

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	3Cdo/31/2023
Identifikačné číslo spisu:	6721203993
Dátum vydania rozhodnutia:	19.11.2024
Meno a priezvisko:	Mgr. Renáta Gavalcová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2024:6721203993.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v spore žalobcu C. Z., narodeného W., zastúpeného spoločnosťou Advokátska kancelária JUDr. Lukáš Bútor, s.r.o., Žilina, Jána Milca 8, IČO: 55088244, proti žalovanému N. narodenému Y. zastúpenému spoločnosťou URBÁNI & Partners s.r.o., Banská Bystrica, Skuteckého 17, IČO: 36646181, o nahradenie prejavu vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu, vedenej na Okresnom súde Zvolen pod sp. zn. 19C/43/2021, o dovolaní žalovaného proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici z 25. mája 2023 sp. zn. 11Co/88/2022, takto

rozhodol:

I. Dovolanie o d m i e t a.

II. Žalobca má nárok na náhradu trov dovolacieho konania.

Odôvodnenie

1. Okresný súd Zvolen (ďalej aj „súd prvej inštancie“ alebo „okresný súd“) rozsudkom zo 14. septembra 2022 č. k. 19C/43/2021-561 rozhodol tak, že žalovaný je povinný uzatvoriť so žalobcom kúpnu zmluvu, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť rozsudku (prvá výroková veta); o nároku na náhradu trov konania rozhodol tak, že žalovaný je povinný nahradiť žalobcovi trovy konania v rozsahu 100 %, a to do 3 dní od právoplatnosti uznesenia súdu prvej inštancie o výške náhrady trov konania (druhá výroková veta).

1.1. Žalobca ako podielový spoluvlastník spoločných nehnuteľností patriacich do správy Urbariátu Obce T. K., pozemkové spoločenstvo sa žalobou v znení jej zmeny domáhal v postavení kupujúceho voči žalovanému v postavení predávajúceho povinnosti uzatvoriť kúpnu zmluvu týkajúcu sa spoluvlastníckych podielov k spoločným nehnuteľnostiam, ktoré špecifikoval v žalobe.

1.2. Výkonaným dokazovaním súd prvej inštancie zistil, že žalobca je spoluvlastníkom sporných nehnuteľností, podielový spoluvlastník spoluvlastníckych podielov - B. Z. prostredníctvom realitnej kancelárie Realitný Market, s.r.o. realizoval predaj spoluvlastníckych podielov, o ktorom sa dozvedel žalovaný a tento s predávajúcim uzavrel pôvodne rezervačnú zmluvu a následne aj kúpnu zmluvu po tom, ako B. Z. ako predávajúci ponuku na predaj spoluvlastníckych podielov realizoval prostredníctvom realitnej kancelárie formou e-mailu na e-mailovú adresu Urbariátu T.. Nesporné bolo zistenie, ktoré pozemky boli predmetom ponukového konania a zároveň bolo tiež nesporné, že na e-mail realitnej kancelárie odpovedal P. C., predseda Urbariátu Obce T. K. tak, že na uvedené podiely za danú cenu

nebol u žiadneho podielníka prejavý záujem. Okresný súd tiež zistil, že v čase od 04. 12. 2020 do 12. 02. 2021 sa nekonalo žiadne zasadnutie zhromaždenia v zmysle § 14 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z. z., predmetom ktorého by bola ponuka na predaj spoluvlastníckych podielov. Nesporné tiež bolo, že dňa 12. 02. 2021 žalovaný ako kupujúci uzavrel s predávajúcim B. Z. kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli sporné pozemky. Katastrálne konanie o vklad vlastníckeho práva bolo prerušené, na čo predávajúci a kupujúci reagovali Dodatkom ku kúpnej zmluve; k zmene kúpnej ceny Dodatkom nedošlo. Nesporné tiež bolo, že žalobca vyzval žalovaného, aby mu ponúkol prevedené podiely k pozemkom na predaj za rovnakých podmienok, za akých ich nadobudol žalovaný.

1.3. Z vykonaného dokazovania považoval súd prvej inštancie za nesporné, že predávajúci sa s ponukou na predaj neobrátil priamo na všetkých ostatných spoluvlastníkov; ponuka bola realizovaná prostredníctvom realitnej kancelárie na e-mailovú adresu Urbariátu Obce T. K.; predseda urbariátu P. C. na ponuku mailom odpovedal tak, že na prevádzané podiely za danú cenu nebol u žiadneho podielníka prejavý záujem o ich kúpu. Z ustanovení zákona č. 97/2013 Z. z., najmä ustanovenia § 16, § 14 ods. 1 citovaného zákona okresný súd ustálil, že pokiaľ sa vlastní podielu na spoločnej nehnuteľnosti rozhodne ponúknuť svoj podiel prostredníctvom výboru, musí vziať do úvahy všetky špecifiká a osobitný postup, ktorý je spojený s prevodom spoluvlastníckeho podielu na tretiu osobu, v prípade tejto zvolenej ponukovej povinnosti. Prevod spoluvlastníckeho podielu na spoločnej nehnuteľnosti na tretiu osobu je vždy spojený s povinnosťou ponuky všetkým ostatným vlastníkom podielov, či už priamo alebo prostredníctvom výboru. Prostredníctvom výboru však len prenáša povinnosť ponúknuť podiel ostatným spoluvlastníkom podielov na výbor; výbor však má v takom prípade túto ponukovú povinnosť realizovať spôsobom zvolania zhromaždenia; ponuku prevodu spoluvlastníckeho podielu musí výbor uviesť v programe zasadnutia zhromaždenia. Ponuková povinnosť nie je splnená len tým, že podiel sa ponúkne prostredníctvom výboru, nakoľko v takom prípade sa ponuka nedostala do dispozičnej sféry ostatných vlastníkov podielov na spoločnej nehnuteľnosti. Ponuková povinnosť vo vzťahu k všetkým ostatným vlastníkom podielov tak bude splnená až dátumom konania zasadnutia zhromaždenia, nakoľko až zasadnutím zhromaždenia sa všetci ostatní vlastníci podielov na spoločnej nehnuteľnosti majú možnosť dozvedieť o ponuke prevodu spoluvlastníckeho podielu. Až uvedeným dňom začína plynúť 2-mesačná lehota v zmysle § 605 Občianskeho zákonníka. V rámci svojej argumentácie vychádzal pritom zo záverov uznesenia Krajského súdu v Banskej Bystrici č. k. 15Co/15/2021-190 zo 07. apríla 2021. Z vykonaného dokazovania však nebolo sporné, že v čase od 04. 12. 2020, kedy bol urbariátu doručený e-mail od realitnej kancelárie, do 12. 02. 2021, kedy bola uzavretá namietaná kúpna zmluva medzi B. a žalovaným, sa žiadne zasadnutie zhromaždenia, predmetom ktorého by bola ponuka na predaj spoluvlastníckych podielov k pozemkom, neuskutočnila.

1.4. Okresný súd navyše konštatoval, že aj ponuka na predaj spoluvlastníckych podielov trpela vadami, nakoľko po urobení ponuky sa zmenili podmienky predaja. V takom prípade je osoba povinná z predkupného práva urobiť novú ponuku so zachovaním všetkých formálnych a obsahových náležitostí; budúcemu záujemcovi nemôže byť spoluvlastnícky podiel neskôr prenechaný za výhodnejších podmienok, než ktoré boli ponúknuté podielovým spoluvlastníkom. Zmenu podmienok predaja mal okresný súd preukázanú uzatvorením Dodatku, keď Dodatkom ku kúpnej zmluve z 26. marca 2021 bol predmet zmluvy rozšírený aj o podiely k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. W. v k. ú. N., pôvodná kúpna cena vo výške 8.901,74 eura sa po uzavretí Dodatku nezmenila, pričom v dôsledku doplnenia ďalšieho pozemku musela byť konečná kúpna cena za 1 m² nižšia ako v pôvodnej ponuke ohlásených 0,40 eura/m². Výmera pozemkov už v pôvodnej ponuke pre okresný súd znamenala, že kúpna cena za m² vychádzala len vo výške 0,3367/m² a nie vo výške 0,40 eura/m², ako to bolo uvedené v ponuke. Aj týmto spôsobom podľa záverov súdu prvej inštancie došlo k porušeniu predkupného práva.

1.5. V tomto smere okresný súd uzavrel, že ponuka B. Z. na predaj spoluvlastníckych podielov pozemkov trpela vadami; pred uzavretím kúpnej zmluvy medzi žalovaným a B. sa nedostala vôbec do dispozičnej sféry ostatných spoluvlastníkov podielov na spoločných nehnuteľnostiach; ustanovenia zákona č. 97/2013 Z. z. v spojení s ustanoveniami Občianskeho zákonníka o predkupnom práve žalobcu neboli dodržané a žalobca ako podielový spoluvlastník o ponuke na predaj a ani o samotnom predaji spoluvlastníckych pozemkov ešte pred uzavretím kúpnej zmluvy z 12. 02. 2021 nemohol vedieť. Nie je tak možné ani uvažovať, že by na predaj podielov dal konkludentný súhlas.

1.6. Súd prvej inštancie poukázal na oprávnenia obideného podielového spoluvlastníka, ktorý má právo domáhať sa tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu, domáhať sa, aby mu nadobúdateľ

spoluvlastníckych podielov vec ponúkol na predaj, resp. si predkupné právo voči budúcu nadobúdateľovi ponechať. Žalobca volil oprávnenie, aby mu nadobúdateľ spoluvlastníckych podielov vec ponúkol na predaj za rovnakých podmienok ako ich nadobudol sám, pokiaľ sa žalobca domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd nahradil nedostatok prejavu vôle žalovaného uzavrieť s ním kúpnu zmluvu, jeho postup bol v súlade s konštantnou judikatúrou. Žalobca ako podielový spoluvlastník spoločných nehnuteľností sa od žalovaného dôvodne domáhal prevodu na neho prevedených podielov, nakoľko v zmysle § 2 ods. 2 a § 9 ods. 7 zákona č. 97/2013 Z. z. sa na prevod podielu na spoločnej nehnuteľnosti medzi spoluvlastníkmi spoločnej nehnuteľnosti všeobecné ustanovenie § 140 Občianskeho zákonníka nevzťahuje, a teda nevzťahuje sa obmedzenie týkajúce sa práva vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov. Z vyššie uvedených dôvodov súd prvej inštancie žalobe vyhovel a rozhodol tak, že žalovaný je povinný uzatvoriť so žalobcom kúpnu zmluvu tvoriacu neoddeliteľnú súčasť rozsudku. Súčasťou rozsudku je tak kúpna zmluva uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, predmetom prevodu sú pozemky, u ktorých bolo predkupné právo žalobcu porušené, za kúpnu cenu vo výške 8.901,74 eura, ktorú je žalobca žalovanému povinný zaplatiť v lehote 3 dní od rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva podľa zmluvy.

2. Krajský súd v Banskej Bystrici (ďalej aj „krajský súd" alebo „odvolací súd"), na odvolanie žalovaného, rozsudkom z 25. mája 2023 sp. zn. 11Co/88/2022 rozsudok súdu prvej inštancie v celom rozsahu potvrdil; a určil, že žalobca má nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalovanému v rozsahu 100 %, ktoré mu je žalovaný povinný zaplatiť v lehote 3 dní od právoplatnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie o ich výške.

2.1. Odvolací súd konštatoval, že súd prvej inštancie napadnuté rozhodnutie okrem iného založil na konštatovaní, že od realizácie ponuky na odpredaj spoluvlastníckych podielov na spoločnej nehnuteľnosti do dňa jej predaja sa žiadne zhromaždenie nekonalo; z čoho vyplýva, že pred predajom spoluvlastníckych podielov k riadnej ponuky na predaj spoluvlastníckych podielov jednotlivým podielovým spoluvlastníkom nedošlo. Závery súdu prvej inštancie sú v tomto rozsahu správne. Navyše okresný súd konštatoval, že ponuka nezodpovedala predmetu prevodu medzi pôvodným spoluvlastníkom a žalobcom; predmetom prevodu boli v dôsledku dodatku k zmluve aj ďalšie nehnuteľnosti, pôvodne v ponuke neuvedené. V rozpore s podstatou predkupného práva bola aj skutočnosť, že po doplnení ďalších spoluvlastníckych podielov do zmluvného vzťahu medzi pôvodným spoluvlastníkom a žalovaným došlo k zmene kúpnej ceny počítanej na m², k úprave kúpnej ceny tak došlo na neprospech podielových spoluvlastníkov; inak povedané, žalovaný nadobudol spoluvlastnícky podiel k spoločnej nehnuteľnosti za cenu nižšiu ako mal byť spoluvlastnícky podiel ponúknutý na predaj ostatným podielovým spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti.

2.2. V odvolaní odvolateľ tvrdil, že súd prvej inštancie vyslovil relatívnu neplatnosť právneho úkonu, ktorá však nemôže byť spôsobená žalovaným, ale len predošlým vlastníkom podielu. Odvolací súd v tomto smere nepopiera, že pokiaľ ide o ponuku na predaj spoluvlastníckych podielov, táto bola úkonom predchádzajúceho vlastníka podielu. Neplatnosť tejto ponuky, ktorá bola urobená v rozpore so zákonom, má za následok vznik práv obideného vlastníka spoluvlastníckych podielov v triade oprávnení, ktoré súd prvej inštancie správne definoval; a to v práve dovolať sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu; domáhať sa, aby mu nadobúdateľ ponúkol vec na predaj, resp. si predkupné právo proti nadobúdateľovi ponechať. Dopad ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka na nároky obideného spoluvlastníka ustanovenia zákona č. 97/2013 Z. z. nevylučujú. Okresný súd pritom nerozhodoval o relatívnej neplatnosti právneho úkonu - zmluvy o prevode spoluvlastníckych podielov na spoločných nehnuteľnostiach medzi B. Z. a žalovaným; žalobca o určenie relatívnej neplatnosti nežiadal; z oprávnení vzniknutých mu ako obidenému podielovému spoluvlastníkovi volil právo domáhať sa nahradenia vôle žalovaného ani nadobúdateľa spoluvlastníckych podielov na spoločnej nehnuteľnosti. Takáto žaloba o nahradenia prejavu vôle je v prípade porušenia práv podielového spoluvlastníka súdnou praxou všeobecne akceptovateľná a ustanoveniami Civilného sporového poriadku prípustná.

2.3. Súd prvej inštancie presvedčivo a vyčerpávajúco vysvetlil, že riadna ponuka na prevod spoluvlastníckeho podielu ostatným podielovým spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti nebola vykonaná. Niet sporu, že prevodca ponuku na predaj spoluvlastníckeho podielu vo vzťahu ku každému konkrétnemu podielovému spoluvlastníkovi nerealizoval. Ponuka uskutočnená prostredníctvom výboru, na ktorú bol prevodca oprávnený, nemôže byť považovaná za riadnu, ak pôvodná ponuka nezahŕňala

všetky nehnuteľnosti (spoluvlastnícke podiely), ktorých sa prevod aj v dôsledku dodatku k zmluve medzi prevodcom a žalovaným týkal; navyše nemožno opomenúť, že vzhľadom na dodatkom zvýšenú výmeru prevádzaných spoluvlastníckych podielov bez úpravy kúpnej ceny došlo k ponuke, ktorá bola v s cenou prevádzaných nehnuteľností; okresný súd jasne vysvetlil, k akej zmene ponúkanej a realizovanej kúpnej ceny došlo, a to na neprospech ostatných podielových spoluvlastníkov spoločnej nehnuteľnosti. Ak je ponuka v otázke ponúkanej kúpnej ceny vyššia ako kúpna cena pri realizovanom prevode, ponuka nezodpovedá kúpnej cene. Ak je to na neprospech podielových spoluvlastníkov, ako tomu bolo v prejednávanej veci, nemožno dôvodne konštatovať, že ponuka bola vykonaná riadne. Odvolací súd sa stotožnil aj so záverom súdu prvej inštancie vo vzťahu k tomu, že ponuka vykonaná prostredníctvom výboru by bola v súlade s ustanoveniami zákona č. 97/2013 Z. z. v prípade, ak by táto ponuka podielovým spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti došla; žiadne zasadnutie zhromaždenia vlastníkov sa v období od vykonania ponuky do uzavretia kúpnej zmluvy nekonalo.

2.4. Odvolateľ osobitnou argumentáciou napadol aj výrok o nároku na náhradu trov konania; domáhal sa aplikácie ustanovenia § 257 CSP a tvrdil, že žalovaný svojím správaním nedal žiadnu príčinu na súdne konanie a neporušil žiadne práva. Uvedená argumentácia odvolateľa neobstoí. V prejednávanej veci nemá spor charakter sporu iudicium duplex; sporu, v ktorom majú účastníci zároveň postavenie žalobcu aj žalovaného; sporu, v ktorom súd nie je viazaný návrhmi účastníkov, pretože spôsob vyporiadania sa týka obidvoch strán (ako je tomu napr. v prípade sporu o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva). Dôvodom, pre ktoré žalobcovi vznikli oprávnenia vyplývajúce z porušenia predkupného práva, boli pochybenia na strane prevodcu. V zmysle neplatnej ponuky podielovým spoluvlastníkom vzniklo žalobcovi okrem iného právo domáhať sa nahradenia prejavu vôle voči nadobúdateľovi spoluvlastníckych podielov na spoločnej nehnuteľnosti; žalovaného aj pred začatím konania vyzval na prevod nadobudnutých spoluvlastníckych podielov za rovnakú cenu, za ktorú ich nadobudol od pôvodného spoluvlastníka. Ak žalovaný výzve žalobcu na prevod spoluvlastníckych podielov nevyhovel, nemožno dôvodne konštatovať, že nezačal žalobcovi príčinu na začatie sporu; aj žalovaný dobrovoľne na žalobcu spoluvlastnícke podiely na základe výzvy nepreviedol, žalobca nemal inú možnosť ako sa svojho práva domáhať v sporovom konaní. Aplikácie ustanovenia § 257 CSP z dôvodov uvádzaných žalobcom, nie je namieste. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok okresného súdu postupom podľa § 387 ods. 1, ods. 2 CSP ako vecne správny potvrdil, vrátane výroku o nároku na náhradu trov konania.

2.5. Pri rozhodovaní o trovách odvolacieho konania vychádzal odvolací súd z ustanovenia § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 CSP, z ktorého vyplýva: „O nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.“ Odvolací súd pri svojom rozhodovaní aplikoval zásadu zodpovednosti za výsledok (zásadu úspechu) vyplývajúcu z ustanovenia § 255 ods. 1 CSP. V predmetnom prípade bol v odvolacom konaní plne úspešný žalobca, z uvedeného dôvodu mu odvolací súd priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania proti žalovanému v rozsahu 100 %. Dôvod na aplikáciu ustanovenia § 257 CSP odvolací súd nezistil.

3. Proti rozsudku odvolacieho súdu podal žalovaný (ďalej aj „dovolateľ“) dovolanie podľa 421 ods. 1 písm. b) CSP.

3.1. Dovolateľ uvádza, že dovolacím súdom nebola doposiaľ nikdy riešená právna otázka týkajúca sa právneho posúdenia spôsobu uplatňovania predkupného práva podielu, ako aj právneho významu, ak štatutárny orgán pozemkového spoločenstva oznámi, že nikto z podielníkov nemá záujem podiel nadobudnúť. Toto je z pohľadu žalovaného ako dobromyseľného vlastníka zásadné, a bolo predmetom aj odvolania. S poukazom na ustanovenie § 9 ods. 10 zákona č. 97/2013 Z. z. tvrdí, že ponuka bola vykonaná, ponuka na výbor z pohľadu osobitnej úpravy je relevantná a ak sa predseda výboru vyjadrí, že nie je o ponuku záujem, nemôže byť na ťarchu žalovaného, akým spôsobom uvedenú skutočnosť výbor komunikoval do vnútra. Výbor má a musí mať vedomosť o podiele vlastníka spoločnej veci; aplikácia § 9 ods. 9 zákona č. 97/2013 Z. z. znamená, že ide o predkupné právo k spoločnej veci, a teda ide o ponuku vlastníka podielu. V prejednávanej veci išlo o vec spoločnú a nedeliteľnú, išlo o prevod podielu ako celku. Preto špecifikácia jednotlivých pozemkov je už nad rámec toho, pretože predkupné právo sa týka podielu pána Z.. To, že spoločnou vecou je vec zložená, pozostávajúca z viacerých parciel, nie je rozhodujúce a ani v zákone č. 97/2013 Z. z. to nie je takto definované. Pamätá sa len na podiel ako celok. Výbor v prípade využitia členovho práva má povinnosť postupovať podľa § 9 ods. 10

alebo § 14 zákona č. 97/2013 Z. z.. Ak predkupné právo nebude uplatnené alebo ak spoločenstvo neuplatní svoje právo podľa ods. 10, prevodca môže podiel previesť na tretiu osobu. A to je podstata veci, lebo žalovaný nadobúdal v objektívnej viere v správnosť informácie predsedu spoločenstva. Teda zákon neukladá povinnosť skúmať vyjadrenie výboru k predkupnému právu prevádzaného podielu (teda celku, nie parciel čo ani nie je možné). Predkupné právo teda zrealizované bolo.

3.2. No a ako koexistentná otázka je potom aj otázka trov konania, kde odvolací súd nevyužil aplikáciu § 257 CSP a zaviazal dokonca aj na trovy odvolacieho konania, čo v kontexte veci a skutkového stavu nie je spravodlivé; naopak žalobca ako člen spoločenstva by mal možnosť interného postihu „vedenia“ spoločenstva, žalovaný túto možnosť nemá a ešte v dôsledku tohto konania má povinnosť platiť trovy konania. V tomto smere je rozhodnutie nespravodlivé a nezohľadňuje špecifiká veci.

3.3. Dovolateľ navrhuje, aby dovolací súd napadnutý rozsudok odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, pričom odvolací súd bude právnym názorom dovolacieho súdu viazaný.

4. Žalobca vo svojom vyjadrení k dovolaniu uviedol, že ponuka predkupného práva nemôže byť splnená ani konvalidovaná dobromyseľnosťou kupujúceho, keď sa oprávnenej osobe reálne nič neponúklo, ani nebol vytvorený žiaden nástroj či inštitút, pomocou ktorého by mohla dotknutá osoba na takúto ponuku reagovať. (napr. pozvánka na schôdzu členov podľa špecifik zákona č. 97/2013 Z. z.). Žalovaný čerpal svoju dočasnú „dobromyseľnosť“ od prehlásenia predávajúceho v kúpnej zmluve. Ide teda o klasické nepravdivé ubezpečenie kupujúceho zo strany predávajúceho, voči ktorému má žalovaný ako kupujúci nárok na náhradu škody. Takéto nepravdivé ubezpečenie resp. uvedenie do omylu kupujúceho (t. j. žalovaného /dovolateľa) nie je spôsobilé konvalidovať neexistentný resp. neplatný úkon predávajúceho. Nakoľko však v tomto prípade ide dokonca o riadny zákonom explicitne predvídaný zákonný postup uplatnenia porušeného predkupného práva žalobcom, nie je žiadnych pochyb, že právna ochrana náleží obidenému podielnikovi t. j. žalobcovi. Predložená ponuka však navyše ani nebola vykonaná riadne a nakoľko ponúkaná cena a predmet prevodu boli odlišné (predajná cena za m² bola nižšia) od realizovanej transakcie. Čiže, ponuka predávajúceho nebola platná už aj z tohto dôležitého dôvodu. Žalobca navrhuje, aby súd podané dovolanie odmietol a zaviazal žalovaného na náhradu trov dovolacieho konania žalobcovi.

5. Najvyšší súd Slovenskej republiky (ďalej aj „najvyšší súd“ alebo „dovolací súd“) ako súd dovolací (§ 35 CSP) po zistení, že dovolanie podala strana sporu v zákonnej lehote (§ 427 ods. 1 CSP) zastúpená advokátom (§ 429 ods. 1 CSP), v ktorej neprospech bolo napadnuté rozhodnutie vydané (§ 424 CSP) skúmal, či sú splnené aj ďalšie podmienky dovolacieho konania a predpoklady prípustnosti dovolania a bez nariadenia pojednávania (§ 443 CSP) dospel k záveru, že dovolanie je treba odmietnuť, a to z nasledujúcich dôvodov:

6. V zmysle § 419 CSP je proti rozhodnutiu odvolacieho súdu dovolanie prípustné, (len) ak to zákon pripúšťa. To znamená, že ak zákon výslovne neuvádza, že dovolanie je proti tomu - ktorému rozhodnutiu odvolacieho súdu prípustné, nemožno také rozhodnutie (úspešne) napadnúť dovolaním. Rozhodnutia odvolacieho súdu, proti ktorým je dovolanie prípustné, sú vymenované v ustanoveniach § 420 a § 421 CSP.

7. Dovolateľ vyvodzuje prípustnosť svojho dovolania aj z ust. § 421 ods. 1 písm. b) CSP.

8. Dovolanie prípustné podľa § 421 CSP možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP). Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).

9. Podľa § 421 ods. 1 CSP je dovolanie 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.

9.1. Pre všetky tri procesné situácie, v ktorých § 421 ods. 1 CSP pripúšťa dovolanie, má mimoriadny význam obsah pojmu „právna otázka“, a to ako dovolateľ túto otázku zadefinuje a špecifikuje v dovolaní. Otázkou relevantnou z hľadiska § 421 ods. 1 CSP môže byť len otázka právna, nie skutková otázka. Zo zákonodarcom zvolenej formulácie tohto ustanovenia vyplýva, že môže ísť tak o otázku hmotnoprávnú, ktorá sa odvíja od interpretácie napríklad Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka, Zákonníka práce, Zákona o rodine, ako aj o otázku procesnoprávnú, ktorej riešenie záviselo na aplikácii a interpretácii procesných ustanovení. V prípade dovolania podaného v zmysle tohto ustanovenia je procesnou povinnosťou dovolateľa vysvetliť v dovolaní, o ktorú z možností uvedených v § 421 ods. 1 písm. a) až c) CSP ide, teda z čoho vyvodzuje prípustnosť dovolania (porovnaj napríklad 1Cdo/126/2017, 1Cdo/206/2017, 1Cdo/208/2016, 2Cdo/203/2016, 3Cdo/235/2016, 3Cdo/132/2017, 4Cdo/14/2017, 4Cdo/89/2017, 4Cdo/207/2017, 7Cdo/20/2017, 8Cdo/186/2016, 8Cdo/78/2017, 8Cdo/221/2017).

10. 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, pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu. Tento dôvod prípustnosti sa viaže k ustálenej judikatúre najvyššieho súdu, ktorá nebola rešpektovaná zo strany odvolacieho súdu, a to v tom, že odvolací súd zaujal iný právny záver, než aký v konkrétnej právnej otázke zaujal najvyšší súd v rozhodnutiach, ktoré boli zverejnené ako súdne rozhodnutia zásadného významu v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky.

11. Ústavný súd Slovenskej republiky (ďalej aj ústavný súd) uviedol vo svojom uznesení I. ÚS 215/2022 k odmietnutiu dovolania pre nesplnenie náležitostí zadefinovania dôvodov prípustnosti mimoriadneho opravného prostriedku (aj keď súčasná judikatúra ústavného súdu uprednostňuje materiálny prístup k vymedzeniu dovolacích dôvodov zo strany najvyššieho súdu - I. ÚS 336/2019, IV. ÚS 479/2021), že dovolací súd si bez náležitého vymedzenia právnej otázky dovolateľom nemôže túto otázku vyabstrahovať z dovolania sám (II. ÚS 29/2021). Ústavne konformné riešenie vyžaduje, aby právna otázka z dovolania jasne vyčnievala a takisto, aby z dovolania vyčnievalo aj právne posúdenie veci, ktoré dovolateľ pokladá za nesprávne s uvedením toho, v čom má spočívať táto nesprávnosť. Dovolateľ, resp. jeho advokát musí preto pripraviť jasné, vecné a zmysluplné vymedzenie nesprávneho právneho posúdenie spornej právnej otázky.

12. Najvyšší súd konštantne judikuje vo svojich rozhodnutiach, že len konkrétne označenie právnej otázky, ktorú podľa dovolateľa riešil odvolací súd nesprávne, umožňuje dovolaciemu súdu posúdiť, či ide skutočne o otázku, od ktorej záviselo rozhodnutie odvolacieho súdu, a či sa pri jej riešení odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu, alebo ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená, alebo je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne. Treba zdôrazniť, že o otázku relevantnú z hľadiska ustanovenia § 421 ods. 1 CSP sa nejedná pri riešení otázky, či strana sporu (ne)uniesla dôkazné bremeno, bremeno procesnej zodpovednosti za výsledok v spore, pretože záver súdu o tom, či strana sporu (ne)uniesla dôkazné bremeno, ktoré ju v tom-ktorom spore zaťažovalo, spočíva v každom jednotlivom prípade (v každom jednotlivom civilnom sporovom konaní) na posúdení vysoko individuálnych, konkrétnych skutkových okolnostiach, ktoré súd posudzuje v rámci zásady voľného hodnotenia dôkazov. Pri hodnotení dôkazov nemožno odvolaciemu súdu vyčítať pochybenia, a preto ani nemožno polemizovať s jeho závermi, ktoré dovolateľ namieta. Dovolací súd totiž nie je v rámci dovolacieho konania oprávnený prehodnocovať vykonané dôkazy, keďže je viazaný skutkovým stavom tak, ako ho zistil odvolací súd (§ 442 CSP).

13. Pokiaľ procesná strana v dovolaní, prípustnosť ktorého vyvodzuje z § 421 ods. 1 písm. b) CSP, nevymedzí právnu otázku, ktorá v dovolacom konaní ešte nebola vyriešená, dovolací súd nemôže svoje rozhodnutie založiť na predpokladoch alebo domnienkach, ktorú otázku, a ktoré rozhodnutia mal dovolateľ na mysli. V opačnom prípade by jeho rozhodnutie mohlo byť neefektívne a nedosahujúce zákonom predpokladaný cieľ. V prípade absencie vymedzenia právnej otázky a nekonkretizovania podstaty právnej otázky, nemôže najvyšší súd pristúpiť ani k posudzovaniu všetkých procesnoprávných a hmotnoprávných otázok, ktoré pred ním riešili prvoinštančný a odvolací súd. V opačnom prípade by

uskutočnil procesne neprípustný svojvoľný dovolací prieskum priečiaci sa nielen, vo všeobecnosti, novej koncepcii právnej úpravy dovolania a dovolacieho konania zvolenej v CSP, ale konkrétne aj cieľu sledovanému ustanovením § 421 ods. 1 CSP (porovnaj 3Cdo/6/2017).

14. Dovolateľ v zmysle § 421 ods. 1 písm. b) uviedol právnu otázku týkajúcu sa právneho posúdenia spôsobu uplatňovania predkupného práva podielu, ako aj právneho významu, ak štatutárny orgán pozemkového spoločenstva oznámi, že nikto z podielnikov nemá záujem podiel nadobudnúť. Podľa dovolateľa výbor v prípade využitia členovho práva má povinnosť postupovať podľa § 9 ods. 10 alebo § 14 zákona č. 97/2013 Z. z.. Ak predkupné právo nebude uplatnené alebo ak spoločenstvo neuplatní svoje právo podľa ods. 10, prevodca môže podiel previesť na tretiu osobu. A to je podľa dovolateľa podstata veci, lebo žalovaný nadobúdala v objektívnej viere v správnosť informácie predsedu spoločenstva. Teda zákon neukladá povinnosť skúmať vyjadrenie výboru k predkupnému právu prevádzaného podielu.

15. Je potrebné uviesť, že takto dovolateľom zadefinovaná právna otázka by mohla mať znaky relevantné v zmysle § 421 ods. 1 písm. b) CSP iba vtedy, ak by výsledok jej riešenia (posúdenia a vyhodnotenia) odvolacím súdom predstavoval jediný a výlučný dôvod, pre ktorý by nebolo odvolaniu žalovaného vyhovené, a pre ktorý by tak nebolo rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdené ako vecne správne.

15.1. Dovolací súd podotýka, že odvolací súd svoje rozhodnutie okrem iného založil na tom, že od realizácie ponuky na odpredaj spoluvlastníckych podielov na spoločnej nehnuteľnosti do dňa jej predaja sa žiadne zhromaždenie nekonalo; z čoho vyplýva, že pred predajom spoluvlastníckych podielov k riadnej ponuky na predaj spoluvlastníckych podielov jednotlivým podielovým spoluvlastníkom nedošlo. Navyše okresný súd konštatoval, že ponuka nezodpovedala predmetu prevodu medzi pôvodným spoluvlastníkom a žalobcom; predmetom prevodu boli v dôsledku dodatku k zmluve aj ďalšie nehnuteľnosti, pôvodne v ponuke neuvedené. V rozpore s podstatou predkupného práva bola aj skutočnosť, že po doplnení ďalších spoluvlastníckych podielov do zmluvného vzťahu medzi pôvodným spoluvlastníkom a žalovaným došlo k zmene kúpnej ceny počítanej na m², k úprave kúpnej ceny tak došlo na neprospech podielových spoluvlastníkov.

15.2. Dovolací súd má za to, že predmetná dovolacia otázka sa teda v okolnostiach tohto dovolacieho konania netýkala takého záveru, výlučne na ktorom spočíva dovolaním napadnuté rozhodnutie. V danom prípade okrem iného odvolací súd dospel k záveru, že riadna ponuka na prevod spoluvlastníckeho podielu ostatným podielovým spoluvlastníkom spoločnej nehnuteľnosti nebola vykonaná. Dôvodil, že prevodca ponuku na predaj spoluvlastníckeho podielu vo vzťahu ku každému konkrétnemu podielovému spoluvlastníkovi nerealizoval. Ponuka uskutočnená prostredníctvom výboru, na ktorú bol prevodca oprávnený, nemôže byť považovaná za riadnu, ak pôvodná ponuka nezahŕňala všetky nehnuteľnosti (spoluvlastnícke podiely), ktorých sa prevod aj v dôsledku dodatku k zmluve medzi prevodcom a žalovaným týkal. Preto žalovaným uvedená otázka, t. j. postup štatutárneho orgánu pozemkového spoločenstva pri oznámení, že nikto z podielnikov nemá záujem podiel nadobudnúť, nie je otázkou rozhodujúcou pre dané konanie, pretože súdy nižších inštancií nezaložili svoje rozhodnutia iba na jej riešení, nakoľko v predmetnej veci vychádzali zo záveru, že predložená ponuka ani nebola vykonaná riadne.

15.3. Z uvedeného tak vyplýva, že takto dovolateľom nastolená otázka má v danom prípade povahu akademickú, ktorej zodpovedanie dovolacím súdom by nemohlo viesť k zrušeniu alebo zmene dovolaním napadnutého rozhodnutia. Pritom cieľom civilného sporového konania (aj pred dovolacím súdom) je poskytnúť reálnu ochranu právam, nie riešiť teoretické otázky, ktorých výsledok sa nijako nepremietne do právnej sféry procesných strán.

16. Ako koexistentnú otázku dovolateľ uviedol otázku trov konania, kde odvolací súd nevyužil aplikáciu § 257 CSP a zaviazal dokonca aj na trovy odvolacieho konania, čo v kontexte veci a skutkového stavu nie je spravodlivé; naopak žalobca ako člen spoločenstva by mal možnosť interného postihu „vedenia“ spoločenstva, žalovaný túto možnosť nemá a ešte v dôsledku tohto konania má povinnosť platiť trovy konania.

17. Podľa § 421 ods. 2 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) CSP.

18. K danej otázke dovolací súd uvádza, že rozhodnutie o trovách konania má v zmysle § 234 ods. 1 CSP vždy povahu uznesenia a túto povahu nestráca ani v prípadoch, keď je výrok o trovách konania obsiahnutý v rozsudku. Pretože v ustanovení § 357 písm. m) CSP je uvedené uznesenie o nároku na náhradu trov konania, je prípustnosť dovolania v zmysle § 421 ods. 2 CSP vylúčená proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým rozhodol o odvolaní proti uzneseniu súdu prvej inštancie o trovách konania.

19. Dovolací súd preto konštatuje, že prípustnosť dovolania uplatneného dovolateľom podľa ustanovenia § 421 ods. 1 písm. b) CSP nie je daná. Preto dovolací súd dovolanie žalovaného odmietol v zmysle § 447 písm. f) CSP.

20. Žalobca bol v dovolacom konaní úspešný, preto mu dovolací súd na základe ustanovenia § 453 ods. 1 s použitím § 255 ods. 1 CSP priznal nárok na náhradu trov dovolacieho konania v plnom rozsahu.

21. Toto rozhodnutie prijal senát najvyššieho súdu pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu nie je prípustný opravný prostriedok.