

Súd: Krajský súd Prešov
Spisová značka: 16Co/42/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8318201935
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 11. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Kovaľová
ECLI: ECLI:SK:KSPO:2020:8318201935.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Prešove v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Anny Kovaľovej a členov senátu JUDr. Branislava Brezu a JUDr. Martina Filákovského v spore žalobcu: C. G. D. W. C., G. G. XXX XX C., V.: XX XXX XXX, právne zastúpený JUDr. Emilom Župíkom, advokátom, Pražská 4, 040 11 Košice, proti žalovaným: 1/ Z. W.Y., T. XX.XX.XXXX, H. XXX XX N., B. XXX, B. U., Č. M., 2/ Z., G..M..B., XXX XX C. Č.. XX, V.: XX XXX XXX, obaja žalovaní zastúpení: JUDr. Danielom Finkom, advokátom, Valaškovská 21, 066 01 Humenné, o neplatnosť kúpnej zmluvy, o odvolaní žalovaných proti rozsudku Okresného súdu Humenné, č.k. 7C/19/2018-265 zo dňa 11.apríla 2019 v spojení s opravným uznesením sp.zn. 7C/19/2018-325 zo dňa 12. novembra 2019, takto jednohlasne

rozhodol:

Potvrďuje rozsudok.

Žalobca má vo vzťahu k žalovaným v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Napadnutým rozsudkom Okresný súd Humenné (ďalej len „súd prvej inštancie“) rozhodol tak, že: „Súd určuje, že je neplatná kúpna zmluva zo dňa 23.02.2015 uzatvorená medzi žalovaným v 1.rade a žalovaným v 2.rade, na základe ktorej Okresný úrad I., Katastrálny odbor, rozhodnutím zo dňa 27.04.2015, číslo vkladu D. XXX/XX povolil vklad vlastníckeho práva v prospech žalovaného v 2.rade k podielom k nehnuteľnostiam v katastrálnom území C. a to k podielu vo výške X/XXX k nehnuteľnostiam vedeným:

a) na LV č. XXX, parcely registra EKN a to k parcele č. XXXX, trvalé trávne porasty o výmere 16 702 m² a k parcele č. XXXX, trvalé trávne porasty o výmere 657 714m²,

b) na LV č. XXX k parcele registra EKN č. XXXX, lesné pozemky o výmere 771 810 m².

Žalobcovi vo vzťahu k žalovaným priznáva náhradu trov konania v plnom rozsahu s tým, že o výške trov konania bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.“

2. Rozhodnutie právne odôvodnil okrem iného ust. § 2 ods. 1, § 11 ods. 1 a 2, § 12 ods. 3, § 27 ods. 3 zákona č. 181/1995 Z.z. o pozemkových spoločnostiach platného a účinného v čase zápisu žalobcu do registra pozemkových spoločností (ďalej len „Zákon“), § 2 ods. 1 písm. d), § 2 ods. 2, § 8 ods. 1, § 9 ods. 1, 2 a 7, § 31 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach (ďalej len „Zákon o spoločnostiach“) platnom a účinnom od 27.02.2014 do 30.06.2018, § 39, § 40a, § 140, § 588, § 602 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“), § 4 ods. 1, § 5 ods. 3, § 38, § 46 ods. 1, § 70 ods. 1 a 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti, § 137 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „C.s.p.“).

3. Vykonaným dokazovaním mal súd I. inštancie za preukázané, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX Z. W. Č.. XXX, katastrálne územie C. a žalovaný v 1. rade ako podielový spoluvlastník uvedených nehnuteľností svoj podiel k nim previedol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 23.02.2015 na žalovaného v 2. rade, ktorý je v súčasnej dobe zapísaný ako podielový spoluvlastník v katastri nehnuteľností. Zo strany žalovaného v 1. rade prevádzaný podiel na predmetných nehnuteľnostiach nebol ponúknutý na odkúpenie ostatným podielovým spoluvlastníkom.

4. Žalobca bol ako podielový spoluvlastník zapísaný do katastra nehnuteľností na základe titulu nadobudnutia F.-X/XX osvedčenie T. XXX/XXXX, T. XXXXX/XXXX zo dňa 28.12.2007. Súd poukázal, že údaj v katastri nehnuteľností o právach k nehnuteľnostiam je hodnoverný a záväzný, ak sa nepreukáže opak. Takáto skutočnosť, teda opak oproti zápisu v katastri, v konaní preukázaný nebol. Nebolo ani preukázané, žeby sa viedlo nejaké súdne konanie vo veci spornosti vlastníckeho práva žalobcu, resp. aby bolo vedené správne konanie ohľadom preskúmania rozhodnutia katastrálneho úradu týkajúceho sa zápisu vlastníckeho práva žalobcu. Súd preto za relevantnú skutočnosť bral to, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností prevedených kúpnu zmluvou žalovaným v 1. rade na žalovaného 2. rade a teda je v konaní daná jeho aktívna vecná legitímácia.

5. Nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX Z. W. Č.. XXX sú spoločnými nehnuteľnosťami ktoré obhospodaruje žalobca, ako to vyplýva z výpisu z registra pozemkových spoločenstiev, do ktorého je žalobca zapísaný ako pozemkové spoločenstvo od 29.04.1996.

6. Žalobca ako pozemkové spoločenstvo bol založený ako spoločenstvo s právnou subjektivitou vlastníckimi podielov spoločnej nehnuteľnosti, a to na základe zmluvy o jej založení, bol riadne zapísaný do registra pozemkových spoločenstiev. V zmysle platnej právnej úpravy v čase vzniku žalobcu súčasťou zmluvy o založení bol aj zoznam vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti, ktorí zmluvu uzatvorili. Príslušným na zápis do registra pozemkových spoločenstiev bol orgán v obvode ktorého sa nachádzala spoločná nehnuteľnosť. Členmi spoločenstva boli všetci spoluvlastníci spoločnej nehnuteľnosti.

7. Žalobca ako pozemkové spoločenstvo bol oprávnený hospodáriť na spoločnej nehnuteľnosti, pričom spoločnú nehnuteľnosť tvorili podiely jednotlivých vlastníkov tak ako to bolo vymedzené v zmluve o jeho založení, zmluva o založení spoločenstva s návrhom na jeho registráciu bola predložená príslušnému úradu, ktorý registráciu vykonal a zároveň v registri vyznačil spoločnú nehnuteľnosť a to uvedením čísiel listov vlastníctva a uvedením katastrálneho územia.

8. Žalobca sa v konaní domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 23.02.2015 medzi žalovanými v 1. a 2. rade z dôvodu nerešpektovania predkupného práva v zmysle § 9 ods. 7 Zákona o pozemkových spoločenstvách.

9. Žalobu o neplatnosť kúpnej zmluvy z dôvodu nerešpektovania zákonného predkupného práva je možné subsumovať pod ustanovenie § 137 písm. d) C.s.p. a teda v zmysle platnej právnej úpravy je takáto žaloba prípustná.

10. Ustanovenie § 9 ods. 7 až 10 Zákona o pozemkových spoločenstvách nevyklučuje explicitne aplikáciu ustanovení o predkupnom práve Občianskeho zákonníka, možno ustanovenia § 140 a § 602 až 606 aplikovať subsidiárne k tomuto ustanoveniu ako ustanovenia lex specialis. Občiansky zákonník upravuje zmluvné predkupné právo v ustanoveniach § 602 až 606, tieto ustanovenia sa analogicky použijú aj v prípade predkupného práva spoluvlastníkov. Ustanovenie § 9 ods. 7 tohto zákona vylučuje aplikáciu predkupného práva podľa Občianskeho zákonníka iba pri prevode podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi pozemkového spoločenstva s výnimkou prevodu podielu v správe SPF, pričom v danej veci sa o takýto prípad nejedná.

11. Obrana žalovaných v tomto konaní bola založená na skutkových tvrdeniach o tom, že predmetné nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností nie sú zapísané ako spoločné a teda sa na ne neviaže predkupné právo. V ďalšom namietali, že žalobca sa voči žalovanému v 1. rade ako k podielovému spoluvlastníkovi nikdy nesprávval a nikdy tak s ním nekonal. Poukazovali na dobromyseľnosť žalovaného v 2. rade pri nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam.

12. Pojem spoločná nehnuteľnosť nebol definovaný zákonom č. 181/1995 Z. z. Definícia spoločnej nehnuteľnosti bola vytvorená právnym výkladom a súvisiacou judikatúrou. Napríklad Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojom náleze zo dňa 05.10.2010, sp. zn. III. ÚS 154/2010-44 uviedol, že: „pojem spoločná nehnuteľnosť nie je explicitne definovaný v právnom poriadku SR, avšak z účelu a zmyslu zákona o pozemkových spoločnostiach možno vyvodiť, že zákonodarca pri kreovaní a používaní tohto pojmu v samotnom texte zákona mal na mysli majetkový substrát pozemkového spoločenstva a nie každý jednotlivý pozemok identifikovaný parcelným číslom“.

13. Zákon č. 97/2013 Z. z. rovnako obsahuje definíciu pozemkového spoločenstva, kde nadviazal na definíciu podľa zákona č. 181/1995 Z. z., pričom umožnil aj vznik nových pozemkových spoločností. Všetky pozemkové spoločnosti však pod sankciou zrušenia a likvidácie boli povinné prispôbiť svoje právne pomery zákonu č. 97/2013 Z. z., t.j. stali sa pozemkovými spoločnosťami s právnou subjektivitou, resp. boli zrušené a zlikvidované. Podľa platnej právnej úpravy tak môže vzniknúť aj nové pozemkové spoločenstvo hospodáriace na spoločnej nehnuteľnosti alebo na spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti, pričom zákon už presne definuje tieto pojmy - § 8 ods.1.

14. Súd I. inštancie dospel k záveru, že skutočnosť neuvedenia kódu spoločnej nehnuteľnosti v katastri nehnuteľnosti, nie je relevantnou skutočnosťou, ktorá by bola akceptovateľná pre úspešnú obranu žalovaných v konaní. Vznik spoločnej nehnuteľnosti nie je viazaný na zápis kódu spoločnej nehnuteľnosti do katastra. Spoločnými nehnuteľnosťami sú nehnuteľnosti uvedené v zmluve, na základe ktorej spoločenstvo vzniká a ktoré budú spoločnosťou obhospodarované. Tieto nehnuteľnosti sa zaznamenávajú aj pri zápise pozemkového spoločenstva do príslušného registra, ako to vyplýva aj z výpisu z registra žalobcu. Poznámka v katastri nehnuteľnosti a zaznačenie kódu spoločnej nehnuteľnosti má len evidenčnú a informačnú funkciu. Jej absencia neznamená, že sa nejedná o spoločnú nehnuteľnosť.

15. Žalovaný v 1. rade napriek ním skôr tvrdeným skutočnostiam, na ostatnom pojednávaní uviedol, že bol po odpredaji svojich podielov účastný na zhromaždení žalobcu, pričom bližšie dôvod, pre ktorý sa zúčastnil, neuviedol a nepoprel, že sa tam vyjadril v tom zmysle, že on si so svojimi podielmi môže robiť čo chce. Teda jeho skoršie tvrdenia o tom, že nevedel, že v rámci dedičského konania nadobudol podiel na spoločnej nehnuteľnosti sa javia súdu ako tendenčné a nezakladajúce sa na pravde. Dôvodná nie je ani obrana žalovaného v 1. rade v tom smere, že s ním žalobca ako so spoluvlastníkom nikdy nekonal. Žalovaný v 1. rade nadobudol prevedené podiely v rámci dedičského konania po svojom právnom predchodcovi a následne bol ako spoluvlastník zapísaný do katastra nehnuteľnosti. Dlhodobu sa zdržiava v zahraničí, svoje vlastnícke právo nevykonával, o predmetné nehnuteľnosti sa nezaujímal a sa o ne nestaral. Dané skutočnosti však neznamenajú, že zmenou vlastníckeho práva sa mení režim nadobudnutej nehnuteľnosti, t.j. že sa už nemá jednať o spoločnú nehnuteľnosť. Bolo na samotnom žalovanom aby sa riadne chopil vlastníckeho práva a nadobudnutý majetok spravoval a riadne sa o neho staral. Ako však aj žalovaný vo svojej výpovedi uviedol, napriek týmto skutočnostiam bol si vedomý toho, že je iba podielovým spoluvlastníkom a so svojimi podielmi môže nakladať tak, ako sa rozhodne.

16. Podľa názoru súdu I. inštancie neobstojí ani tvrdenie, že žalovaný v 2. rade ako kupujúci nemal vedomosť o tom, že kupuje podiel na spoločnej nehnuteľnosti a že predávajúci podiely na odpredaj neponúkol ostatným členom spoločenstva, teda že pri nadobudnutí vlastníckeho práva bol dobromyseľný. V konaní bolo preukázané, že konateľ žalovaného v 2. rade V.. I. Ž. je ako fyzická osoba tiež vlastníkom podielu na spoločnej nehnuteľnosti, teda je členom spoločenstva a po určitú dobu bol aj členom dozornej rady žalobcu. Medzi kompetencie dozornej rady patrí kontrola činnosti spoločenstva (§ 17 Zákona o pozemkových spoločnostiach). Konateľ žalovaného v 2. rade, V.. I. Ž., za žalovaného v 2. rade aj podpísal kúpnu zmluvu zo dňa 23.02.2015, teda nemohol byť dobromyseľný v tom, že nadobúda inú nehnuteľnosť a nie podiel na spoločnej nehnuteľnosti. Tvrdenie žalovaných je bezvýznamné pre posúdenie platnosti kúpnej zmluvy, nakoľko samotná vedomosť či nevedomosť kupujúceho nemá vplyv na to, že samotná zmluva bola uzatvorená v rozpore so zákonom.

17. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaný v 1. rade ako podielový spoluvlastník existenciu zákonného predkupného práva nerešpektoval pri predaji podielov na spoločnej nehnuteľnosti. Bez toho, aby oprávneným osobám ponúkol svoje podiely, uzatvoril so žalovaným v 2. rade kúpnu zmluvu. Bolo teda dané právo oprávnených spoluvlastníkov domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielov so spoluvlastníka na tretiu osobu. Žalobca ako osoba oprávnená z predkupného práva

sa neplatnosti právneho úkonu úspešne dovolal podaním žaloby na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy tvoriacej predmet tohto konania a preto súd žalobe vyhovel.

18. Výrok o trovách konania právne odôvodnil podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 C.s.p.

19. Proti rozsudku podali včas odvolanie žalovaní. Odvolanie podali z dôvodov podľa ust. § 365 ods. 1 písm. b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, podľa písm. d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, písm. f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a podľa písm. h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu I. inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

20. Podľa žalovaných súd I. inštancie závažne pochybil, keď nerešpektoval ustanovenie § 183 C.s.p. a nevyzval strany na zhrnutie návrhov, vyjadrenie k dokazovaniu a k právnej stránke veci, teda neumožnil stranám záverečné reči.

21. Žalovaní sa nestotožňujú so záverom súdu, že vznik spoločnej nehnuteľnosti nie je viazaný na zápis kódu spoločnej nehnuteľnosti do katastra. Z obsahu vykonaného dokazovania je zrejmé, že v čase prevodu nehnuteľnosti zápis spoločnej nehnuteľnosti na príslušnom liste vlastníctva neexistoval. List vlastníctva a zápisy v katastri sú pritom verejnou listinou, z čoho súčasne aj vyplýva, že platí domnienka o správnosti týchto zápisov v danom čase. Keďže v čase prevodu takýto zápis neexistoval, žalovaný v 1. rade nemal zákonnú ponukovú povinnosť v zmysle zák. č. 97/2013 Z. z..

22. Žalovaní nesúhlasia ani so stanoviskom a záverom súdu, že z dôvodu jeho funkcie ako člena dozornej rady musel mať vedomosť o všetkých skutočnostiach v predmetnom pozemkovom spoločenstve. V. I. Ž. počas konania jasne vysvetlil, že jeho funkcia bola iba formálna, nakoľko výbor spoločenstva mu nepredložil a nepredkladal žiadne doklady na kontrolu.

23. Podľa názoru žalovaných žalobcovia nepreukázali naliehavý právny záujem. Takéto rozhodnutie súdu môže spôsobovať ďalej len množenie ďalších sporov do budúcnosti. V prípade, ak by na základe právoplatného rozhodnutia bol opätovne ako vlastník vyznačený žalovaný 1 a ten by následne mal opäť záujem túto nehnuteľnosť predať žalovanému 2, katastrálny úrad by s najväčšou pravdepodobnosťou opäť povolil vklad do katastra nehnuteľností, tak ako to už skôr vykonal.

24. Žalovaní ďalej uviedli, že v konaní sa mal súd zaoberať s poukazom na nález Ústavného súdu Slovenskej republiky sp.zn. I. ÚS 151/2016 aj posudzovaním dôležitosti ochrany dobromyseľného vlastníka a princípu dobrej viery pri nadobudnutí nehnuteľnosti.

25. Žalovaní taktiež v konaní spochybnili aktívnu legitímáciu žalobcu a majú za to, že skutočnosti na ktoré poukázali sú tak závažného charakteru, že spôsobujú absolútnu neplatnosť právneho úkonu, na základe čoho nie je možné, aby žalobca nadobudol notárskou zápisnicou nehnuteľnosti tak ako to udal. Práve nadobudnutie nehnuteľností žalobcom od čoho odvíja svoju aktívnu legitímáciu bolo absolútne neplatné nepoživajúce právnu ochranu.

26. Podľa názoru žalovaných odôvodnenie napadnutého rozsudku súdu I. inštancie je nepreskúmateľné z dôvodu, že sa súd nezaoberal všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami potrebnými pre posúdenie veci, na čo žalovaní v tomto odvolaní poukázali. Takýmto konaním podľa názoru žalovaných došlo k odňatiu možnosti konať pred súdom.

27. K odvolaniu žalovaných sa vyjadril žalobca. K porušeniu práva na spravodlivý proces, neprednesenie záverečnej reči uviedol, že žalovaní využili možnosť uplatniť všetky prostriedky procesnej obrany, vysvetlili ich a navrhovali žalobu zamietnuť. Iné prostriedky procesnej obrany podľa vlastného vyhlásenia už nemali a súd ukončil dokazovanie. V záverečnej reči vo formálnom zmysle slova, myslej ako zhrnutie použitých argumentov, by nemohli uplatniť iné prostriedky procesnej obrany, ako uplatnené do vyhlásenia uznesenia o ukončení dokazovania podľa § 154 C.s.p.. K aktívnej vecnej legitímácii uviedli, že zápis vlastníctva na liste vlastníctva je hodnoverný a záväzný, pokiaľ sa nepreukáže inak. Ďalej

podľa súčasnej právnej úpravy poz. spoločenstvo môže byť spoluvlastníkom, len jeho podiel nesmie presiahnuť 49%. Žalobca je teda riadne zapísaným spoluvlastníkom a má aktívnu legitimáciu podať žalobu o neplatnosť prevodu podielu.

28. K zápisu spoločnej nehnuteľnosti podľa názoru žalobcu spoločná nehnuteľnosť nevzniká na základe poznámky v liste vlastníctva, ale vznikom pozemkového spoločenstva, do ktorého žalovaný v 1. rade vstúpil dobrovoľne a vedel o právnej úprave nakladania so spoločnou nehnuteľnosťou, nebol teda dobromyseľný. Pokiaľ ide o dobromyseľnosť žalovaného v 2. rade, ten takisto vedel o existencii spoločnej nehnuteľnosti, lebo konateľ žalovaného v 2. rade je sám členom pozemkového spoločenstva, bol dokonca členom dozornej rady tohto spoločenstva. Navrhol napadnutý rozsudok potvrdiť a priznať právo na náhradu trov konania.

29. Krajský súd v Prešove (ďalej len „odvolací súd“) príslušný na rozhodnutie o odvolaní (§ 34 C.s.p.), vzhľadom na včas podané odvolanie, preskúmal napadnuté rozhodnutie, 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 žalovaných nie je dôvodné.

30. Vo veci sa v dostatočnom rozsahu zistil skutkový stav a zo zistených skutočností bol vyvodený správny právny záver. Keďže ani v priebehu odvolacieho konania sa na týchto skutkových a právnych zisteniach nič nezmenilo, odvolací súd si osvojil náležité a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia prvoinštančným súdom, na ktoré v plnom rozsahu odkazuje.

31. Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách (ďalej len „zákon č. 97/2013 Z.z.“) účinný od 27.02.2014 do 30.06.2018, spoločnou nehnuteľnosťou na účely tohto zákona sa rozumie jedna nehnuteľná vec, ktorá pozostáva z viacerých samostatných pozemkov. Spoločná nehnuteľnosť je nedeliteľná okrem prípadov podľa odseku 2. Podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti nemožno zrušiť a vyporiadať podľa všeobecných ustanovení o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva.)

32. Podľa § 9 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z.z., členmi spoločenstva podľa § 2 ods. 1 písm. a) až c) sú všetci vlastníci podielov spoločnej nehnuteľnosti. Pri rozhodovaní zhromaždenia fond vykonáva práva člena spoločenstva, ktorého podiel spoločnej nehnuteľnosti spravuje alebo s ktorým nakladá podľa § 10 ods. 1 a 2, len ak zhromaždenie rozhoduje podľa § 14 ods. 4 písm. a), b), d), h) a i).

Podľa odseku 2, členstvo v spoločenstve vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti.

Podľa odseku 3, nadobúdateľ vlastníckeho práva k podielu spoločnej nehnuteľnosti vstupuje do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdaného podielu a je povinný do dvoch mesiacov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva pristúpiť k zmluve o spoločenstve.

Podľa odseku 4, pomer účasti členov spoločenstva na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve je vyjadrený podielmi na spoločnej nehnuteľnosti.

Podľa odseku 7, na prevod podielu spoločnej nehnuteľnosti medzi členmi spoločenstva sa nevzťahuje všeobecné ustanovenie o predkupnom práve,) ak nejde o prevod podľa § 11 ods. 2. Ak vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, musí ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru; ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho predať tretej osobe.

33. Podľa § 12odsek 1 zákona č. 97/2013 Z.z., členmi spoločenstva podľa § 2 ods. 1 písm. d) sú všetci vlastníci spoločne obhospodarovaných nehnuteľností.

Podľa odseku 2, vlastník spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti podľa odseku 1 prenecháva túto nehnuteľnosť do správy spoločenstva s cieľom spoločného obhospodarovania a užívania na účely podľa § 19, pričom spoločná nehnuteľnosť ani spoluvlastníctvo nehnuteľnosti nevzniká.

Podľa odseku 3, členstvo v spoločenstve podľa § 2 ods. 1 písm. d) vzniká a zaniká prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti. Nadobúdateľ vlastníckeho práva k spoločne obhospodarovanej nehnuteľnosti sa prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva

stáva členom spoločenstva a vstupuje do práv a povinností člena spoločenstva v rozsahu nadobúdanej nehnuteľnosti.

Podľa odseku 4, pomer účasti člena spoločenstva podľa § 2 ods. 1 písm. d) na výkone práv a povinností vyplývajúcich z členstva v spoločenstve je vyjadrený podielom výmery nehnuteľnosti patriacej členovi spoločenstva na celkovej výmere spoločne obhospodarovaných nehnuteľností všetkých členov spoločenstva.

34. Podľa § 31 odsek 1 zákona č. 97/2013 Z.z., spoločenstvá s právnou subjektivitou podľa doterajších predpisov sa považujú za spoločenstvá podľa tohto zákona. Spoločenstvá bez právnej subjektivity založené podľa doterajších predpisov sa považujú za spoločenstvá bez právnej subjektivity podľa doterajších predpisov až do splnenia povinnosti podľa odseku 5.

35. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 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.

36. Vo veci nie je možné stotožniť sa s námietkou žalovaných o nedostatku naliehavého právneho záujmu. Z ust. § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z.z. v znení účinnom v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy vyplýva, že ak vlastník spoločnej nehnuteľnosti chce previesť svoj spoluvlastnícky podiel na iného spoluvlastníka (podielníka) spoločnej nehnuteľnosti, ostatní spoluvlastníci nemajú predkupné právo. Ak však vlastník podielu spoločnej nehnuteľnosti prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, musí ho ponúknuť na predaj ostatným vlastníkom podielov spoločnej nehnuteľnosti prostredníctvom výboru, ak o podiel neprejavia záujem ostatní vlastníci podielov, môže ho predat' tretej osobe.

37. Právo disponovať so spoluvlastníckym podielom prislúcha každému spoluvlastníkovi. Zmluvná voľnosť spoluvlastníka je však obmedzená, lebo sa spoluvlastnícky podiel môže bez ďalšieho previesť iba na blízke osoby. V tomto prípade ostatní spoluvlastníci nemajú predkupné právo na prevádzaný spoluvlastnícky podiel. Ak však spoluvlastník mieni svoj podiel previesť na iné než blízke osoby, prípadne aj na jedného so spoluvlastníkov musí najskôr svoj podiel ponúknuť ostatným spoluvlastníkom. Ide teda o povinnosť spoluvlastníka vyplývajúca zo zákonného predkupného práva, ktorej korešponduje oprávnenie ostatných spoluvlastníkov, ktorý nechcú vec predať na odkúpenie tohto spoluvlastníckeho podielu. Predkupné právo má povahu vecného práva a v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu pôsobí aj voči právnemu nástupcovi kupujúceho, ktorý sa stal novým vlastníkom na miesto predávajúceho. Vzniká so zákona súčasne so vznikom podielového spoluvlastníctva a to bez ohľadu na to, či spoluvlastníctvo vzniklo na základe zmluvy, na základe rozhodnutia alebo zo zákona. Ak povinný spoluvlastník nerešpektoval zákonné predkupné právo a svoj podiel previedol na inú než blízku osobu bez toho, aby ho predtým ponúkol ostatným spoluvlastníkom, je právny úkon, na základe ktorého došlo k prevodu spoluvlastníckeho podielu neplatný, ale len v prípade, že sa oprávnení spoluvlastníci dovolajú jeho neplatnosti (§ 40a Občianskeho zákonníka)

38. Najvyšší súd Slovenskej republiky v uznesení zo dňa 14. mája 2014 sp. zn. 7Cdo/46/2013 k naliehavému právnemu záujmu uviedol cit.: „Nemožno súhlasiť s argumentom, že ak dôjde k porušeniu predkupného práva oprávnená už nemá naliehavý právny záujem na podaní žaloby o neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 40a OZ. Takýto názor totiž nemožno odvodiť ani výkladom z ustanovenia § 40a OZ v spojení s § 80 písm. c/ O.s.p. ale ani z inej právnej úpravy. Vo všeobecnosti treba prisvedčiť záveru, že žaloba o určenie neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva (§ 40a OZ) môže obstáť z pohľadu naliehavého právneho záujmu podľa § 80 písm. c/ O.s.p i vtedy, ak už došlo k porušeniu predkupného práva.“

39. Odvolací súd sa nestotožnil ani s tvrdením žalovaných, že nerešpektovaním ust. § 182 C.s.p. a neumožnením stranám záverečné reči ide o tak závažnú vadu rozhodovacieho procesu, ktorá sama o sebe musí znamenať zrušenie rozsudku. Z obsahu zápisnice o pojednávaní zo dňa 11.4.2019 vyplýva, že po otvorení pojednávania právny zástupca žalovaných a následne aj žalovaný v 1. rade uplatnili všetky

prostriedky procesnej obrany, bolo umožnené aj klásť otázky žalovanému v 1. rade. Právny zástupca žalovaných navrhol žalobu zamietnuť. Po vypočutí žalovaného v 1. rade súd konštatoval, že v konaní na vykonanie už neboli navrhnuté žiadne iné dôkazy, preto ani žiadne iné dôkazy súd nebude vykonávať a nato súd vyhlásil uznesenie, ktorým bolo dokazovanie za skončené.

40. V tomto smere odvolací súd poukazuje na uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 5Cdo/118/2009 zo dňa 2. decembra 2009, podľa ktorého "Záverečnou rečou" nie je však len ten procesný úkon účastníka (jeho zástupcu), ktorý je takto označený aj formálne. Za "záverečnú reč" možno aj bez tohto formálneho označenia považovať aj iný, na záver pojednávania urobený procesný úkon účastníka (jeho zástupcu), ktorým zhrňuje svoje návrhy, vyjadruje sa k dokazovaniu a k právnej stránke veci. I keď zo zápisnice súdu prvého stupňa nevyplýva, že by účastníci urobili procesný úkon výslovne označený ako "záverečná reč", predsa len je z nej zrejmé, že súd vytvoril žalovanej možnosť zhrnúť skutkové a právne závery, z ktorých vyvodzovala opodstatnenosť svojej obrany proti žalobe na splnenie povinnosti. Žalovaná túto možnosť aj využila, vysvetlila, v čom podľa nej spočíva neopodstatnenosť žaloby. Súd jej umožnil predniesť aj návrh, ako má byť o žalobe rozhodnuté. Z uvedeného dôvodu dospel odvolací súd k záveru, že odvolací súd žalobkyni neodňal procesné oprávnenie zhrnúť svoje návrhy a vyjadriť sa k dokazovaniu i k právnej stránke veci (§ 118 ods. 3 O.s.p. v znení do 15. októbra 2008)."

41. Z obsahu spisu vyplýva, že žalobca sa žalobou podanou dňa 26.04.2018 súdu I. inštancie v spojení s návrhom zo dňa 09.10.2018 domáhal vydania rozhodnutia v zmysle výroku napadnutého rozsudku. Podanie žaloby odôvodnil tým, že je pozemkovým spoločenstvom podľa zákona č. 97/2013 Z.z. Žalovaný v 1. rade je členom tohto spoločenstva a jeho podiely k nehnuteľnostiam na LV č. XXX Z. W. Č. XXX sú súčasťou spoločnej nehnuteľnosti. Vo výpise z registra pozemkových spoločenstiev je uvedené, že nehnuteľnosti vedené na LV č. XXX Z. W. Č. XXX patria do spoločnej nehnuteľnosti spravovanej žalobcom. Na pôvodnom LV č. XXX je uvedené, že pozemky - parcely č. XXXX, XXXX, XXXX kat. územie C., sú združené vydaním zákona č. 181/1995 Z.z., ktorý tieto spoločenstvá prehlásil za pozemkové spoločenstvá podľa tohto zákona a oni sú nimi aj podľa súčasného platného zák. č. 97/2013 Z.z.

42. K žalovanými namietanému nedostatku aktívnej vecnej legitímácie odvolací súd sa stotožnil s odôvodnením rozhodnutia súdu I. inštancie v bode 23. Žalobca bol riadne zapísaný do registra pozemkových spoločenstiev v súlade s platnými právnymi predpismi. Žalobca bol ako podielový spoluvlastník zapísaný aj do katastra nehnuteľnosti titulom notárskej zápisnice nadobudnutia F.-X/XX osvedčenie T. XXX/XXXX, T. XXXXX/XXXX zo dňa 28.12.2007 na základe vydržania. Podľa § 70 ods. 1 Katastrálneho zákona, údaje katastra sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. V konaní nebolo preukázané, žeby sa viedlo, prípadne bolo vedené súdne konanie týkajúce sa zápisu vlastníckeho práva žalobcu. Súd je viazaný žalobným návrhom žalobcu (§ 216 C.s.p.) a predmetom tohto sporu nie je určenie platnosti resp. neplatnosti notárskej zápisnice o osvedčení vyhlásenia o vydržaní nehnuteľnosti žalobcom. Súd teda v tomto konaní vychádza z údajov katastra nehnuteľností, na základe ktorého je žalobca podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností prevedených kúpnu zmluvou zo žalovaného v 1. rade na žalovaného v 2. rade.

43. Žalovaní v podanom odvolaní namietali, že v čase prevodu nehnuteľnosti neexistoval zápis v katastri nehnuteľnosti, o tom, že ide o spoločnú nehnuteľnosť, a teda žalovaný nemal o tom vedomosť a nemal zákonnú ponukovú povinnosť. S týmto tvrdením sa nemôže odvolací súd stotožniť, pretože ako už bolo v konaní preukázané, kód spoločnej nehnuteľnosti má evidenčný charakter a nemá vplyv na vznik, zmenu a zánik právnych vzťahov.

44. V konaní pred súdom I. inštancie bolo preukázané, že za žalovaného v 2. rade podpísal kúpnu zmluvu konateľ spoločnosti, V. Ž., ktorý nepochybne je členom pozemkového spoločenstva, a ako už bolo uvedené a preukázané bol aj v minulosti členom dozornej rady pozemkového spoločenstva. Tvrdenie žalovaného v 2. rade, že jeho funkcia bola iba formálna, a výbor mu nepredkladal žiadne doklady na kontrolu je v posúdení či došlo k porušeniu predkupného práva ustanoveného zákonom bez právneho významu.

45. Žalovaný v 1. rade si ponukovú povinnosť vyplývajúcu z ustanovenia § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z.z. nesplnil a týmto konaním došlo k porušeniu povinnosti vyplývajúcej z citovaného zákona. Vzhľadom

na vyššie uvedené, odvolací súd v zmysle § 387 ods. 1 C.s.p. rozsudok súd I. inštancie ako vecne správny potvrdil.

46. O trovách odvolacieho konania rozhodol podľa ustanovenia § 396 ods.1, § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 C.s.p. tak, že žalobca bol v odvolacom konaní úspešný v plnom rozsahu, preto mu odvolací súd priznal nárok voči žalovaným v 1. a 2. rade na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. Podľa § 262 ods. 2 C.s.p. o výške náhrady týchto trov rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

47. Rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Prešove pomerom 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 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.).