, ktoré ustanovenie umožňuje vlastníkovi podielu na spoločnej nehnuteľnosti, ktorý prevádza spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, splniť si povinnosť ponúknuť ho ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti aj prostredníctvom Výboru, rovnako takýto výklad odporuje ustanoveniu § 9 odsek 10 Zákona o pozemkových spoločnostiach, z ktorého je zrejmé, že Výbor za týchto okolností môže aj uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti, a to v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti. Ak vyplývajú pre Výbor (a teda samotné spoločstvo ako právnickú osobu a zákonného zástupcu spoluvlastníkov spoločných nehnuteľností) takého oprávnenia hmotnoprávnej povahy, bolo by v rozpore so zmyslom zákona, aby sa nemohlo spoločstvo ako zákonný zástupca podielových spoluvlastníkov domáhať aj relatívnej neplatnosti právneho úkonu, predmetom ktorého je prevod vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti, ak si prevádzajúci spoluvlastník svoju povinnosť, ktorú si môže splniť práve vo vzťahu k samotnému Výboru, nesplní. Nebolo by tak možné očakávať, že sa relatívnej neplatnosti budú domáhať priamo jednotliví podieloví spoluvlastníci, ak je to práve spoločstvo, ktoré ich priamo zo zákona zastupuje aj ohľadne hmotnoprávných úkonov. Z uvedeného dôvodu preto už samotný úkon žalobcov označený ako „Dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu“ z 22.10.2021, ktorý realizovali žalobcovia v zastúpení pozemkového spoločstva, a ktorý sa dostal do dispozičnej sféry žalovaného v 1./ rade a právneho predchodcu žalovaných v 2./ až 4./ rade, je možné považovať za účinné dovolanie sa relatívnej neplatnosti predmetného právneho úkonu - kúpnej zmluvy.

7. Vychádzajúc z vyššie uvedeného mal súd prvej inštancie za to, že žalobcovia sa účinne domohli relatívnej neplatnosti právneho úkonu aj samotným podaním žaloby, a to okamihom doručenia žaloby žalovaným v 1./ až 4./ rade. Teda ja v prípade, že by právny úkon z 22.10.2021 nemal považovať za účinné dovolanie sa relatívnej neplatnosti predmetného právneho úkonu - kúpnej zmluvy z 27.08.2021, takýmto úkonom je samotná žaloba žalobcov a jej následné doručenie žalovaným. V súvislosti s nametanou aktívnou vecnou legitimáciou žalobcov poukázal aj na uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky uverejnené v Zbierke nálezov a uznesení Ústavného súdu Slovenskej republiky pod č. 2/2024 (Nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. III. ÚS 425/2023 z 8. februára 2024). Z uvedeného nálezu vyplýva, že je nepochybné, že úmyslom zákonodarcu pri konštrukcii § 16 odsek 2 bolo zjednodušiť, uľahčiť a najmä umožniť jednotlivým členom pozemkových spoločností prístup k súdnej ochrane, a to prostredníctvom orgánov pozemkového spoločstva. Je nereálne od jednotlivých spoluvlastníkov žiadať, aby boli spoločne sporovou stranou, čo je napokon ťažko prekonateľným bremenom aj pre samotný súd. Hoci zákonodarca v dôvodovej správe deklaruje, že aktívnu legitimáciu má mať výbor, a nie pozemkové spoločstvo, toto ustanovenie treba vykladať nielen teleologicky, ale aj logicky a systematicky. Neexistuje žiadny rozumný dôvod, prečo by zákonodarca postavenie sporovej strany (aktívnu legitimáciu) ustanovil výboru, ktorý ani nemá procesnú subjektivitu, pokiaľ procesnú subjektivitu má samotné procesné spoločstvo. Možno uzavrieť, že zákonodarca tým len prejavil vôľu pomenovať oprávnenie výboru konať pred súdmi za pozemkové spoločstvo ako jeho štatutárny orgán. Dôvodová správa k zákonu č. 110/2018 Z. z., ktorý s účinnosťou od 01.07.2018 došlo k novelizácii zákona o pozemkových spoločnostiach, výslovne hovorí, že § 16 odsek 2 vytvára koncept zákonného zastúpenia, na rozdiel od predchádzajúcej dôvodovej správy, ktorá konštatuje vytvorenie konceptu aktívnej legitimácie, pričom zákon o pozemkových spoločnostiach v tejto časti § 16 odsek 2 používa rovnaký text ako pred novelou č. 110/2018 Z. z., a to výbor koná za členov spoločstva pred súdmi. Konštatovaním aktívnej vecnej legitimácie žalobcov zastúpených zo zákona pozemkové spoločnosťou sa tak podľa názoru súdu prvej inštancie chápe ich postavenie v hmotnoprávnom vzťahu, nie iba možnosť byť žalobcom v konaní (procesná legitimácia). Pokiaľ sa teda podaním takejto žaloby dá účinne domôcť relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nemožno toto právo relativizovať, ako to robí žalovaný v 1./ rade, zužovať toto zákonné zastúpenie iba na akési procesné zastúpenie v rámci súdneho konania (ktoré samozrejme je tiež jeho obsahom, ale nie „iba“) a reštriktívne zužovať túto možnosť účinne sa domáhať relatívnej neplatnosti právneho úkonu iba na samotného podielového spoluvlastníka. Uvedeným výkladom by sa zároveň úplne stratil význam možnosti podania takejto žaloby na ochranu práv podielových spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti aj prostredníctvom zákonného zástupcu, akým je pozemkové spoločstvo.

8. Súd prvej inštancie zdôraznil, že členstvo v spoločnosti vzniká prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti, pričom nadobúdateľ vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti vstupuje do práv a povinností člena spoločnosti v rozsahu nadobúdaného podielu a dňom vstupu do práv a povinností člena spoločnosti v rozsahu nadobúdaného podielu

pristupuje aj k zmluve o spoločenstve. Zákonné zastúpenie potom vzniká v súlade s § 16 odsek 2 Zákona o pozemkových spoločenstvách.

9. Na základe vyššie uvedeného súd prvej inštancie dospel k záveru, že nebolo preukázané, že by právny predchodca žalovaných v 2./ až 4./ rade urobil tzv. ponuku na výkup pre žalobcov v požadovanej forme a požadovaným spôsobom. Uvedené nakoniec ani nebolo žalovanou stranou v konaní tvrdené. Bolo pritom nepodstatné, či ostatní podieloví spoluvlastníci sa zaujímali o predmetnú spoločnú nehnuteľnosť, podiely na ktorej boli predmetom prevodu kúpnej zmluvy. Už samotný úkon žalobcov označený ako „Dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu“ z 22.10.2021, ktorý realizovali žalobcovia v zastúpení pozemkového spoločenstva, a ktorý sa dostal do dispozičnej sféry žalovaného v 1./ rade dňa 27.10.2021 a právneho predchodcu žalovaných v 2./ až 4./ rade Z. a G. dňa 27.10.2021, bolo možné považovať za účinné dovolanie sa relatívnej neplatnosti predmetného právneho úkonu - kúpnej zmluvy. Za účinné dovolanie sa relatívnej neplatnosti predmetného právneho úkonu - kúpnej zmluvy, ktorou z 27.08.2021 bolo možné považovať tiež doručenie žaloby žalovaným. V danom prípade teda došlo zo strany žalobcov k účinnému dovolaniu sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy z 27.08.2021 vo všeobecnej trojročnej premlčacej dobe s účinkami, ktorú možno prirovnať k absolútnej neplatnosti.

10. Proti rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný v 1./ rade. Žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a podľa povahy vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie alebo tento zmenil, a vo veci sám rozhodol tak, že žalobu zamietá. Uviedol, že predmetom žaloby zo dňa 20.09.2022 je určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 27.08.2021. Právnym dôvodom určenia tzv. relatívnej neplatnosti má byť porušenie predkupného práva zo strany predávajúceho Z. a G. voči ostatným spoluvlastníkom spoločných nehnuteľností. V zmysle § 40a Občianskeho zákonníka oprávnenou osobou, ktorá môže namietať určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu (kúpnej zmluvy zo dňa 27.08.2021), môže byť jeho účastník, ale aj osoba, ktorá nebola účastníkom úkonu, ale len ak je ním dotknutá. Napriek tomu, že strana žalobcu v konaní tvrdila, že dotknutými kúpnu zmluvou zo dňa 27.08.2021 sú spoluvlastníci spoločných nehnuteľností, žalovaný v 1. rade má za to, že nielen z podanej žaloby, ale z predovšetkým z listín predložených v konaní, ale aj z okolností veci vyplýva, že skutočným žalobcom nie sú spoluvlastníci spoločných nehnuteľností, ale len samotný Výbor pozemkového spoločenstva, resp. samotná Pasienková spoločnosť, pozemkové spoločenstvo Y. ako subjekt, za ktoré koná predsedníčka výboru Ing. M. K.. Ostatne, aj z listín predložených v tomto konaní vyplýva, že jediným iniciátorom žaloby je Výbor pozemkového spoločenstva konajúci Ing. K. alebo Pasienková spoločnosť, pozemkové spoločenstvo Y., ktorí svoje postavenie, a aj splnomocnenia advokáta na právne zastupovanie, odvíjajú konkrétne z ustanovenia § 16 odsek 2 písm. a) Zákona o pozemkových spoločenstvách. Žalovaný v 1./ rade pritom zdôrazňuje, že zákonné vymedzenie pôsobnosti pozemkového spoločenstva v platnom Zákone o pozemkových spoločenstvách, súvisiace s uvádzanými otázkami je upravené najmä v § 9 odseky 8, 10 a v spomínanom § 16 odseky 1 a 2. Z predmetného ustanovenia § 16 Zákona o pozemkových spoločenstvách však nevyplýva, aby za členov pozemkového spoločenstva a teda za spoluvlastníkov spoločných nehnuteľností konalo pozemkové spoločenstvo prostredníctvom Výboru vo všetkých veciach, obzvlášť však vo veci práv z porušenia zákonného predkupného práva a teda aj domáhania sa relatívnej neplatnosti. Toto nevyplýva ani z výkladu § 16 odsek 2 písm. a) alebo písm. c) Zákona o pozemkových spoločenstvách, keďže sa to netýka ani podnikania na spoločnej nehnuteľnosti, ani jej spoločného užívania a ani obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti. Rozhodne tiež nejde ani o vec nadobúdania častí spoločnej nehnuteľnosti, ktorej vlastníctvo je sporné, keďže aj terminologicky ide o žaloby o určenie vlastníckeho práva. Podľa žalovaného v 1./ rade toto právo domáhať sa určenia relatívnej neplatnosti ako to vyplýva z jeho povahy ako aj právnej úpravy, najmä z § 140 a § 40a Občianskeho zákonníka, patrí výlučne len každému z dotknutých spoluvlastníkov, ktorého predkupné právo bolo porušené. Toto právo však neprináleží pozemkovému spoločenstvu, ani jeho Výboru, ktorí nie sú oprávnení za dotknutého spoluvlastníka spoločných nehnuteľností toto právo uplatňovať. V konaní pred súdom sú tak legitimovaní (či už aktívne, alebo pasívne) vždy len spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti, pričom pozemkové spoločenstvo nie je a ani nebolo spoluvlastníkom sporných nehnuteľností, a teda ani nie je a ani nebolo nositeľom hmotného práva, z ktorého by mu vyplývala aktívna vecná legitimácia domáhať sa nároku z porušenia predkupného práva vo vzťahu k spoločnej nehnuteľnosti. Z podanej žaloby, ale aj z doposiaľ súdu vykonaných dôkazov pritom nevyplýva jediný dôkaz, ktorý by svedčil o tom, že by všetci žalobcovia označení v žalobe (v 1./ až 49./ rade) a síce spoluvlastníci predmetných spoločných nehnuteľností sami alebo kolektívne (napr. na zhromaždení pozemkového spoločenstva) kedykoľvek pred alebo

aj v súvislosti s podaním žaloby vyjadrili vôľu domáhať sa nárokov z porušenia predkupných práv vo vzťahu k spoločným nehnuteľnostiam. Tobôž nie je jediný dôkaz, ktorý by svedčil o tom, že by takáto ich vôľa bola prejavovaná najmä v súvislosti s konaním prostredníctvom Výboru pozemkového spoločenstva. Výbor pozemkového spoločenstva konal od počiatku svojvoľne, samostatne, a bez akéhokoľvek mandátu, oprávnenia, či dokonca splnomocnenia zastupovať jednotlivých a všetkých členov pozemkového spoločenstva aj vo veciach uplatňovania ich nárokov vyplývajúcich z porušenia predkupného práva. K tejto situácii žalovaný v 1./ rade poukázal analogicky aj na aplikovateľný záver vyjadrený v Rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Odo 21/2002, publikovaný v časopise Zo súdnej praxe pod č. 77/2004. Ak teda žalobcovia netvorí tzv. nútené procesné spoločenstvo, znamená to, že do konania na strane žalobcov vstúpili z vlastnej vôle, teda dobrovoľne. V tomto konaní však nebolo vôbec ani len zisťované, či žalobcovia mali vôbec vôľu byť účastní v takomto konaní, obzvlášť na strane žalobcov so záujmom na spore, ako aj na jeho výsledku. Podobne je tomu tak aj v prípade, pokiaľ ide o list zo dňa 02.05.2022, označený ako „Informácia o legálnom postupe pri prevode vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu na spoločnej nehnuteľnosti“, adresovaný žalovanému v 1./ rade, pritom opätovne podotýka, že z obsahu tejto listiny vyplýva, že je to práve Pasienková spoločnosť, pozemkové spoločenstvo Y. kto adresuje žalovanému v 1./ rade informácie v súvislosti s prípadmi porušenia zákonného predkupného práva v zmysle § 9 odsek 8 Zákona o pozemkových spoločenstvách, dokonca už ako členovi pozemkového spoločenstva Trepec. V tejto súvislosti zdôrazňuje, že v tomto konaní nebolo riadnym a právne účinným spôsobom zo strany akejkoľvek oprávnenej osoby (spoluvlastníka spoločnej nehnuteľnosti) dovolané sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 27.08.2021. Žalovaný v 1./ rade pritom poukazuje aj na príslušnú judikatúru, napr. Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 28.02.2023, sp. zn. 7Cdo/110/2021. V tejto súvislosti zdôraznil, že súd prvej inštancie vôbec nevysvetlil, ako dospel k záveru, že by samotné určenie neplatnosti kúpnej zmluvy mohlo byť vôbec spôsobilé zasiahnuť do vlastníckeho práva spoluvlastníkov dotknutej nehnuteľnosti, tiež to, prečo má ísť o vec týkajúcu sa vlastníctva spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti. Vyslovenie neplatnosti dotknutej kúpnej zmluvy predsa nemôže nijako zasiahnuť do vlastníckeho práva spoluvlastníkov spoločných nehnuteľností a členov pozemkového spoločenstva, keďže ich majetková sféra nie je týmto typom žaloby (o neplatnosť) dotknutá. Zdôraznil, že výbor pozemkového spoločenstva, resp. Pasienková spoločnosť, pozemkové spoločenstvo Y. postupovali tak, že zasiahli do vlastníckeho práva svojich členov, t.j. vlastníkov spoločných nehnuteľností omnoho významnejšie ako nebohý člen Z. G., tým že jednostranne a úplne svojvoľne (bez rozhodnutia zhromaždenia) zvolilo uplatnenie nároku vo forme „obyčajného“ dovolania sa „len“ neplatnosti kúpnej zmluvy. Tým znemožnilo členom spoločenstva nadobudnúť príslušné spoluvlastnícke podiely do vlastníctva alebo aj súhlasiť s nadobudnutím spoluvlastníckych podielov voči žalovanému v 1./ rade. Skutočnosť, že si predávajúci (t.j. člen pozemkového spoločenstva) môže svoju ponukovú povinnosť voči ostatným členom pri prevode podielu na tretiu osobu splniť podľa § 9 odsek 8 Zákona o pozemkových spoločenstvách tiež prostredníctvom výboru, nemožno chápať primárne ako „oprávnenie hmotnoprávnej povahy“ pozemkového spoločenstva.

11. K odvolaniu žalovaného v 1./ rade podali vyjadrenie žalobcovia. Navrhli, aby odvolací súd potvrdil napadnutý rozsudok. Uviedol, že medzi stranami sporu nebolo sporné to, že bývalý člen pozemkového spoločenstva, nebohý pán G., porušil svoju povinnosť vyplývajúcu z predkupného práva tým, že neponúkol svoj spoluvlastnícky podiel ostatným členom pozemkovej spoločnosti a previedol vlastnícke právo k svojmu podielu na odvolateľa (tretiu osobu). Túto skutočnosť nikto (vrátane odvolateľa) v konaní na súde prvej inštancie nerozporoval. Spor medzi žalobcami a odvolateľom spočíva v právnej rovine. Uviedli, že sú presvedčení, že nedokonalosť zákona nemôže viesť k takej formálnej aplikácii, ktorá bude v konečnom dôsledku nespravodlivá. K údajnému nesprávnemu právnomu posúdeniu veci súdom prvej inštancie uviedli, že súd prvej inštancie sa obsérne venoval relevantným právnym argumentom strán sporu v bodoch 34. až 118. odôvodnenia rozsudku. Svoje myšlienkové postupy zakladal na aplikovateľnej judikatúre všeobecných súdov, na logickej aplikácii zákonných ustanovení, a to v súlade s ich teleologickým výkladom, ktorý je civilným sporovým poriadkom preferovaný. Zo žaloby jednoznačne vyplýva, že žalobu podávajú jednotliví členovia pozemkového spoločenstva, za ktorých koná pozemkové spoločenstvo prostredníctvom výboru, ktorý je výkonným a štatutárnym orgánom pozemkového spoločenstva. Výbor navonok konal prostredníctvom predsedníčky výboru, ktorá splnomocnila na zastupovanie právneho zástupcu. Odvolateľ zastáva názor, v zmysle ktorého z § 16 odsek 2 Zákona o pozemkových spoločenstvách nie je možné vyvodiť oprávnenie pozemkového spoločenstva konať za členov pozemkového spoločenstva vo veciach súvisiacich s porušením zákonného predkupného práva. Podľa názoru odvolateľa z ustanovení Zákona o pozemkových spoločenstvách nie je možné vyvodiť

oprávnenie pozemkového spoločenstva vykonávať hmotnoprávne úkony za členov pozemkového spoločenstva, akým je napríklad aj dovolanie sa relatívnej neplatnosti. Tento názor je podľa názoru žalobcov. Zákonodarca dáva v § 16 odsek 2 písm. a) Zákona o pozemkových spoločenstvách výboru, ako výkonnému a štatutárnemu orgánu pozemkového spoločenstva explicitné oprávnenie konať za členov spoločenstva pred súdmi a orgánmi verejnej správy aj vo veciach obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z ich vlastníctva. Ak zákonodarca vybavil výbor (presnejšie pozemkové spoločenstvo, ktorého je výkonným a štatutárnym orgánom) oprávnením konať pred súdmi a orgánmi verejnej správy, t. j. vybavil výbor pozemkového spoločenstva procesnou legitimáciou, tak argumentum a maiori ad minus ho vybavil aj oprávnením vykonávať hmotnoprávne úkony, ktoré spravidla časovo predchádzajú procesným úkonom. Inými slovami, ak pozemkové spoločenstvo môže podať napr. žalobu o vypratanie spoločnej nehnuteľnosti alebo žalobu o zdržanie sa zásahov do vlastníckeho práva na všeobecný súd, tak o to viac môže adresovať predžalobné výzvy alebo dovoľávať sa nárokov z porušeného predkupného práva voči tretím osobám. Ak by platil výklad prezentovaný odvolateľom, tak na hmotnoprávne úkony by bol oprávnený len priamo člen pozemkového spoločenstva a následne na procesné úkony by už mal legitimáciu výbor pozemkového spoločenstva, čo nie je logické. Výklad prezentovaný odvolateľom by bol aj v rozpore s účelom ustanovenia § 16 odsek 2 Zákona o pozemkových spoločenstvách, ktorým je zabezpečenie efektívnej ochrany subjektívnych práv a záujmov členov pozemkového spoločenstva. Výbor by nedokázal efektívne využívať svoju právomoc, ak by nemal oprávnenie vykonať hmotnoprávny úkon. Pozemkové spoločenstvá majú zvyčajne veľký počet členov, ktorí sú vo vyššom veku, nežijú v danej oblasti, či dokonca žijú v zahraničí, alebo sa z dôvodu zanedbateľného výnosu aktívne nezaujímajú o vlastnícke právo k spoločnej nehnuteľnosti atď. Preto je dôvodné, aby výbor mal k dispozícii oprávnenie, prostredníctvom ktorého môže efektívne ochrániť práva a záujmy členov pozemkového spoločenstva aj pokiaľ ide o ich vlastnícke právo. Právo vykonávať hmotnoprávne úkony vyplýva aj z § 16 odsek 2 písm. b) Zákona o pozemkových spoločenstvách, keďže uzatvorenie nájomnej zmluvy v mene členov pozemkového spoločenstva takýmto hmotnoprávnym úkonom bezpochyby je. Oprávnenie výboru vykonať hmotnoprávny úkon za členov pozemkového spoločenstva sa zjavne neprieči limitom zákonodarcu. Zároveň sa stotožňujeme s myšlienkovým postupom súdu prvej inštancie, ktorý v bode 66. odôvodnenia rozsudku správne vnímal zámyery zákonodarcu. Z uvedených dôvodov je potrebné ustanovenie § 16 odsek 2 písm. a) Zákona o pozemkových spoločenstvách vykladať extenzívne tak, že výbor má oprávnenie vykonávať v rozsahu tohto ustanovenia aj hmotnoprávne úkony za členov pozemkového spoločenstva. V tejto súvislosti poukázali aj na právny názor Ústavného súdu Slovenskej republiky prejavovaný v Náleze z 8. februára 2024, sp. zn. III. ÚS 425/2023, v zmysle ktorého bolo úmyslom zákonodarcu pri konštrukcii § 16 odsek 2 zjednodušiť, uľahčiť a najmä umožniť jednotlivým členom pozemkových spoločenstiev prístup k súdnej ochrane, a to prostredníctvom orgánov pozemkového spoločenstva. V uvedenom konaní Ústavný súd Slovenskej republiky ustálil, že vo vzťahu k súdu koná pozemkové spoločenstvo, nie výbor. Pri posudzovaní možnosti podať žalobu musia všeobecné súdy zohľadňovať tieto nejasnosti a vykladať ich v súlade s právom členov pozemkových spoločenstiev prostredníctvom samotného pozemkového spoločenstva na prístup k súdu. Toto ustanovenie pritom treba vykladať nielen teleologicky, ale aj logicky a systematicky. K námietke žalovaného v 1./ rade týkajúcej sa potreby osvedčiť existenciu vôle členov pozemkového spoločenstva domáhať sa nárokov z porušenia predkupných práv žalobcovia uviedli, že zákonodarca v prípade rozsahu právomocí pozemkového spoločenstva podľa § 16 odsek 2 písm. a) Zákona o pozemkových spoločenstvách nevyžaduje predchádzajúci súhlas, resp. rozhodnutie zhromaždenia pozemkového spoločenstva. Takáto požiadavka je uvedená len v § 16 odsek 2 písm. d) Zákona o pozemkových spoločenstvách. Ako argumentum a simili žalobcovia uviedli, že ani od konateľa s.r.o. a ani od predsedu predstavenstva a.s. sa nevyžaduje, aby preukazovali vznik vôle konať v rámci ich právomocí, keďže zákon to nevyžaduje a napokon, ide o vnútorný vzťah toho-ktorého subjektu súkromného práva. Uviedli, že sa nestotožňujú s analogickou aplikáciou právnych záverov uvedených v Rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Odo 21/2002, publikovaný v časopise Zo súdnej praxe pod č. 77/2004 na prejednávanej prípad pre kardinálne rozdiely v právnom postavení obce a pozemkového spoločenstva. K námietke žalovaného v 1./ rade týkajúcej sa absencie poverenia alebo splnomocnenia pozemkového spoločenstva aby konalo v mene členov žalobcovia uviedli, že konanie výboru pozemkového spoločenstva za členov pozemkového spoločenstva v zmysle § 16 odsek 2 je zákonným zastúpením, pri ktorom sa nevyžaduje žiadny ďalší úkon a nevzniká potreba takéto zastúpenie preukazovať, keďže vyplýva priamo zo zákona.

12. K vyjadreniu žalobcov pod vyjadrenie žalovaný v 1./ rade. opätovne uviedol, že spoluvlastníci (členovia spoločenstva) o ničom nerozhodli, resp. nemali ani len príležitosť ako sa rozhodnúť, teda

ako reagovať na porušenie predkupného práva, pretože výbor pozemkového spoločenstva v tejto súvislosti nezvolal zhromaždenie a nenechal spoluvlastníkov rozhodnúť (hlasovať) o tom, či vôbec chcú uplatňovať nároky z porušenia predkupného práva, najmä však domáhať sa neplatnosti kúpnej zmluvy alebo napr. domáhať sa proti nadobúdateľovi, aby podiely previedol na spoločenstvo (v zmysle § 9 odsek 8 v spojení s § 16 odsek 10 Zákona o pozemkových spoločenstvách). Spoločenstvo si nemôže právomoc konať za spoluvlastníkov (členov) vykladať natoľko extenzívne, že môže skutočnú vôľu spoluvlastníkov vytvárať, nahrádzať, či obchádzať, dokonca sám ju formulovať, svojvoľne - bez toho, aby sa výbor vôbec pokúsil túto vôľu spoluvlastníkov (členov pozemkového spoločenstva) poznať. Teda výbor nesmie konať bez toho, aby poznal, čo členovia vôbec chcú, keďže v opačnom prípade by výbor vôľu sám de facto vytváral. V tejto súvislosti je žalovaný v 1./ rade toho názoru, že výbor pozemkového spoločenstva má konať rovnako ako napr. starosta, ktorého majetkovoprávnym úkonom musí predchádzať platné rozhodnutie obecného zastupiteľstva, nakoľko bez neho alebo v rozpore s ním, takéto úkony obec nezaväzujú. V neposlednom rade poukázal na to, že výsledok sporu, ako ho požaduje strana žalobcu, a ktorá sa domáha neplatnosti kúpnej zmluvy namiesto toho, aby sa napr. domáhala prevodu podielov, sa javí byť neúčelný aj z toho pohľadu, že pozemkové spoločenstvo v podstate núti dedičov po spoluvlastníkovi nehnuteľností zotrvať v spoluvlastníctve, hoci sa v konaní opakovane vyjadрили, že spoluvlastníkmi a zároveň členmi pozemkového spoločenstva byť nechcú.

13. K vyjadreniu žalovaného v 1./ rade podali vyjadrenie žalobcovia. Podľa ich názoru výbor musí včas kreovať vôľu a vykonať všetky právne úkony, či už hmotnoprávne alebo procesnoprávne, za účelom efektívnej ochrany vlastníckeho práva členov pozemkového spoločenstva, resp. spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti. Ochrana vlastníckeho práva členov pozemkového spoločenstva je jednou z podstatných a dôležitých úloh výboru pozemkového spoločenstva - ako výkonného a štatutárneho kolektívneho orgánu pozemkového spoločenstva. Táto povinnosť výboru vyplýva najmä z ustanovenia § 16 odsek 2 písm. a) Zákona o pozemkových spoločenstvách. Žalovaným v 1./ rade prezentovaný právny názor o potrebe rozhodnutia zhromaždenia nesie v sebe neprijateľné riziko eliminácie efektívnosti ochrany vlastníckeho práva členov pozemkového spoločenstva. Práve prejedávaný prípad je učebnicovým príkladom potreby prijatia včasných rozhodnutí a okamžitého konania. V prejedávanom prípade vlastníč spoluvlastníckeho podielu, nebohý p. G., podpísal kúpnu zmluvu so žalovaným v 1./ rade, ktorou bez predchádzajúcej výzvy na uplatnenie predkupného práva previedol vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom na spoločnej nehnuteľnosti na žalovaného v 1./ rade. Pozemkové spoločenstvo, konajúc prostredníctvom výboru za ostatných opomenutých spoluvlastníkov, sa v reakcii na tento protiprávny úkon dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu, čím mienil chrániť práva opomenutých spoluvlastníkov, ktorým bola odňatá možnosť uplatniť si predkupné právo. Žalovaný v 1./ rade sa namiesto eliminácie protiprávneho stavu snažil úmyselne a účelovo vyhnúť dôsledkom nezákonného stavu tým, že uzatvoril záložnú zmluvu so spoločnosťou Treaslewort, a.s., ktorou chceli zaťažiť spoluvlastnícke podiely k spoločnej nehnuteľnosti nadobudnuté od nebohého p. G. a zároveň kúpnu zmluvu, ktorou mienili previesť vlastnícke právo k spoluvlastníckym podielom k spoločnej nehnuteľnosti nadobudnuté od nebohého p. G. na obchodnú spoločnosť ENERGICO 2, s.r.o., čím chcel žalovaný v 1./ rade jednoznačne a bez akýchkoľvek pochybností znemožniť reálne uplatnenie nárokov opomenutých podielových spoluvlastníkov. Bez včasnej reakcie pozemkového spoločenstva, ktoré sa dovolalo relatívnej neplatnosti, informovalo katastrálny úrad, podalo žalobu vo veci samej a úspešný návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, žalovaný v 1./ rade by spoluvlastnícke podiely zaťažil záložným právom a previedol na tretiu osobu. Týmito nekalými úkonmi by fakticky znemožnil uplatnenie nárokov ostatných opomenutých spoluvlastníkov vyplývajúcich z porušeného predkupného práva. Kým by pozemkové spoločenstvo zvolalo zhromaždenie a prijalo rozhodnutie, dovtedy by osoby účastné na protiprávnom úkone mohli efektívne znemožniť uplatnenie práv opomenutých spoluvlastníkov tak, ako sa o to pokúsil práve žalovaný v 1./ rade, napr. ďalším prevodom na tretiu osobu a (azda za účelom „poistenia“ nekalého zámeru) zaťažením záložným právom.

14. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 34 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok, ďalej len „C.s.p.“) vzhľadom na včas podané odvolanie preskúmal rozsudok v napadnutom rozsahu, ako aj konanie mu predchádzajúce v zmysle zásad vyplývajúcich z ustanovenia § 379 a nasl. C.s.p. bez nariadenia pojednávania (§ 385 C.s.p. a contrario) a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

15. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích námietok v kontexte s namietaným nesprávnym skutkovým zistením a nesprávnym právnym posúdením, teda, či súd prvej

inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti, aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (k tomu pozri Ústavný súd Slovenskej republiky II.ÚS 78/05).

16. Z obsahu spisu vyplýva, že dňa 27.08.2021 bola medzi Z. G., nar. XX.XX.XXXX, zomr. XX.XX.XXXX (právny predchodca žalovaných v 2./ až 4./ rade) ako predávajúcim a žalovaným v 1./ rade ako kupujúcim uzatvorená kúpna zmluva (ďalej len „Kúpna zmluva“), predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti KN „E“ s parc. č. XXXX/X o výmere 165518 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, katastrálne územie: H., Obec: H., Okres: I. nad Y., evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/44 k celku, KN „E“ s parc. č. XXXX/X o výmere 373.134 m², druh pozemku: Lesný pozemok, katastrálne územie: H., Obec: H., Okres: I. nad Y., evidovaný na liste vlastníctva č. XXXX, vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/44 k celku. Právny predchodca žalovaných v 2./ až 4./ rade bol rovnako ako aj žalobcovia členom pozemkového spoločenstva - Pasienková spoločnosť, pozemkové spoločenstvo Y. a zároveň spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti v zmysle Zákona o pozemkových spoločenstvách. Z obsahu spisu ďalej vyplýva, že Z. G., nar. XX.XX.XXXX dňa XX.XX.XXXX zomrel, pričom jeho dedičmi sa stali žalovaní v 2./ až 4./ rade.

17. V konaní nebolo sporné, že k uzatvoreniu Kúpnej zmluvy, teda k prevodu spoluvlastníckeho podielu právneho predchodcu žalovaných v 2./ až 4./ rade došlo bez toho, aby predávajúci tento podiel ponúkol ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti, pričom podiel nebol ponúknutý ani prostredníctvom Výboru.

18. Z obsahu spisu ďalej vyplýva, že listom označeným ako „Dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu“ zo dňa 22.10.2021 žalobcovia (prostredníctvom pozemkového spoločenstva) žalovaných informovali, že náhodnou kontrolou bolo zistené, že došlo k uzatvoreniu Kúpnej zmluvy, pričom majú zato, že došlo k porušeniu predkupného práva v zmysle Zákona o pozemkových spoločenstvách a tým to robí Kúpnu zmluva neplatnou. Z uvedeného dôvodu žalovaných žiadali o vykonanie všetkých potrebných úkonov, ktoré budú smerovať k zabezpečeniu súladu zápisu v katastri nehnuteľností so skutočným stavom, t.j. úkonov smerujúcich k spätnému prevodu vlastníckeho práva na Z.a G.. Tieto úkony žiadali vykonať v lehote 5 dní od obdržania tejto žiadosti (č.l. 9 a 9 druhá strana súdneho spisu). Uvedené žiadosti boli žalovanému v 1./ rade a právnenému predchodcovi žalovaných v 2./ až 4./ rade doručené dňa 27.10.2021.

19. Podľa ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 odsek 1, § 479, § 589 a § 701 odsek 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

20. Podľa ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

21. Podľa ustanovenia § 2 odsek 2 Zákona o pozemkových spoločenstvách, 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.

22. Podľa ustanovenia § 9 odsek 8 Zákona o pozemkových spoločenstvách, ak vlastník 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.

23. Podľa ustanovenia § 16 odsek 1 Zákona o pozemkových spoločenstvách, výbor je výkonným a štatutárnym orgánom spoločenstva. Riadi činnosť spoločenstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach, o ktorých to ustanovuje tento zákon, zmluva o spoločenstve alebo stanov alebo o ktorých tak rozhodne zhromaždenie, ak nie sú zverené týmto zákonom iným orgánom spoločenstva.

Podľa odseku 2, výbor

- a) koná za členov spoločenstva pred súdmi a orgánmi verejnej správy vo veciach podnikania na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovaných nehnuteľnostiach, ich spoločného užívania a obstarávania spoločných vecí vyplývajúcich z ich vlastníctva,
- b) uzatvára v mene členov spoločenstva nájomnú zmluvu, ktorej predmetom je spoločná nehnuteľnosť, spoločne obhospodarovaná nehnuteľnosť alebo ich časť, alebo inú obdobnú zmluvu, ak zo zmluvy o spoločenstve, stanov alebo rozhodnutia spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti nevyplýva niečo iné,
- c) zastupuje členov spoločenstva, okrem členov spoločenstva podľa § 10 ods. 1 a 2, vo veciach nadobúdania časti spoločnej nehnuteľnosti, ktorej vlastníctvo je sporné,
- d) uzatvára v mene spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti zmluvu o prevode vlastníctva podielu na spoločnej nehnuteľnosti podľa § 9 ods. 10, ak tak rozhodlo zhromaždenie.

24. Pre prípad prevodu podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu ustanovil zákonodarca v ustanovení § 9 odsek 8 Zákona o pozemkových spoločenstvách 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. Vlastníci podielov na spoločnej nehnuteľnosti budú mať predkupné právo nielen vtedy, ak by chcel vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti svoj spoluvlastnícky podiel predať, ale aj vtedy, ak by chcel vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti svoj spoluvlastnícky podiel darovať. Predkupné právo vzniká priamo zo zákona a predpokladom jeho vzniku je existencia spoluvlastníctva určitej veci bez ohľadu na to, na základe akého právneho dôvodu spoluvlastníctvo vzniklo.

25. Vlastník podielu na spoločnej nehnuteľnosti, ktorý mieni previesť svoj podiel, môže splniť svoju ponukovú povinnosť rôznymi spôsobmi, a to aj prostredníctvom výboru. Spôsob, akým sa má predmetná ponuka urobiť, môže byť upravený stanovami pozemkového spoločenstva, pričom je na členoch pozemkového spoločenstva, ako si túto problematiku upravia.

26. Podľa dôvodovej správy k novele Zákona o pozemkových spoločenstvách vykonanej zákonom č. 110/2018 Z.z. má porušenie § 9 odsek 8 Zákona o pozemkových spoločenstvách za následok relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Tento záver o relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bol porušený § 9 odsek 8 Zákona o pozemkových spoločenstvách pri prevode podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu, vychádza z argumentácie založenej na subsidiárnej aplikácii ustanovení Občianskeho zákonníka o relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým bolo porušené predkupné právo podielového spoluvlastníka.

27. Účelom inštitútu predkupného práva (ratio legis) je, aby podľa možnosti bolo zachované vlastnícke právo doterajším spoluvlastníkom, resp. niektorému z nich. Pri výklade predkupného práva tak treba dať prednosť ochrane práv existujúcich spoluvlastníkov pred právami tretích osôb (k tomu pozri rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 22Cdo 2358/2010).

28. Iba úplná relatívna neplatnosť právneho úkonu môže naplniť účel a zmysel predkupného práva a plne zaručiť ochranu oprávnených spoluvlastníkov pri prevode spoluvlastníckeho podielu (k tomu pozri rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 8Cdo/208/2019 zo dňa 28.09.2021).

29. Odvolací súd na úvod opätovne uvádza, že v konaní nebolo sporné uzatvorenie Kúpnej zmluvy, ako ani porušenie predkupného práva opomenutých podielových spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti zo strany právneho predchodcu žalovaných v 2./ až 4./ rade ako predávajúceho. V rámci odvolacieho konania tiež nie je sporná zákonná možnosť opomenutých spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti domáhať sa určenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu - Kúpnej zmluvy. Jedinú spornú skutočnosť, ktorá tvorí obsah odvolania podaného zo strany žalovaného v 1./ rade, predstavuje to, či medzi zákonné

oprávnenia Výboru patrí aj podanie žaloby o určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu - Kúpnej zmluvy v mene členov pozemkového spoločenstva.

30. Ustanovenie § 16 Zákona o pozemkových spoločenstvách upravuje postavenie Výboru spoločenstva ako výkonného a štatutárneho orgánu spoločenstva, do ktorého pôsobnosti patrí riadenie činnosti spoločenstva, predkladanie návrhu na spôsob rozdelenia zisku, prípadne spôsob úhrady straty spolu s ročnou účtovnou závierkou zhromaždeniu (§ 21 odsek 1), zvolávanie zhromaždenia, sprostredkovávanie ponuky člena spoločenstva na odpredaj spoluvlastníckeho podielu ostatným členom spoločenstva, pozývanie zástupcu fondu a informovanie obvodného lesného úradu o konaní zhromaždenia (§ 14 odsek 1) a ďalšie záležitosti, o ktorých to ustanovuje tento zákon, zmluva o spoločenstve alebo stanovy, alebo o ktorých tak rozhodne zhromaždenie

31. Zákon o pozemkových spoločenstvách predpokladá rozhodovanie najmä o záležitostiach, ktoré sú uvedené v ustanovení § 16 odsek 2 Zákona o pozemkových spoločenstvách, kde zákon konštruje zákonné zastúpenie členov spoločenstva. Vo veciach vymenovaných v § 16 odsek 2 môže Výbor konať bez osobitného rozhodnutia zhromaždenia (s výnimkou prípadu podľa § 16 odsek 2 písm. d) Zákona o pozemkových spoločenstvách vzhľadom na spojitosť s § 14 odsek 7 písm. e)). Ide o veci, ktoré sa týkajú všetkých podielnikov a v ktorých má pozemkové spoločenstvo možnosť konať prostredníctvom Výboru. Čo sa týka záležitostí samotného spoločenstva, je to Výbor, prostredníctvom ktorého koná spoločenstvo.

32. Samotný Výbor nemá právnu subjektivitu, právnickou osobou nie je Výbor, ale spoločenstvo. Uvedené neprispieva k právnej istote, pričom môžu vznikáť situácie, keď subjektom nebude zrejmé, či koná Výbor alebo spoločenstvo, prípadne či majú konať podielníci (členovia) osobne. Ustanovenie § 16 odsek 2 Zákona o pozemkových spoločenstvách je potrebné interpretovať tak, že spoločenstvo má prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu (Výboru) právomoc konať v tam vymenovaných veciach (z čoho možno vyvodiť, že v ostatných veciach týkajúcich sa členov spoločenstva konajú samotní podielníci, nie spoločenstvo). Dôležité je, aby bolo z úkonu (zo zmluvy, žaloby a pod.) zrejmé, že ide o zastupovanie jednotlivých členov (a teda títo sú účastníkmi úkonu, resp. konania). Záležitosti uvedené v odseku 2 sú vecami jednotlivých podielnikov. V záujme zrealizovania vykonávania ich vlastníckeho práva, resp. jeho nadobudnutia zákon konštruje zákonné zastúpenie členov spoločenstvom (ktoré koná prostredníctvom Výboru). V týchto veciach nejde o veci spoločenstva, ale o veci jeho jednotlivých podielnikov.

33. Hoci zo znenia § 24 Občianskeho zákonníka skôr vyplýva, že na splnomocnenie ďalšieho zástupcu (napr. advokáta) spoločenstvom (konajúcim prostredníctvom Výboru) je potrebné rozhodnutie zhromaždenia spoločenstva, odvolací súd má za to, že spoločenstvo konajúce prostredníctvom Výboru môže splnomocniť ďalšiu osobu aj bez rozhodnutia zhromaždenia. Je zrejmé, že výklad v odbornej literatúre otvára možnosť všetkým zákonným zástupcom dohodnúť kvalifikované zmluvné zastúpenie a udeliť plnomocnenstvo bez obmedzenia alebo potreby výslovnej úpravy, s čím možno súhlasiť (k tomu pozri Jurčová M., Števec M., Dulak A., Bajánková J., Fečík M., Sedlačko F., Tomašovič M. a kol. Občiansky zákonník I. Komentár. § 1 - 450. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 165.).

34. V prejednávanej prípadnej sa nemožno stotožniť s názorom odvolateľa, v zmysle ktorého Výbor pozemkového spoločenstva konal od počiatku svojvoľne, samostatne, a bez akéhokoľvek mandátu, oprávnenia, či dokonca splnomocnenia zastupovať jednotlivých a všetkých členov pozemkového spoločenstva aj vo veciach uplatňovania ich nárokov vyplývajúcich z porušenia predkupného práva. V prípadoch pozemkových spoločenstiev (v praxi môže ísť o prípad stoviek členov spoločenstva) nie je možné spravodlivo požadovať, aby v prípade porušenia ich predkupného práva, aj vzhľadom na možnosť oslabenia ich práva (plynutie premlčacej doby) členovia spoločenstva opätovne osobitne splnomocnili Výbor (ktorý už je ich zákonným zástupcom) na ich zastupovanie pred súdom.

35. Nemožno tiež súhlasiť s tvrdením žalovaného v 1./ rade, že Výbor pozemkového spoločenstva, resp. pozemkové spoločenstvo postupoval tak, že zasiahlo do vlastníckeho práva svojich členov, t.j. vlastníkov spoločných nehnuteľností omnoho významnejšie ako nebohý člen Z. G., tým že jednostranne a úplne svojvoľne (bez rozhodnutia zhromaždenia) zvolilo uplatnenie nároku vo forme „obyčajného“ dovolania sa „len“ neplatnosti Kúpnej zmluvy. Týmto postupom nedošlo k znemožneniu členom spoločenstva nadobudnúť príslušné spoluvlastnícke podiely do vlastníctva, či súhlasiť s nadobudnutím spoluvlastníckych podielov voči žalovanému v 1./ rade. Uvedeným postupom žalobcovia docieli to,

že právny úkon - Kúpna zmluva, ktorá bola uzatvorená napriek porušeniu zákonného predkupného práva opomenutých podielových spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti, je neplatná. Dôsledkom tejto neplatnosti je to, že pokiaľ sa právni nástupcovia pôvodného predávajúceho opätovne rozhodnú predať ich podiel, žalobcovia budú mať možnosť nadobudnúť uvedený podiel do vlastníctva, samozrejme pri dodržaní zákonom stanovenej ponukovej povinnosti predávajúcich.

36. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa ustanovenia § 387 odsek 1 a 2 C.s.p. potvrdil. Správne rozhodnutiu vo veci samej zodpovedá aj rozhodnutie súdu prvej inštancie v súvisiacom výroku o nároku na náhradu trov konania.

37. O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa ustanovenia § 396 odsek 1 C.s.p. v spojení s § 255 odsek 1 C.s.p. a § 257 C.s.p.. Dôvodom takéhoto rozhodnutia o trovách bola skutočnosť, že žalobcovia boli úspešní, pričom z obsahu spisu vyplýva, že žalovaní v 2./ až 4./ rade neboli priamymi účastníkmi zmluvného vzťahu - kúpnej zmluvy, ktorou došlo k porušeniu predkupného práva žalobcov ako podielových spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti. Priamym účastníkom tohto právneho vzťahu ako predávajúci bol ich právny predchodca Z. G.. Žiaden zo žalovaných v 2./ až 4./ rade teda priamo na tomto právnom úkone neparticipoval, pričom neboli ani preukázané žiadne také skutočnosti, ktoré by preukazovali, že sa akokoľvek podieľali na tomto konaní ich právneho predchodcu, alebo by dali na takéto konanie podnet, prípadne by jednali s osobitným záujmom, či získali nejaký osobný prospech a podobne. Rovnako ako súdu prvej inštancie, aj odvolací súd zohľadnil postoj žalovaných v 2./ až 4./ rade v konaní, ktorí od jeho počiatku až do konca nárok žalobcov nerozporovali, pričom už vo vyjadrení k žalobe z 12.06.2023 prostredníctvom svojho zástupcu (žalovaného v 3./ rade) navrhovali vec uzavrieť súdnym zmluvným, pričom na tomto stanovisku zotrvali v priebehu celého konania. Vyzývali dokonca ostatné strany sporu k súčinnosti pri uzatváraní dohody, ktorá by mohla byť schválená súdom ako zmier, navrhovali aj možnú alternatívu tejto dohody. Žalovaní v 2./ až 4./ rade nijako neprispeli k vzniku sporu a ani sa nijako nepodieľali na jeho živení či stupňovaní v priebehu súdneho konania. Sami neporušili žiadne povinnosti vyplývajúce im zákona a v danej situácii sa ocitli takpovediac nútene ako právni nástupcovia pôvodného účastníka právneho úkonu, ktorým bolo zasiahnuté do práv žalobcov, preto priznanie náhrady trov odvolacieho konania úspešným žalobcom by sa tak vo vzťahu k žalovaným v 2./ až 4./ rade považovalo ako neprímeraná tvrdosť, ktorú je však možné za daných okolností odstrániť v súlade s ustanovením § 257 C.s.p.

38. Rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu v pomere hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) 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 odsek 1 C.s.p.).

Dovolateľ má právo zvoliť si advokáta a možnosť obrátiť sa na Centrum právnej pomoci (§ 160 odsek 2 C.s.p.).

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 odsek 2 C.s.p.).

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

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