

Súd: Krajský súd Košice
Spisová značka: 2Co/76/2024
Identifikačné číslo súdneho spisu: 0021201849
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 07. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Slovinská
ECLI: ECLI:SK:KSKE:2025:0021201849.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Košiciach v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Anny Slovinskej a sudkýň JUDr. Zuzany Matyiovej a JUDr. Olgy Mičietovej v spore žalobcu A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C. D. E. F. XXX, zastúpeného Advokátskou kanceláriou JUDr. JCLic. G. B., H., I., so sídlom Košice, Južná trieda 28, proti žalovaným 1/ J. K., C. L., nar. XX.X.XXXX, bytom C. F. XXXX/X, H. a 2/ JRD Rakovec, družstvo, so sídlom Rakovec nad Ondavou č. 389, IČO: 52 518 167, žalovaný zastúpený Advokátskou kanceláriou SLAMKA & Partners s.r.o., so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského 1735/29, o určenie neplatnosti zmlúv o prevode nehnuteľností, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Michalovce č.k. 25C/29/2021-466 zo dňa 18.3.2024, takto

rozhodol:

P o t v r d z u j e rozsudok.

P r i z n á v a žalovaným proti žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e:

1.Okresný súd Michalovce ako súd prvej inštancie rozsudkom uvedeným v záhlaví zamietol žalobu žalobcu, ktorou sa domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou previedol žalovaný v 1. rade svoje spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v kat. úz. C. D. E., obec C. D. E., E. B., zapísaných na LV č. XXX o veľkosti 24/1848 k celku. Tieto spoluvlastnícke podiely previedol na žalovaného v 2. rade. Žalobca odôvodnil žalobu tým, že je členom pozemkového spoločenstva Lesy Rakovec – p.s. Rakovec n/Ondavou, IČO: 42 332 311, so sídlom Rakovec nad Ondavou č. 389, ktoré hospodári so spoločnou nehnuteľnosťou a ktorej súčasťou sú nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXX ako parcely registra „C“, parcelné číslo 2320, parcelné číslo 2329 a práve svoje podiely v týchto nehnuteľnostiach previedol kúpnu zmluvou žalovaný v 1. rade na žalovaného v 2. rade. Žalobca tvrdil, že v danom prípade ide o hospodárenie so spoločnou nehnuteľnosťou, ktorej prevod upravuje osobitný predpis, a to zákon č. 97/2013 Z.z o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov, a preto došlo k porušeniu ust. § 7 ods. 8 tohto zákona (súd prvej inštancie uviedol, že v skutočnosti ide o § 9). Žalobca tvrdil, že pokiaľ žalovaný v 1. rade ako vlastník podielu chcel prevádzať svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, bol povinný ho ponúknuť ostatným vlastníkom podielov na spoločnej nehnuteľnosti, avšak spoluvlastnícky podiel v tomto prípade ponúknutý vôbec nebol. Žalovaný v 1. rade teda previedol svoj podiel bez toho, aby ho ako podielovému spoluvlastníkovi vo veľkosti 24/1848 k celku ponúkol na odkúpenie, ale neponúkol ho ani inému podielovému spoluvlastníkovi. Žalobca sa preto listami doručenými obom žalovaným dovolal neplatnosti citovaných kúpnych zmlúv v súlade so znením § 40a Občianskeho zákonníka.

2.Žalovaný sa vyjadril k žalobe tak, že predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Rakovec nad Ondavou, kat. úz. C. D. E., ale nie je spoločnou nehnuteľnosťou, ako to vyplýva zo samotného listu vlastníctva č. XXX zverejneného na portáli katastra nehnuteľností. V časti A listu vlastníctva

č. XXX pri spoločnej nehnuteľnosti je uvedený kód 1, čo znamená, že pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou. Ide len o obyčajné nehnuteľnosti v spoluvlastníctve, na ktoré sa vzťahujú všeobecné ustanovenia o vlastníctve nehnuteľností, resp. o spoluvlastníctve, t.j. Občianskeho zákonníka. Nie každý pozemok, ktorý obhospodaruje pozemkové spoločenstvo je totiž spoločnou nehnuteľnosťou, môže ísť len o spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť, t.j. nehnuteľnosť, ktorá je síce v spoluvlastníctve, no nie je spoločnou nehnuteľnosťou, je len z vôle vlastníkov zverená pozemkovému spoločenstvu na účely spoločného obhospodarovania. Takto argumentoval žalovaný v 2. rade aj na list žalobcu, ktorým sa neplatnosti kúpnej zmluvy dovoľával. Ďalej žalovaný v 2. rade poukázal na to, že namietanou zmluvou došlo k prevodu medzi osobami blízkymi a z toho dôvodu nedošlo k porušeniu predkupného práva žalobcu, pretože žalovaný v 1. rade v takom prípade nemusel svoj spoluvlastnícky podiel najskôr ponúknuť ostatným spoluvlastníkom podľa ust. § 140 Občianskeho zákonníka na odkúpenie. Žalovaný v 1. rade ako člen JRD Rakovec (žalovaného v 2. rade) previedol vlastnícke právo na blízku osobu, t.j. právnickú osobu. Žalovanému v 1. rade vzniklo členstvo v JRD Rakovec prijatím za člena na základe písomnej členskej prihlášky a v čase uskutočnenia namietaných prevodov bol žalovaný v 1. rade riadnym členom družstva a jeho členstvo stále trvá. Ako člen družstva žalovaný v 1. rade má právo na podiel na zisku, má právo podieľať sa na riadení družstva, ktoré môže uplatniť prostredníctvom členskej schôdze, má právo na vyrovnávací podiel atď., a preto ide o tzv. blízku osobou. Medzi žalovanými v 1. a 2. rade je osobné, majetkové a ďalšie prepojenie, teda je tam kvalifikovaná prepojenosť vyžadovaná zákonom v § 116 Občianskeho zákonníka. Namietal tiež procesnú neprípustnosť podanej žaloby, pretože žalobca sa domáha určenia právnej skutočnosti a nie určenia, či tu právo je alebo nie je. Žalovaný v 1. rade vo svojom vyjadrení k žalobe použil rovnakú argumentáciu ako žalovaný v 2. rade a navrhol, aby súd žalobu zamietol.

3.Následne súd vykonal dokazovanie a dňa 6.12.2021 rozhodol vo veci v poradí prvým rozsudkom, a to č.k. 25C/29/2021-221, ktorým žalobu zamietol. Vychádzal pritom z toho, že v danom prípade predmetná nehnuteľnosť nie je spoločnou nehnuteľnosťou, podaná žaloba je procesne prípustná, žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný na podanie predmetnej žaloby, nejde o prevod vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu medzi blízkymi osobami, avšak žalobca tým, že podanou žalobou sa domáha určenia neplatnosti celej kúpnej zmluvy, ktorou by malo byť porušené predkupné právo bez dohody ostatných spoluvlastníkov, ktorí by s takýmto postupom súhlasili, takto žalobca uplatňuje svoje nároky pri porušení predkupného práva vo väčšom rozsahu ako mu patrí. V dôsledku odvolania žalobcu Krajský súd v Košiciach ako súd prvej inštancie uznesením č.k. 2Co/52/2022-375 zo dňa 25.1.2023 rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Stotožnil sa vo svojich dôvodoch so záverom súdu prvej inštancie, keď predmetnú žalobu pokladal za procesne prípustnú, avšak vzhľadom k tomu, že žalovaný v 2. rade predložil v odvolacom konaní rozsudky tak Okresného súdu Žilina, Krajského súdu Žilina a uznesenie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 7Cdo/218/2021 uložil súdu prvej inštancie s ohľadom na predložené rozhodnutia v ďalšom konaní sa opätovne vysporiadať s otázkou procesnej prípustnosti danej žaloby. Uložil súdu prvej inštancie vypořadať sa aj s námietkou žalobcu, že na liste vlastníctva č. XXX je zapísaný ako podielový spoluvlastník tam zapísanej nehnuteľnosti, z čoho odvodzuje svoju aktívnu vecnú legitimáciu v spore. Odvolací súd sa v uvedenom uznesení tiež stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že medzi žalovanými išlo o bežný štandardný vzťah a nešlo medzi nimi o vzťah blízkych osôb. Vyjadril sa aj k pravidlám pomerného uplatňovania nárokov a porušenia zákonného predkupného práva, keď v tejto súvislosti uviedol, že predmetom sporu bolo určenie relatívnej neplatnosti právneho úkonu kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným, a preto nemožno hovoriť o neplatnosti časti právneho úkonu vo vzťahu k nejakému podielu, ale relatívne neplatný je úkon ako taký, teda celá kúpna zmluva uzavretá medzi žalovanými bez ohľadu na to, či sa iní spoluvlastníci domáhali vyslovene relatívnej neplatnosti právneho úkonu alebo nie.

4.Po zrušení v poradí prvého rozsudku súd prvej inštancie v súlade s úpravou odvolacieho súdu vo veci doplnil dokazovanie, dôkazy ktoré vykonal opätovne posúdil a zistil všetky rozhodujúce skutočnosti potrebné pre posúdenie dôvodnosti uplatneného nároku žalobcu. Zistil, že dňa XX.X.XXXX uzavrel žalovaný v 1. rade a žalovaný 2. rade kúpnu zmluvu, ktorou žalovaný v 1. rade ako predávajúci previedol na žalovaného v 2. rade ako kupujúceho spoluvlastnícky podiel o veľkosti XX/XXXX na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v kat.úz. C. D. E., obec C. D. E., E. B., ktoré sú zapísané na LV č. XXX, ako parcely registra C, a to parc. č. 2320 o výmere 1515 m² - lesný pozemok, parc. č. 2327 o výmere 1892 m² - lesný pozemok a parc. č. 2329 o výmere 772 m² - druh pozemku lesný pozemok. Kúpna zmluva bola zapísaná do katastra nehnuteľností XX.X.XXXX. Z listu vlastníctva č. XXX mal pritom súd preukázané, že k predmetným parcelám je žalovaný v 2. rade zapísaný pod B41 v podiele 24/1848 titulom nadobudnutia

práve kúpnu zmluvou zapísanou pod M. XXX/XX. Žalobca na tomto liste vlastníctva evidovaný ako spoluvlastník tejto nehnuteľnosti nie je.

5.Ďalej mal tiež súd preukázané, že žalovaný v 1. rade bol členom družstva od 13.3.2020 s členským vkladom 1 €. Tak z LV č. XXX, kat. úz. C. D. E. ako aj z potvrdenia Okresného úradu Michalovce, pozemkový a lesný odbor zo dňa 18.10.2021 vyplynulo, že nehnuteľnosti zapísané na LV č. XX, XXX, XXX, XXXX N. XXXX nie sú spoločnou nehnuteľnosťou, ale len spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou.

6.Súd prvej inštancie ďalej zisťoval od Okresného úradu Michalovce, katastrálny odbor a dostal informáciu zo dňa 28.12.2021, že kód spoločnej nehnuteľnosti sa v katastri eviduje od 1.5.2025. Podľa platného právneho stavu Okresný úrad, katastrálny odbor plní na účely zápisu kódu spoločnej nehnuteľnosti len funkciu evidenčného orgánu a vychádza z údajov uvedených v potvrdení Okresného úradu, pozemkový a lesný odbor o registrácii pozemkového spoločenstva a z údajov uvedených v zmluve o pozemkovom spoločenstve.

7.Súd sa oboznámil so stanovami pozemkového spoločenstva Lesy Rakovec, Pozemkové spoločenstvo Rakovec nad Ondavou a s kópiou pozemnoknižných vložiek č. 724, 440, 416 a 417 vzťahujúcich sa na predmetné nehnuteľnosti, pričom neobsahujú údaje o tom, že by sa na predmetné pozemky vzťahovali osobitné predpisy, akými sú zákonné články XIX/1898, X/1913 alebo XXXIII/1913.

8.Súd vypočul ako svedka J. O. P., zamestnanca okresného úradu, na účely posúdenia, či predmetná nehnuteľnosť je spoločnou nehnuteľnosťou, alebo len spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosť. Svedok uviedol, že odkedy pracoval na príslušnom odbore, vlastne sa nikdy nerozlišovalo, či ide o spoločnú nehnuteľnosť alebo spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť, bolo to v podstate pre pracovníkov úradu jedno, až posledné dva roky sa táto otázka nastolila ako dôležitá a začalo sa to riešiť. Poukázal na to, že je pravda, že existujú aj listy vlastníctva, kde sú uvedené, že konkrétna nehnuteľnosť je spoločnou nehnuteľnosťou, avšak na ich odbore takéto pozemkové spoločenstvo, ktoré by hospodáril na týchto nehnuteľnostiach ani nezaregistrovali. Na otázku súdu, či zo svojej praxe má skúsenosti, či v prípade spoločnej nehnuteľnosti, ktorú môžu tvoriť nehnuteľnosti na viacerých LV, či teda nie sú títo spoluvlastníci na každom z týchto LV na nehnuteľnosti, ktoré majú tvoriť spoločnú nehnuteľnosť uviedol, že to ani tak nemusí byť.

9.Žalobca prostredníctvom právneho zástupcu reagoval, že má za to, že spoločnou nehnuteľnosťou sa nehnuteľnosť stala okamihom vzniku pozemkového spoločenstva podľa § 2 ods. 1 písm. a/, b/ alebo § c zákona o pozemkových spoločenstvách. V prípade, ak sa súd aj nestotožní s touto argumentáciou, má za to, že je potrebné aplikovať už uznesenie Krajského súdu v Košiciach sp.zn. 6Co/47/2022 zo dňa 27.3.2023 alebo 3Co/125/2022 zo dňa 19.5.2023, ktorý sa taktiež vyjadroval k spoločnej nehnuteľnosti. Nakoľko žalobca je zapísaný ako podielový spoluvlastník na LV č. XXX aj tieto nehnuteľnosti patria do spoločnej nehnuteľnosti, a tak je p. B. je členom pozemkového spoločenstva, a teda aj aktívne legitímovaný na podanie takejto žaloby. Túto argumentáciu rozporoval zástupca žalovaných, ktorý uviedol, že v danom prípade, ako to vyplýva aj z predloženej pozemnoknižnej zápisnice nevyplyva, že by historický táto nehnuteľnosť bola niekedy braná ako tzv. spoločná nehnuteľnosť.

10.Súd prvej inštancie následne právne posúdil vec podľa ust. § 140, § 603 ods. 3, § 605 Občianskeho zákonníka použil ust. § 137 Civilného sporového poriadku, ďalej § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, podľa § 40a Občianskeho zákonníka, podľa § 8 ods. 1, 2, § 9 ods. 1, 7, 8 zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách, § 12 ods. 1 a § 2 ods. 1 písm. d/ tohto zákona.

11.Súd považoval za základnú otázku, ktorú bolo treba vyriešiť, otázku či nehnuteľnosť, na ktorej žalovaný v 1. rade previedol svoj spoluvlastnícky podiel na žalovaného v 2. rade je spoločnou nehnuteľnosťou alebo spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou. Poukázal na to, že zákon o pozemkových spoločenstvách v § 8 ods. 1 zaviedol legálnu definíciu inštitútu spoločnej nehnuteľnosti. Ide o novelu zákona č. 110/2018 Z.z., ktorý uvádza, že spoločnou nehnuteľnosťou sa rozumie jedna nehnuteľná vec nehnuteľná vec, ktorá môže pozostávať z viacerých pozemkov a na ktorú sa vzťahovali osobitné predpisy, a to zákonný článok XIX/1898, X/1913 a zákonný článok XXXIII/1913. Súd prvej inštancie použil dôvodovú správu k tejto novelizácii, ktorá vysvetľuje, že spoločnou nehnuteľnosťou je

i v platnom zákone tá nehnuteľnosť, ktorá bola takto reštituovaná, t.j. jej vlastníctvo, resp. jej držba bola vrátená pôvodným vlastníkom, na ktorých sa vzťahovali zrušené predpisy upravujúce postavenie a činnosti bývalých spoločenstevných útvarov. Je ňou teda historicky daná spoločná nehnuteľnosť, čo sa v návrhu zákona objasňuje vloženíím nového odkazu nad definíciu spoločnej nehnuteľnosti. Je potrebné vychádzať z historického princípu, pričom podľa citovanej dôvodovej správy sa mal historický princípu pri určení rozsahu spoločnej nehnuteľnosti uplatniť už vo vzťahu k pôvodnej definícii pojmu spoločná nehnuteľnosť, ktorá bola obsiahnutá v pôvodnom znení § 8 ods. 1 zákona o pozemkových spoločenstvách. Názor, že spoločnú nehnuteľnosť tvoria tie pozemky, ktoré sú ako súčasť spoločnej nehnuteľnosti uvedené v zmluve o pozemkovom spoločenstve sa nedal nesporne odvodiť z ustanovení zákona o pozemkových spoločenstvách a predstavoval akýsi pokus o preklopenie nejasností vyplývajúcich z nejednoznačnej definície inštitútu spoločnej nehnuteľnosti v § 8 ods. 1 pôvodného zákona o pozemkových spoločenstvách pred novelou. Poukázal na to, že ani svedok J. P., ani Okresný úrad Michalovce, katastrálny odbor, ani Okresný úrad, pozemkový a lesný odbor nevedeli dať jasnú odpoveď, či predmetnú nehnuteľnosť je nutné považovať za spoločnú nehnuteľnosť alebo nie. Súd uviedol, že vzhľadom na znenie definície inštitútu spoločnej nehnuteľnosti po novele zákona o pozemkových spoločenstvách vykonanej zákonom č. 110/2018 Z. z. je zrejmé, že rozsah spoločnej nehnuteľnosti nie je možné rozširovať, a to takým spôsobom, žeby vlastníci podielov na spoločnej nehnuteľnosti nadobudli vlastníctvo ďalšieho pozemku, ktorý by mal byť podľa ich vôle súčasťou spoločnej nehnuteľnosti. Spoločná nehnuteľnosť totiž predstavuje určitý, v minulosti vzniknutý substrát pozemkov, na ktoré sa vzťahovali osobitné predpisy. Teda tvoria ju pozemky, ktoré historicky boli súčasťou spoločnej nehnuteľnosti a vlastníctvo takýchto pozemkov neprešlo z vlastníctva vlastníkov podielov na spoločnej nehnuteľnosti do vlastníctva tretej osoby so súčasným vyčlenením príslušného pozemku zo substrátu pozemkov tvoriacich spoločnú nehnuteľnosť. V konečnom dôsledku je spoločná nehnuteľnosť predmetom evidovania v katastri nehnuteľností aj keď nie je výslovne uvedená ako predmet katastra. V predmetnom spore z výpisu listu vlastníctva vyplýva, že predmetná nehnuteľnosť nie je vedená ako spoločná nehnuteľnosť, ba dokonca Okresný úrad, pozemkový a lesný odbor potvrdil, že nehnuteľnosti na LV č. XXX nie sú spoločnou nehnuteľnosťou. Keďže hodnovernosť údajov katastra nehnuteľnosti treba interpretovať tak, že sú zapisované zákonom ustanoveným postupom len na základe relevantných a hodnoverných podkladov, tieto údaje katastra sú hodnoverné a záväzné. Hodnovernosť údajov katastra nebola vyvrátená ani v danom prípade.

12. Súd poukázal na to, že z jeho činnosti je mu známe, a uviedol aj čísla sporov, kde rovnako žalobca A. B. sa domáha určenia neplatnosti zmluvy o prevode nehnuteľností na LV č. XXX, XXX, XXX, XXXX, F. XX N. F. XXXX. Žalovaným v 2. rade je rovnako JRD Rakovec, družstvo. Žalobca je však evidovaný ako spoluvlastník len na LV č. XXX, na ostatných vyššie uvedených, ktoré podľa neho majú tvoriť spoločnú nehnuteľnosť evidovaný nie je. Teda na citovaných listoch vlastníctva nie sú rovnakí spoluvlastníci. Ani z pozemnoknižných vložiek č. 724, 440, č. 416 a č. 417 nevyplýva, že by sa na tam uvedené pozemky vzťahovali osobitné predpisy, a to zákonné články XIX/1898, X/1913 a XXXIII/1913. Aj svedok J. P. vo svojej výpovedi uviedol, že pri oznámení, že daná nehnuteľnosť nie je spoločnou nehnuteľnosťou vychádzal z údajov, ktoré boli v pozemkovej knihe, kde platí, že sa na ňu vzťahujú tie články z rokov 1913 a pod., kde takýto zápis, že sa na túto konkrétnu nehnuteľnosť vzťahujú tieto články v pozemkovej knihe nebol.

13. Súd prvej inštancie sa vyjadroval aj k uzneseniu Krajského súdu Košice 3Co/125/2022, na ktorý poukázal právny zástupca žalobcu, kde vyslovil krajský súd názor, že možno uzavrieť, že spoločnou nehnuteľnosťou sa nehnuteľnosť stáva okamihom vzniku pozemkového spoločenstva v zmysle § 2 ods. 1 písm. a/, b/ alebo c/, ktoré dobrovoľne založili spoluvlastníci a tam zahrnuté nehnuteľnosti, ktoré budú tvoriť spoločnú nehnuteľnosť. S týmto názorom sa však súd prvej inštancie nestotožnil a poukázal na príslušnú osobitnú časť dôvodovej správy, k zákonu č. 110/2018, ktorá novelizovala zákon č. 97/2013 Z. z. k bodu 14. v § 8. Opätovne uvádzal súd prvej inštancie poznatky z dôvodovej správy a upozornil, že na povahu vlastníctva spoločnej nehnuteľnosti nemá vplyv to, aký historický pôvod má alebo malo pozemkové spoločenstvo, združujúce vlastníkov nehnuteľností. Všetky spoločenstevné útvary boli zjednotené do inštitútu pozemkového spoločenstva s jednou právnou úpravou už zákonom č. 181/1995, a preto nie je podstatné, do ktorej kategórie podľa § 2 ods. 1 písm. a/ až c/ spoločenstvo patrí, pretože vždy ide o jeden inštitút pozemkového spoločenstva, ale nemá vplyv na charakter vlastníctva spoločnej veci. Spoločná nehnuteľnosť nemohla a nemôže vzniknúť uzatvorením zmluvy o pozemkovom spoločenstve ani vznikom pozemkového spoločenstva, tu dochádza iba k vytvoreniu organizačného substrátu, v ktorom spoluvlastníci realizujú svoje vlastnícke oprávnenia, nie k zásahu do

majetkových pomerov vlastníkov pozemkov. Necítiac sa viazaný predloženým rozhodnutím Krajského súdu v Košiciach prijal súd záver, že nehnuteľnosti na LV č. XXX nie sú spoločnou nehnuteľnosťou, ale len spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou a na prevod spoluvlastníckych podielov sa vzťahujú všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka a nie ustanovenia zákona o pozemkových spoločnostiach.

14. Súd prvej inštancie sa vyjadroval aj k žalovanými namietanej procesnej neprípustnosti žaloby. Uviedol, že žalobca sa v danom prípade domáha neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou došlo k prevodu podielov zo spoluvlastníka na tretiu osobu a vyslovil záver, že vo vzťahu k ustanoveniu § 137d CSP, ktorý hovorí o tom, že prípustnosť použitia žaloby o určenie právnej skutočnosti sa viaže na vyplývanie takejto možnosti z osobitného predpisu, tak za osobitný predpis považoval ustanovenie § 34 ods. 2 katastrálneho zákona. Podstata tohto ustanovenia zostala zachovaná aj po zmene procesnej úpravy, účinnnej od 1.7.2016, hoci článkom XXXVI zákona č. 125/2016 Z. z. o niektorých opatreniach, súvisiacich s prijatím nových procesných kódexov došlo k novelizácii katastrálneho zákona, dokonca aj v dotknutom ustanovení § 34 ods. 2, kde sa menila odkazová norma smerujúca už na nové ustanovenie § 228 CSP. Ak preto súdne rozhodnutie o neplatnosti právneho úkonu, týkajúceho sa nehnuteľností, je podľa aktuálnej právnej úpravy stále zapisateľné do katastra nehnuteľností, znamená to, že právna úprava aj po zmene koncepcie určovacích žalôb akceptuje existenciu súdneho rozhodnutia o neplatnosti právneho úkonu vo vzťahu k nehnuteľnostiam. Súd dospel k záveru, že ak právna úprava akceptuje súdne rozhodnutie o neplatnosti právneho úkonu ako do katastra nehnuteľností zapisateľný výsledok sporového konania, iniciovaného na podklade ust. § 137 písm. d/ CSP, treba pripustiť aj žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu, ak táto neznamená len parciálne riešenie daného problému, a ak sa ňou odstráni právna neistota t.j. právne postavenie strán sporu, sa stane istým bez toho, že by muselo nasledovať ešte ďalšie súdne konanie. Na základe uvedených úvah dospel súd prvej inštancie k záveru, že v danom prípade, na základe súdom vyslovenej neplatnosti právneho úkonu, by bolo rozhodnutie podkladom preto, aby bol obnovený zápis žalovaného v 1. rade ako pôvodného podielového spoluvlastníctva v katastri nehnuteľností, a tým sa odstráni existujúca právna neistota žalobkyne, ako aj žalovaných. Nebolo preto možné ústavne akceptovateľným spôsobom zamietnuť žalobu žalobcu len vzhľadom na formuláciu žalobného petitu a tým nepriamo povedať, že si má na ochranu svojho právneho postavenia podať novú žalobu, vychádzajúcu v podstate z toho istého skutkového základu len inak formulovaným petitom. Poukázal pritom na právny názor Najvyššieho súdu SR, vyslovený v rozhodnutí sp. zn. 6Cdo/137/2017 zo dňa 21.6.2018. V zmysle platnej právnej úpravy spoluvlastník vlastníaci podiel k nehnuteľnosti má právo disponovať so svojim spoluvlastníckym podielom, avšak jeho zmluvná voľnosť je obmedzená v súlade s § 140 Občianskeho zákonníka tak, že svoj spoluvlastnícky podiel môže bez obmedzenia previesť len na blízke osoby podľa § 116 Občianskeho zákonníka. Z uvedeného vyplýva, že žalobcom aktívne vecne legitimovaným v konaní o určenie neplatnosti právneho úkonu, ktorým došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti, a teda k porušeniu zákonného predkupného práva môže byť len obídený iný spoluvlastník danej nehnuteľnosti. Kto je stranou konania, vymazuje právo procesné. Preskúvanie vecnej legitímácie je imanentnou súčasťou súdneho konania a súd na ňu za konania musí aj prihliadať.

15. Pri posudzovaní existencie alebo neexistencie aktívnej vecnej legitímácie žalobcu v spore vychádzal z toho, že predmetná nehnuteľnosť nie je spoločnou nehnuteľnosťou. Z predložených listinných dôkazov, a to z LV č. XXX jednoznačne vyplýva, že žalobca na ňom nie je uvedený ako jeden zo spoluvlastníkov predmetnej nehnuteľnosti, teda jeho predkupné právo nemohlo byť porušené, nie je obídeným spoluvlastníkom a nemôže byť žalobcom v tomto konaní. Z uvedeného dôvodu bolo potrebné zamietnuť žalobu pre nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcu. Vzhľadom na uvedené sa súd prvej inštancie už nezaoberal ďalšími námietkami strán sporu.

16. O trovách konania rozhodol podľa § 255 CSP, podľa ktorého priznal úspešným žalovaným proti neúspešnému žalovanému plnú náhradu trov konania.

17. V zákonnej lehote podal proti všetkým výrokom rozsudku odvolanie žalobca z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. d/, f/ a h/ CSP. Navrhol, aby odvolací súd sám rozhodol vo veci tak, že vyhovie žalobe v celom rozsahu a zaviazal žalovaných na úhradu všetkých trov konania žalobcovi v plnom rozsahu. Poukázal na to, že sa svojou žalobou domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorou previedol žalovaný v 1. rade svoje spoluvlastnícke podiely na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v kat. úz. C. D. E. zapísaných na LV č. XXX o veľkosti podielu 24/1848 k celku titulom toho, že

neponúkol žalobcovi ako podielovému spoluvlastníkovi týchto nehnuteľností spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnostiach na odkúpenie a neponúkol ich ani inému podielovému spoluvlastníkovi, preto sa tak dovolal neplatnosti kúpnej zmluvy v súlade s § 40a Občianskeho zákonníka. Súd prvej inštancie považoval za základnú otázku, na ktorú bolo potrebné odpovedať, či nehnuteľnosť je spoločnou nehnuteľnosťou alebo spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou a uzavrel, že podaná žaloba je procesne prípustná. Rozhodnutie súdu prvej inštancie podľa žalobcu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Súd prvej inštancie vychádzal iba z údajov zapísaných na LV, kde absentuje poznámka, že ide o spoločnú nehnuteľnosť. Nemožno sa preto stotožniť s týmto názorom, pretože vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Žalobca A. B. je členom Pozemkového spoločenstva Lesy Rakovec p.s. Rakovec nad Ondavou, ktoré vzniklo podľa zákona o pozemkových spoločenstvách, o čom svedčí výpis z registra pozemkových spoločenstiev, ktorý je verejným zoznamom a sú v ňom vyznačené listy vlastníctva, na ktorých sú evidované pozemky patriace do spoločnej nehnuteľnosti, pričom na tejto skutočnosti nič nemenia ani tie okolnosti, na ktoré poukazujú žalovaní. Pozemkové spoločenstvo Lesy Rakovec teda jednoznačne hospodári so spoločnou nehnuteľnosťou, ktorej súčasťou sú aj nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. XXX. Ako podielový spoluvlastník na liste vlastníctva č. XXX, ktorý je taktiež súčasťou nehnuteľností, na ktorých hospodári Pozemkové spoločenstvo Lesy Rakovec a je zapísaný pod B 169. V zmysle zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách platí, že členmi spoločenstva podľa § 2 ods. 1 písm. a/ až c/ tohto zákona sú všetci vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti, teda každý podielový vlastník, ktorý je zapísaný na predmetnom liste vlastníctva, ktoré je spoločnou nehnuteľnosťou, a teda pozemkové spoločenstvo s touto nehnuteľnosťou hospodári, je členom takéhoto spoločenstva. Keďže žalobca je zapísaný ako podielový spoluvlastník na LV č. XXX a aj tieto nehnuteľnosti patria do spoločnej nehnuteľnosti, tak ako aj nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, ako člen pozemkového spoločenstva je žalobca vecne aktívne legitimovaným subjektom v tomto konaní. Žalobca preukazoval v konaní, že ide o spoločnú nehnuteľnosť, nie o spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť poukazom na ust. § 8 ods. 1 a ods. 2 zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách. Argumentoval aj zmluvou o pozemkovom spoločenstve s právnou subjektivitou podľa zákona č. 97/2013 Z.z. a zákona č. 40/1963 Zb., na ktorú súd neprihliadol z dôvodu sudcovskej koncentrácie konania. Podľa článku III. účel a majetková podstata bod 1, 2 a 3 zmluvy o pozemkovom spoločenstve platí, že spoločenstvo je zriadené za účelom podnikania na spoločných nehnuteľnostiach a vzniklo na základe právnych pomerov pôvodných urbárikov. Novozaložené pozemkové spoločenstvo prevzalo všetky známe záväzky a práva doterajších urbárikov dňom schválenia zmluvy o založení spoločenstva a po zaregistrovaní spoločenstva. A. C., pozemkové spoločenstvo, hospodári a podniká na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XX ako parcely registra E parc. č. 1235, LV č. XXX ako parcela registra „C“ parc. č. 1241, LV č. XXX ako parcela registra „E“ parc. č. 2310, LV č. XXX ako parcela registra „C“ parc. č. 232, č. 2327, 2329, LV č. XXXX ako parcela registra „C“ parc. č. 2319, LV č. XXXX ako parcela registra „C“ parc. č. 2328. Žalobca uviedol, že súd prvej inštancie nevzal do úvahy tieto dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, vychádzal iba z poznámky uvedenej na liste vlastníctva, že údajne má ísť o spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť. V konaní žalobca poukazoval na stanovky pozemkového spoločenstva A. C. na základe článku VIII, ktorého platí, že predávajúci člen spoločenstva je povinný svoj spoluvlastnícky podiel so súhlasom výboru ponúknuť pri prevode členom, resp. členovi spoločenstva s výnimkou prevodu darovaním blízkej osobe v zmysle Občianskeho zákonníka. Ak o tento ponúkaný podiel neprejavia záujem ostatní členovia spoločenstva, predávajúci môže predať podiel so súhlasom výboru tretej osobe. Súd prvej inštancie však tento dôkaz do úvahy nevzal. Žalobca naďalej tvrdil, že v danom prípade nejde o spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť, ale o spoločnú nehnuteľnosť, čo jednoznačne vyplýva v prvom rade zo zmluvy o pozemkovom spoločenstve. Sám súd prvej inštancie v bode 45. svojho odôvodnenia uviedol, že spoločná nehnuteľnosť predstavuje vždy určitý v minulosti vzniknutý substrát pozemkov, na ktorý sa vzťahovali osobitné predpisy. Na jednej strane teda uviedol, že spoločnú nehnuteľnosť tvoria pozemky, ktoré historicky boli súčasťou spoločnej nehnuteľnosti a vlastníctvo týchto pozemkov neprešlo z vlastníctva vlastníkov podielov na spoločnej nehnuteľnosti do vlastníctva tretej osoby, na druhej strane je však pre neho smerodajná iba poznámka v katastri nehnuteľnosti. O spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť ide podľa zákona o pozemkových spoločenstvách v tom prípade, ak od pozemku alebo pozemkov patriacich do spoločnej nehnuteľnosti možno na základe rozhodnutia spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na zhromaždení oddeliť novovytvorený pozemok. Oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti prestáva byť spoločnou nehnuteľnosťou dňom zápisu v katastri nehnuteľností a oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti sa stáva spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou. Pri týchto lesných pozemkoch nikdy nedošlo k oddeleniu, nikdy nedošlo k rozhodnutiu spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti na zhromaždení oddeliť novovytvorený pozemok. Oddelená časť spoločnej nehnuteľnosti nebola zapísaná

v katastri nehnuteľností. V žiadnom prípade teda nejde o spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť, ale o nehnuteľnosť spoločnú. Žalobca vychádzajúc zo súdneho spisu adresoval aj písomnú žiadosť na Okresný úrad Michalovce, pozemkový a lesný odbor na poskytnutie informácie, teda toho na základe akých skutočností uviedol, že pozemky zapísané na LV XX, XXX, XXX, XXX, XXXX N. XXXX, kat. úz. C. D. E. sú spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou a nie spoločnou nehnuteľnosťou. Uvedený úrad reagoval, že je metodicky usmerňovaný Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka, pričom pre posúdenie či sa jedná o spoločnú nehnuteľnosť alebo o spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť sú záväzné údaje z katastra, t.j. či v pozemnoknižných vložkách existuje historický údaj o tom, že by sa na predmetné pozemky vzťahovali osobitné predpisy (zákonné články z roku 1898 a 1913). Okresný úrad, katastrálny odbor vykonáva zápisy do katastra nehnuteľností na základe verejných listín alebo iných listín, pričom v tomto prípade je relevantnou listinou na vyznačenie kódu spoločnej nehnuteľnosti potvrdenie OÚ PLO o vykonanej registrácii pozemkového spoločenstva spolu so zmluvou o pozemkovom spoločenstve, kde je uvedený rozsah spoločnej nehnuteľnosti, ktorý odsúhlasili vlastníci spoločnej nehnuteľnosti nadpolovičnou väčšinou hlasov počítanou podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov. Aj keď v zmluve a v stanovách sa uvádza pojem spoločná nehnuteľnosť v návrhu na zápis do registra nebol uvedený jednoznačný rozsah pozemkov spoločnej nehnuteľnosti a ani spoločenstvo nežiadalo o zápis kódu spoločnej nehnuteľnosti na kataster. Žalobca požiadal za účelom ozrejmenia aj Okresný úrad Michalovce, katastrálny odbor, v rámci ktorej žiadal o poskytnutie informácií odôvodnenie, na základe akých skutočností došlo k zápisu informatívnej poznámky – druh pozemku 1, teda pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou na predmetných pozemkoch, ktorý sa vyjadril, že kód spoločnej nehnuteľnosti sa v katastri nehnuteľností eviduje od 1.1.2005. Podľa platného právneho stavu Okresný úrad, katastrálny odbor plní na účely zápisu kódu spoločnej nehnuteľnosti len funkciu evidenčného orgánu a vychádza z údajov uvedených v potvrdení OÚ PLO o registrácii pozemkového spoločenstva a z údajov uvedených v zmluve o pozemkovom spoločenstve. Pri zápise parciel do katastra nehnuteľnosti Okresný úrad Michalovce, katastrálny odbor nerozlišuje, či sa jedná o spoločnú nehnuteľnosť alebo o spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť. Je teda jasné na základe tejto odpovede, že aby mohol byť v katastri nehnuteľnosti pre parcelu uvedený kód spoločnej nehnuteľnosti Okresný úrad, katastrálny odbor vykonáva zápisy do katastra nehnuteľností na základe verejných listín alebo iných listín, pričom relevantnou listinou na vyznačenie kódu spoločnej nehnuteľnosti je potvrdenie OÚ PLO o vykonanej registrácii pozemkového spoločenstva spolu so zmluvou o pozemkovom spoločenstve, kde je uvedený rozsah spoločnej nehnuteľnosti. Skutočnosť, že v návrhu na zápis do registra nebol uvedený jednoznačný rozsah pozemkov spoločnej nehnuteľnosti nič nemení na tom, že plní na účely zápisu kódu spoločnej nehnuteľnosti okresný úrad len funkciu evidenčného orgánu. Vznikla teda základná otázka ako mohol Okresný úrad Michalovce, pozemkový a lesný odbor uviesť vo svojom podaní, že v danom prípade ide o spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť a nie o spoločnú nehnuteľnosť, pričom dodal, že hodnovernejší dôkaz môže podať len Okresný úrad Michalovce, katastrálny odbor, avšak tento plní na účely zápisu spoločnej nehnuteľnosti len funkciu evidenčného orgánu. Teda ani Okresný úrad Michalovce, katastrálny odbor nepodal hodnovernejší dôkaz o tom, o akú nehnuteľnosť vlastne ide. Napriek tomu súd prvej inštancie považoval za preukázané, že nejde o spoločnú nehnuteľnosť. Žalobca uviedol, že údaje katastra nehnuteľností sú záväzné a platia, kým sa nepreukáže ich opak. Poznámka v katastri nehnuteľností ma len evidenčnú a informatívnu evidenciu, teda je úplne nepodstatné ako bola a či bola napísaná poznámka o spoločnej nehnuteľnosti v katastri nehnuteľnosti, keďže spoločnou nehnuteľnosťou v zmysle zákona o pozemkových spoločenstvách sa nehnuteľnosť nestáva vtedy, keď je na liste vlastníctva uvedená informatívna poznámka, ale okamihom vzniku pozemkového spoločenstva. Nesplnenie ponukovej povinnosti spoluvlastníka je dôvodom na neplatnosť kúpnej zmluvy uzavretej s treťou osobou v lehote troch rokov. Poukázal na rozhodnutie Okresného súdu Humenné, resp. Krajského súdu Prešov, ktorých spoluvlastníci tohto pozemkového spoločenstva prevádzali svoje podiely na tretiu osobu bez rešpektovania ponukovej povinnosti išlo o celkovo deväť konaní, v ktorých súdy vždy rovnako rozhodli tak, že určili, že tieto kúpne zmluvy sú neplatné. Odvolateľ poukázal aj na svedeckú výpoveď svedka J. O. P., ako zamestnanca Okresného úradu, pozemkový a lesný odbor, hlavne na to, že odkedy pracoval na príslušnom odbore od roku 1995, ohľadne pozemkových spoločenstiev sa nikdy nerozlišovalo, či ide o spoločnú nehnuteľnosť alebo spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť. V podstate táto otázka sa stala relevantnou až posledné dva roky. Ani z výpovede tohto svedka nevyplývalo, že v danom prípade nejde o spoločnú nehnuteľnosť, ale o spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť, keďže sám nevedel s určitosťou toto konštatovať. Nepochopiteľne nevzal do úvahy súd prvej inštancie uznesenie Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 3Co/125/2022 zo dňa 19.5.2023, kde bola zodpovedaná otázka ohľadne spoločnej nehnuteľnosti alebo spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti s tým, že je potrebné vychádzať zo zákona č. 97/2013 Z. z., konkrétne z § 8 tohto zákona. Tento

záver bol taký, že spoločnou nehnuteľnosťou sa nehnuteľnosť stáva okamihom vzniku z pozemkového spoločenstva v zmysle § 2 ods. 1 písm. a/, b/ alebo c/. V tomto kontexte rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia a je arbitrárne. Okrem toho súd prvej inštancie postupoval bez toho, aby vopred stranám uviedol svoje predbežné právne posúdenie, aby mohli strany konania reagovať na túto otázku. Súd nesprávnym procesným postupom teda znemožnil strane aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Neurčil ktoré skutkové tvrdenia sú medzi stranami, ktoré považuje za nesporné. Postup súdu je pre strany a ich zástupcov na základe uvedených úkonov nepredvídateľný a netransparentný. Tým je naplnený aj odvolací dôvod podľa ustanovenia § 365 ods. 1 písm. b/ CSP, pretože súd prvej inštancie žiadnym spôsobom neurčil uvedené okolnosti a neposkytol predbežné právne posúdenie veci.

18.K odvolaniu sa písomne vyjadrili žalovaní s tým, že považujú rozhodnutie súdu prvej inštancie za vecne správne, riadne odôvodnené a vydané na základe správneho právneho posúdenia, preto navrhli, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil a uplatnili si voči žalobcovi náhradu trov odvolacieho konania. Stotožnili sa s odôvodnením rozhodnutia súdu prvej inštancie, ktoré viedlo k zamietnutiu žaloby pre nedostatok aktívnej vecnej legitímácie žalobcu ako porušeného podielového spoluvlastníka. Žalovaní uvádzajú, že samotné opomenutie vyjadrenia predbežného právneho posúdenia veci súdom prvej inštancie, či následná zmena právneho posúdenia v priebehu konania neznamená nesprávny procesný postup súdu prvej inštancie, či porušenie práva na spravodlivý proces, a poukazujú na judikatúru ústavného súdu uznesenie sp. zn. I. ÚS 643/2022-14 zo dňa 24.11.2022, uznesenie Najvyššieho súdu SR z 30.6.2022 sp. zn. 7Cdo/45/2020, sp. zn. 2Obdo/56/2020 zo dňa 28.12.2020. Poukázali hlavne na uznesenie Najvyššieho súdu SR zo dňa 27.3.2024 sp. zn. 5Cdo/62/2023, ktorým zrušil rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach 6Co/6/2023 a rozhodnutie Okresného súdu Michalovce sp. zn. 6C/17/2021 a vec vrátil na súd prvej inštancie na ďalšie konanie. Vyhovел pritom dovolaniu JRD Rakovec, družstvo v spore o určenie neplatnosti v zmluve o prevode nehnuteľností a v odôvodnení ohľadne blízkosti vzťahu družstva a člena družstva uviedol s odkazom na ustanovenie Najvyššieho súdu SR z 24.1.2024 sp. zn. 4Cdo/238/2022, dospel k záveru, že vzťah žalovaných v 1. a 2. rade je potrebné považovať za vzťah blízkych osôb, pretože členský podiel žalovaného v 1. rade predstavuje majetkovú účasť člena družstva na majetku družstva, teda majetku žalovaného v 2. rade, a intenzita ich vzájomného vzťahu, jeho kvantita či kvalita, resp. súdmi nižších inštancií deklarované benefity, je podľa názoru dovolacieho súdu v okolnostiach v danej veci dostatočným dôvodom, prečo predmetný vzťah vykazuje vzťah blízkych osôb. Vždy však takéto zistenia bude vyžadovať individuálne posúdenie každej veci. Žalovaní predložili rozhodnutie Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 3Co/170/2023, v ktorom súd posudzoval obdobný prípad len s iným členom družstva, ale s tým istým žalovaným v 2. rade, kde dôvodil, že na základe dôvodov prezentovaných Najvyšším súdom SR odvolací súd považoval odvolanie žalovaných za opodstatnené, a preto napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie (ktorým bolo vyhovené žalobe žalobcu o neplatnosť kúpnej zmluvy) zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie s tým, že sa vydá nové rozhodnutie, v ktorom už bude vychádzať z premisy, že vzťah žalovaných v 1. a 2. rade v danom prípade je nevyhnutné považovať za vzťah blízkych osôb. Žalovaní teda majú za to, že v spore bolo dostatočne preukázané, že predmetné pozemky netvoría spoločnú nehnuteľnosť, že ide o spoločne obhospodarovanú nehnuteľnosť a žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný na podanie žaloby. Išlo o prevod a okrem toho išlo o prevod medzi blízkymi osobami, a preto je zákonné a dôvodné rozhodnutie o zamietnutí žaloby.

19.Žalobca sa k vyjadreniu žalovaných opätovne písomne vyjadril a zotrval na svojich argumentoch. V danom prípade nebolo preukázané, žeby žalovaný v 1. rade od žalovaného v 2. rade mal benefity, ktoré predstavujú akúsi nadstavbu bežných činností, ktoré preukazujú výraznú mieru prepojenia žalovaných, zároveň pomoc radu od žalovaného. Nemožno preto automaticky vzťah medzi členom družstva a družstvom považovať za vzťah blízkych osôb.

20.Krajský súd v Košiciach na základe podaného odvolania vec podľa ust. § 385 ods. 1 CSP prejednal bez nariadenia odvolacieho pojednávania a preskúmal rozsudok súdu prvej inštancie v medziach odvolania, t.j. v rozsahu vyplývajúcom z § 380 ods. 1,2 CSP (vymedzenom odvolacími dôvodmi a námietkami žalobcu uvedenými v odvolaní) a § 379 CSP, spolu s konaním, ktoré mu predchádzalo a dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné, preto rozsudok potvrdil podľa § 387 ods. 1 CSP, lebo z hľadísk uplatnených odvolacích dôvodov je vecne správny. Rozsudok bol verejne vyhlásený na Krajskom súde v Košiciach, pričom miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bolo zverejnené minimálne 5 dní na úradnej tabuli Krajského súdu v Košiciach (§ 219 ods. 1, 3 CSP).

21.Podľa ust. § 387 ods. 2 CSP ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, príp. doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody. Odvolací súd sa stotožňuje so správnymi skutkovými a právnymi závermi súdu prvého stupňa týkajúcimi sa posúdenia charakteru nehnuteľnosti ako aj žalovaných ako blízkych osôb a s odôvodnením napadnutého rozsudku, na ktoré v celom rozsahu poukazuje a dopĺňa nasledovné:

22.Žalobca podané odvolanie odôvodnil dôvodmi vymedzenými v § 365 ods. 1 písm. d/, f/ a h/ CSP. Podľa názoru odvolacieho súdu ani jeden z týchto uplatnených dôvodov nie je daný. Namietal, že súd prvej inštancie vychádzal iba z údajov zapísaných na LV, kde absentuje poznámka, že ide o spoločnú nehnuteľnosť. Uviedol, že údaje katastra nehnuteľností sú záväzné a platia, kým sa nepreukáže ich opak. Poznámka v katastri nehnuteľností má len evidenčnú a informatívnu evidenciu, teda je úplne nepodstatná ako bola a či bola napísaná poznámka o spoločnej nehnuteľnosti v katastri nehnuteľnosti, keďže spoločnou nehnuteľnosťou v zmysle zákona o pozemkových spoločnostiach sa nehnuteľnosť nestáva vtedy, keď je na liste vlastníctva uvedená informatívna poznámka, ale okamihom vzniku pozemkového spoločenstva.

23.Odvolací súd uvádza, že súd prvej inštancie vychádzal pro posudzovaní či ide o spoločnú nehnuteľnosť alebo spoločne obhospodarovánú nehnuteľnosť len z údajov na liste vlastníctva, čo nie je pravdou. Na túto okolnosť vykonal dokazovanie aj inými, vyššie uvedenými dôkazmi a tieto dôkazy vyhodnotil jednotlivo a vo vzájomnej súvislosti, pričom svoj záver zrozumiteľne a jednoznačne formuloval a odvolací súd sa s týmto záverom stotožňuje. Je pravdou, že zápis v katastri nehnuteľností je záväzný ak sa nepreukáže opak. V katastri nehnuteľností je zápis, že predmetná nehnuteľnosť je spoločne obhospodarovanou nehnuteľnosťou a žalobca v spore opak nijako nepreukázal. Nepreukázal, že v pozemknoknižných vložkách existuje historický údaj o tom, že by sa na predmetné pozemky vzťahovali osobitné predpisy (zákonné články z roku 1898 a 1913). Okresný úrad, katastrálny odbor vykonal zápis do katastra nehnuteľností na základe a aj keď v zmluve a v stanovách sa uvádza pojem spoločná nehnuteľnosť, v návrhu na zápis do registra nebol uvedený jednoznačný rozsah pozemkov spoločnej nehnuteľnosti a ani spoločenstvo nežiadalo o zápis kódu spoločnej nehnuteľnosti na kataster.

24.Odvolateľ poukazoval aj na Stanovy pozemkového spoločenstva A. C. na základe článku VIII, ktorého platí, že predávajúci člen spoločenstva je povinný svoj spoluvlastnícky podiel so súhlasom výboru ponúknuť pri prevode členom, resp. členovi spoločenstva s výnimkou prevodu darovaním blízkej osobe v zmysle Občianskeho zákonníka. Keďže žalobca je zapísaný ako podielový spoluvlastník na LV č. XXX a aj tieto nehnuteľnosti patria do spoločnej nehnuteľnosti, tak ako aj nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX, ako člen pozemkového spoločenstva je žalobca vecne aktívne legitimovaným subjektom v tomto konaní.

25.Napriek záveru, že v predmetnom spore nejde o spoločnú nehnuteľnosť, že žalobca nie je aktívne legitimovaný na podanie predmetnej žaloby, odvolací súd vzhľadom na priebeh celého sporu uvádza aj riešenie otázky blízkej osoby. Vo viacerých konaniach tunajšieho súdu sa žalobca domáhal neplatnosti kúpnych zmlúv z rovnakého dôvodu, okrem iného aj u nehnuteľností, zapísaných aj na LV č. XXX s výsledkom zamietnutia žaloby, práve pre okolnosť, že prevod bol uskutočnený osobe blízkej (členovi družstva), napr. v spore 3Co/6/2025 zo dňa 15.5.2025. V uvedenom spore súd konštatoval, že „Najvyšší súd Slovenskej republiky považuje za dostatočné na to, aby žalovaní boli z hľadiska prevodu spoluvlastníckeho podielu v danom prípade považovaní za blízke osoby. V tomto smere rozhodovacia činnosť Najvyššieho súdu Slovenskej republiky je konštantná (k tomu viď aj uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 9Cdo/42/2023 z 19.3.2025). Súd prvej inštancie v preskúmvanej veci dospel k záveru, že dotknuté nehnuteľnosti sú spoločnou nehnuteľnosťou, s čím sa odvolací súd nestotožňuje, nakoľko z vykonaného dokazovania a predložených správ takáto skutočnosť bez pochybností preukázaná nie je. Bez ohľadu na to však aj pri spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti sa rešpektujú výnimky z ponukových postupov ustanovených zákonom pri prevodoch poľnohospodárskych pozemkov na blízku osobu. Otázkou prevodu vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom na spoločných nehnuteľnostiach sa zaoberali súdy napr. vo veci posudzovanej v konečnej inštancii Najvyšším súdom Slovenskej republiky pod sp. zn. 9Cdo/55/2020, kde v uznesení z 10.11.2020 odmietajúcom dovolanie je konštatované, že pri prevádzaní vlastníckeho podielu k spoločnej nehnuteľnosti na blízku osobu nebola daná povinnosť žalovaného ponúknuť na odpredaj svoj spoluvlastnícky podiel ostatným

spoluvlastníkom. Podľa súdnej praxe teda na prípady scudzenia spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti „blízkej osobe“ sa nevzťahuje predkupné právo ostatných podielových spoluvlastníkov k spoločnej nehnuteľnosti.

26.Keďže žalovaní v 1. a 2. rade sú blízkymi osobami, berúc do úvahy § 140, § 116 a § 117 Občianskeho zákonníka, je preskúmaný rozsudok súdu prvej inštancie vecne správny vrátane výroku o trovách konania.

27.O nároku na náhradu trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1, 2 CSP. Odvolací súd teda rozhodol len o nároku na náhradu trov odvolacieho konania s tým, že o výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí a to samostatným uznesením. Žalovaní boli v odvolacom konaní plne úspešní, preto im odvolací súd priznal plnú náhradu trov odvolacieho konania proti neúspešnému žalobcovi.

28.Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Košiciach pomerom hlasov 3 : 0 (§ 393 ods. 2 posledná veta CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie **n i e j e** prípustné.

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

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

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

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

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

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

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

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

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

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy. Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 1,2 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).

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).