

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 28C/44/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3122205042
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 09. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marta Szántaiová
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2023:3122205042.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudcom JUDr. Martou Szántaiovou v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. XXX, XXX XX C. D., zastúpený Advokátska kancelária JUDr. Róbert Grell, s. r. o. so sídlom Jilemnického 2, 911 01 Trenčín, IČO: 47 244 569, proti žalovaným: 1/ E. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. XX XXX XX C., 2/ F. A., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. XXX, XXX XX C. D., 3/ G. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. D. XXX, XXX XX C. D., o určenie neplatnosti právneho úkonu, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že darovacia zmluva zo dňa 22.11.2021, č. V-8874/2021 uzavretá medzi žalovaným 3/ ako darcom a žalovanou 1/ ako obdarovanou, ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu 1/8 na nehnuteľnosti – pozemku parc. KN-E č. 6702 – trvalý trávny porast o výmere 1798 m², zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. C. D., je neplatná.

II. Súd u r č u j e, že kúpna zmluva č. 18/2022 zo dňa 03.01.2022, č. V-302/2022 uzavretá medzi žalovanou 2/ ako predávajúcou a žalovanou 1/ ako kupujúcou, ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu 1/2 na nehnuteľnosti – pozemku parc. KN-E č. 6702 – trvalý trávny porast o výmere 1798 m², zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. C. D., je neplatná.

III. Žalobca má voči žalovaným 1/, 2/, 3/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou dňa 29.07.2022 domáhal určenia neplatnosti právnych úkonov z dôvodu porušenia predkupného práva podielového spoluvlastníka. V žalobe uviedol, že je podielovým spoluvlastníkom v 3/8 nehnuteľnosti – pozemku parc. KN-E č. 6702 – trvalý trávny porast o výmere 1798 m², zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. C. D.. Žalovaná 1/ je podľa výpisu z LV č. XXXX, k.ú. C. D. podielovou spoluvlastníčkou vyššie uvedenej nehnuteľnosti, v podiele 5/8, a to titulom nadobudnutia V-8874/2021 Darovacia zmluva zo dňa 22.11.2021 a titulom nadobudnutia V-302/2022 – Kúpna zmluva č. 18/2022 zo dňa 03.01.2022. Žalovaná 1/ nadobudla svoj spoluvlastnícky podiel v 5/8 k predmetnej nehnuteľnosti na základe Kúpnej zmluvy č. 18/2022 zo dňa 03.01.2022, č. V-302/2022 uzavretej so žalovanou 2/, ktorá bola podielovou spoluvlastníčkou vyššie uvedenej nehnuteľnosti v podiele 1/2, a taktiež na základe Darovacej zmluvy zo dňa 22.11.2021, č. V-8874/2021 uzavretej so žalovaným 3/, ktorý bol podielovým spoluvlastníkom vyššie uvedenej nehnuteľnosti v podiele 1/8. Vzhľadom k tomu, že žalovaná 2/ pri prevode svojho spoluvlastníckeho podielu 1/2 k vyššie uvedenej nehnuteľnosti ako aj žalovaný 3/ pri prevode svojho podielu 1/8 k vyššie uvedenej nehnuteľnosti, nespĺnili svoju povinnosť spoluvlastníka, ktorá im vyplýva z predkupného práva podľa § 140 Obč. zák., dovolal sa preto žalobca v zmysle § 40a Obč. zák. v spojení s § 140 Obč. zák. neplatnosti Darovacej zmluvy zo dňa 22.11.2021, č. V-8874/2021 ako aj Kúpnej zmluvy č. 18/2022 zo dňa 03.01.2022, č. V-302/2022, a to listom zo dňa 23.05.2022 adresovaným všetkým účastníkom právneho úkonu, doručeným dňa 24.05.2022. Opodstatnenosť dovolania sa relatívnej neplatnosti Darovacej zmluvy zo dňa 22.11.2021,

č. V-8874/2021 ako aj Kúpnej zmluvy č. 18/2022 zo dňa 03.01.2022, č. V-302/2022, je zrejmá aj z písomnej odpovede žalovanej 1/ na list žalobcu zo dňa 23.05.2022, z ktorej vyplýva, že pri prevode spoluvlastníckeho podielu žalovanej 2/ a taktiež aj pri prevode spoluvlastníckeho podielu žalovaného 3/ nebola splnená ponuková povinnosť podľa § 140 a § 605 Obč. zák. Žalovaná 1/ sice vo svojej písomnej odpovedi na list žalobcu zo dňa 23.05.2022 uvádza, že pri Darovacej zmluve zo dňa 22.11.2021, č. V-8874/2021, uzavretej so žalovaným 3/ išlo o prevod medzi pokrvnými príbuznými, avšak keďže nejde o príbuzných v priamom rade, súrodencov a ani o manžela (tzv. prvá kategória), tak v prípade príbuzenského vzťahu, ktorý sa podľa zákona nezaraďuje do prvej kategórie, musí byť splnená podľa § 116 Obč. zák. aj podmienka, že osoba by ujmu, ktorú utrpí iná osoba, dôvodne pociťovala ako vlastnú, čo však z odpovede žalovanej 1/ nevyplývalo. Žalovaná 2/ a žalovaný 3/ na list žalobcu zo dňa 23.05.2022 - Dovolanie sa neplatnosti relatívne neplatného právneho úkonu, nereagovali. Vzhľadom k tomu, že z výpisu z LV č. XXXX, k.ú. C. D. vyplývala pri podiele žalovanej 1/ plomba vyznačená na základe V-3820/2022 (Darovacia zmluva), dovolal sa preto žalobca z dôvodu opatrnosti aj neplatnosti uvedeného právneho úkonu, keďže ani pri tomto právnom úkone nebola voči žalobcovi splnená ponuková povinnosť zo strany žalovanej 1/. Z písomnej odpovede žalovanej 1/ na list žalobcu zo dňa 23.05.2022 vyplýva, že žalovaná 1/ previedla celý svoj spoluvlastnícky podiel 5/8 k predmetnej nehnuteľnosti na svojho syna I. C., pričom uvedená skutočnosť nebola žalobcovi nijako preukázaná. Poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR z 05.10.2006, sp. zn. 3 SŽ-o-KS 84/2006.

2. Žalobca k vyjadreniu žalovanej 1/ uviedol, že je pravdou, že prebiehajú rokovania so žalovanou 1/ ohľadom mimosúdneho vyriešenia predmetnej veci, avšak k dohode zatiaľ nedošlo. K vyjadreniu žalovaného 3/ uviedol, že skutočnosti popisované žalovaným 3/ síce svedčia o určitom vzťahu medzi jeho matkou a matkou žalovanej 1/, nie však o vzťahu medzi žalovaným 3/ a žalovanou 1/ a je názoru, že nie sú blízke osoby v zmysle § 116 Obč. zák.

3. Žalobca ako dôkaz označil a predložil výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. C. D., kópiu mapy určeného operátu na parcelu 6702 pre k.ú. C. D., list žalobcu - dovolanie sa neplatnosti relatívne neplatného právneho úkonu - § 40a OZ zo dňa 23.05.2022 adresovaný žalovanej 1/ s doručenkou, žalovaným 2/, 3/ s doručenkou, odpoveď žalovanej 1/, podanie námietky neplatnosti právneho úkonu a návrh na zamietnutie vkladu k V-3820/2022 adresované Okresnému úradu Trenčín s doručenkou, výzva Okresného úradu Trenčín, katastrálny odbor zo dňa 14.07.2022 adresovaná žalobcovi.

4. Žalovaná 1/ sa k žalobe vyjadrila tak, že s ňou nesúhlasí a pokúša sa mimosúdne dohodnúť so žalobcom k obojstrannej spokojnosti.

5. Žalovaný 3/ k žalobe uviedol, že jeho matka F. H., J. B. bola v príbuzenskom vzťahu s E. E., J. B., ktorých starí otcovia boli bratia. Mali sa radi ako sestry a často sa navštevovali. Pani E. pomáhala matke žalovaného 3/ materiálne a bola jej aj psychickou oporou. Žalovaný 3/ chcel v dospelosti stavať rodinný dom na predmetnej parcele, čo mu rodina žalobcu znemožnila a pani E. mu predala stavebný pozemok v inej lokalite za priaznivú cenu. Za pomoc E. E. sa cíti morálne zaviazaný voči jej dcére – žalovanej 1/ a z tohto dôvodu ako predaj vďaka sa rozhodol svoj podiel na parc. č. XXXX v k.ú. C. D. jej darovať.

6. Za účelom rozhodnutia o podanej žalobe súd nariadil pojednávania, na ktorých vykonal výsluch žalovanej 1/, svedka I. C., svedka E. B., a oboznámil listinné dôkazy: výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. C. D., kópiu mapy určeného operátu na parcelu 6702 pre k.ú. C. D., list žalobcu - dovolanie sa neplatnosti relatívne neplatného právneho úkonu - § 40a OZ zo dňa 23.05.2022 adresovaný žalovanej 1/ s doručenkou, žalovaným 2/, 3/ s doručenkou, odpoveď žalovanej 1/, podanie námietky neplatnosti právneho úkonu a návrh na zamietnutie vkladu k V-3820/2022 adresované Okresnému úradu Trenčín s doručenkou, výzva Okresného úradu Trenčín, katastrálny odbor zo dňa 14.07.2022 adresovaná žalobcovi, darovacia zmluva zo dňa 09.06.2023 s doložkou o autorizácii, spis Okresného úradu Trenčín, katastrálny odbor V 320/2022, ktorého súčasťou je kúpna zmluva č. 18/2022 zo dňa 03.01.2022, spis Okresného úradu Trenčín, katastrálny odbor V 8874/21, ktorého súčasťou je darovacia zmluva č. 786/2021 zo dňa 10.11.2021, a zistil nasledovný skutkový stav:

7. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. C. D. bolo zistené, že podielovými spoluvlastníkmi pozemku parc. č. XXXX – trvalý trávny porast o výmere 1798 m² sú žalobca v podiele 3/8 a žalovaná 1/ v podiele 5/8. Pri žalovanej 1/ je uvedená plomba vyznačená na základe V-3820/2022 (Darovacia zmluva).

8. Z listu žalobcu - dovolanie sa neplatnosti relatívne neplatného právneho úkonu - § 40a OZ zo dňa 23.05.2022 adresovaného žalovanej 1/ s doručenkou, žalovaným 2/, 3/ s doručenkou, bolo zistené, že žalobca sa dovolal relatívnej neplatnosti právnych úkonov - V-8874/2021 Darovacia zmluva zo dňa 22.11.2021 a V-302/2022 – Kúpna zmluva č. 18/2022 zo dňa 03.01.2022 z dôvodu, že si žalovaná 2/ a žalovaný 3/ pri prevode svojho podielu nespĺnili svoju povinnosť spoluvlastníka, ktorá im vyplýva z predkupného práva podľa § 140 Obč. zák. List bol doručený žalovanej 1/ do vlastných rúk dňa 24.05.2022, žalovanej 2/ dňa 24.05.2022 a žalovanému 3/ dňa 24.05.2022.

9. Z odpovede žalovanej 1/ bolo zistené, že žalovaná 1/ k V 8874/2021 uviedla, že darca – žalovaný 3/, od ktorého nadobudla predmetný podiel, je jej pokrvný príbuzný, nakoľko jej matka E. E. a matka žalovaného 3/ F. H. sú z druhého stupňa príbuzenstva a mali spoločného prastarého rodiča. K V 302/2022 uviedla, že podiel 1/2 nadobudla na základe kúpnej zmluvy už ako podielová spoluvlastníčka predmetnej nehnuteľnosti. K V 3820/2022 uviedla, že ako darca previedla svoj legálne získaný podiel 5/8 k celku na predmetnej nehnuteľnosti na svojho syna I. C. a ide o prevod na blízku osobu.

10. Žaloba predložil námietku neplatnosti právneho úkonu Okresnému úradu Trenčín, katastrálny odbor, ktorý žalobcovi odpoveďou zo dňa 14.07.2022 oznámil, že z dôvodu, že žalovaná 1/ vyslovila nesúhlas k podanej námietke neplatnosti právneho úkonu, správny orgán nemôže konať, o spore musí rozhodnúť súd. V konaní bude pokračovať až po právoplatnom rozhodnutí vo veci žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu na súde.

11. Z kúpnej zmluvy č. 18/2022 zo dňa 03.01.2022 zo spisu Okresného úradu Trenčín, katastrálny odbor V 320/2022 bolo zistené, že žalovaná 2/ ako predávajúca a žalovaná 1/ ako kupujúca uzavreli kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu 1/4 k parc. č. XXXX – záhrada o výmere 476 m² evidovanej na LV č. XXXX pre k.ú. C. D. a spoluvlastníckeho podielu 1/2 k parc. č. XXXX – trvalý trávny porast o výmere 1798 m² evidovanej na LV č. XXXX pre k.ú. C. D.. Vlastnícke právo bolo zavkladované pod V 320/2022.

12. Z darovacej zmluvy č. 786/2021 zo dňa 10.11.2021 zo spisu Okresného úradu Trenčín, katastrálny odbor V 8874/21 bolo zistené, že žalovaný 3/ ako darca a žalovaná 1/ ako obdarovaná uzavreli darovaciu zmluvu, predmetom ktorej bol bezodplatný prevod spoluvlastníckeho podielu 1/8 k parc. č. 6702 – trvalý trávny porast o výmere 1798 m² evidovanej na LV č. XXXX pre k.ú. C. D.. Vlastnícke právo bolo zavkladované pod V 8874/21.

13. Žalovaná 1/ na pojednávaní dňa 04.07.2023 uviedla, že so žalobcom je ťažká komunikácia. Trvá iba na svojich požiadavkách. Chcela by, aby sa vyriešilo vlastníctvo k dotknutým pozemkom. Súdu predložila darovaciu zmluvu zo dňa 09.06.2023.

14. Žalovaná 1/ pri výsluchu uviedla, že jej matka a matka žalovaného 3/ boli sesternice. Jej matka pomáhala p. I. nielen finančne, ale aj zaobstaraním oblečenia pre deti. Žalovaný 3/ tento dar považoval za vďaku za to, čo jej matka spravila pre p. I. – matku žalovaného 3/. Nepamätá sa, kedy prebiehala táto pomoc, bolo to vtedy, keď chodila na základnú a strednú školu. Niekedy pred rokom 1975. Matka zomrela v roku 2018. Pani F. I. nepreviedla predmetný podiel na ňu lebo sa to vtedy neriešilo, až keď kontaktovala žalovaného 3/ s ponukou na kúpu, aby sa všetky pozemky dali do poriadku. Uviedol, že jej tento podiel daruje z vďaky za nežistnú pomoc jej mamy jeho mamy F. I.. So žalovaným 3/ bol viac v kontakte jej otec a manžel. Gratulovať si nechodia. Stretávajú sa v dedine. Od ponuky na kúpu bol u nich dvakrát. O ponuke na predaj predmetného podielu žalobcovi sa so žalovaným 3/ nerozprávala. Vie o tom, že žalovaný 3/ chcel stavať na pozemku dom. Mal tam navezené aj veci, avšak B. mu robili problémy, preto ten dom ani nepostavil a vtedy povedal, že B. nič nepredá. So žalovanou 2/ nemá bližší vzťah, len ju oslovili, či by nepredala predmetný spoluvlastnícky podiel. Má vedomosť o tom, že za žalovanou 2/ bol p. E. B.. Nepamätá sa či aj žalobca, ale ponúkli jej smiešnu sumu a preto im tento podiel nepredala.

15. Z výsluchu svedka I. C., manžela žalovanej 1/ bolo zistené, že sa chceli vysporiadať so žalobcom. Navrhli mu riešenia ohľadom pozemku, na ktorom má svoj rodinný dom. Toto bolo odmietnuté. Stretnutie u právneho zástupcu žalobcu sa uskutočnilo počas súdneho konania. K darovacej zmluve so žalovaným 3/ uviedol, že žalovaný 3/ daroval predmetný spoluvlastnícky podiel jeho manželke z vďaky voči jeho nebohej svokre. Vie, že tam chcel stavať, ale p. B. mu to znemožnila. Potom išli za žalovanou 2/, ktorá im prisľúbila odpredaj svojho spoluvlastníckeho podielu. Problémy začali, keď to manželka chcela priviesť

na syna. Nesústredili sa na ponuku na predaj žalobcovi, a aj keď sa daroval podiel jeho manželke a kupovali podiel od žalovanej 3/ boli v dobrom vedomí, že to bude v súlade s právom, že nemusia ponúkať na predaj. Žalovaný 3/ povedal, že on nepredá ani m² žalobcovi z dôvodu predchádzajúcich zlých vzťahov a brali to tak, že je to vyriešené.

16. Z výsluchu svedka E. B., syna žalobcu bolo zistené, že so žalobcom nesúhlasia so zmluvami, lebo oni boli prví, čo si ho mohli odkúpiť. Obrábajú ho asi 100 rokov.

17. Žalovaná 1/ v záverečnej reči uviedla, že sa chcela vyhnúť pojednávaniu, avšak so žalobcom nebola možná dohoda. Prevod vlastníckeho práva k pozemkom riešili už v čase, keď žil jej otec. Žalobcov syn sa jej otcovi aj vyhrážal, že mu zamedzí vstup na jeho pozemok par. č. 6704/1. Vtedy uvítali ponuku žalovaného 3/ a mysleli si, že zákon neporušujú. Po vyzvaní právneho zástupcu žalobcu sa snažili o dohodu a chceli si vysporiadať aj ďalšie pozemky. Dohoda so žalobcom však nebola možná.

18. Žalovaný 3/ v záverečnej reči uviedol, že si myslí, že problémy robí syn žalobcu.

19. Súd vec vyhodnotil podľa nasledujúcich ustanovení právnych predpisov.

20. Podľa § 137 písm. c) C.s.p. žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

21. Podľa § 40a Obč. zák. 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.

22. Podľa § 41 Obč. zák. ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

23. Podľa § 140 Obč. zák. ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, iba, že ide o prevod blízkej osobe (§ 116, § 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

24. Podľa § 116 Obč. zák. blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v pomere rodinnom alebo obdobnom sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.

25. Podľa § 117 Obč. zák. stupeň príbuzenstva dvoch osôb sa určuje podľa počtu zrodení, ktorými v priamom rade pochádza jedna od druhej a v pobočnom rade obidve od najbližšieho spoločného predka.

26. Zákon ustanovení § 40a Obč. zák. upravuje tzv. relatívnu neplatnosť právneho úkonu, ktorá spočíva v tom, že právny úkon, pri ktorom je daný dôvod relatívnej neplatnosti sa považuje za platný pokiaľ ten, kto je takýmto právnym úkonom dotknutý sa neplatnosti právneho úkonu dôvodne nedovoláva. To znamená, že zákon ponecháva na úvahu subjektu dotknutého právnym úkonom, či sa chce neplatnosti právneho úkonu dovolávať alebo nie. Ak sa oprávnený subjekt neplatnosti nedovoláva, zostáva dotknutý právny úkon platný so všetkými právnymi účinkami, ktoré z právneho úkonu vyplývajú. To platí tam, kde na základe tohto právneho úkonu (zmluvy) vznikol vkladom do katastra nehnuteľnosti vecné právo (§ 133 ods.2 OZ). Pokiaľ ide o právne účinky, relatívna neplatnosť právneho úkonu nenastala priamo zo zákona, ako je to v prípade absolútnej neplatnosti. Relatívne neplatný právny úkon pôsobí ako keby bol platný, pokiaľ svojej platnosti nebol zbavený. Relatívna neplatnosť právneho úkonu nastáva na základe jednostranného právneho úkonu dovolaním sa relatívnej neplatnosti. Uplatnenie relatívnej neplatnosti sa stáva perfektným, keď prejav vôle toho, kto je neplatnosťou právneho úkonu dotknutý a kto sa neplatnosti domáha, dôjde druhému účastníkovi právneho úkonu.

27. Prejav vôle, ktorým sa účastník dovoľáva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, musí vyjadrovať ako skutočnosť, že ide o uplatnenie relatívnej neplatnosti, tak konkrétne vytykanú vadu právneho úkonu, ktorá spôsobila relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Oprávneným účastníkom (...“ten, kto je takýmto úkonom dotknutý“) je predovšetkým subjekt tohto právneho úkonu, napr. v prípade zmluvy je to účastník zmluvy a okrem účastníkov zmluvy však z povahy veci bude môcť byť úkonom dotknutý i ten, kto ním bol na svojich právach opomenutý. Relatívnou neplatnosťou je dotknutý aj ten účastník, na podnet ktorého došlo k právnemu úkonu. Relatívna neplatnosť nastáva ex nunc, teda od momentu uplatnenia neplatnosti. Na relatívnu neplatnosť súd neprihliada z úradnej povinnosti, ale len na návrh dotknutého subjektu. Návrh môže podať ten, kto bol neplatným právnym úkonom dotknutý. Podľa súdnej praxe môže to byť ten účastník právneho úkonu, kto relatívnu neplatnosť nespôsobil.

28. Pri zákonom predkupnom právo podielových spoluvlastníkov (§ 140 Obč. zák.), ide o vecné právo, ktoré je späť so spoluvlastníckym podielom. Ak po právnom úkone porušujúcom predkupné právo podielového spoluvlastníka ten spoluvlastník, ktorého predkupné právo bolo porušené, prevedie svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu, stáva sa nadobúdateľom prevedeného podielu ex lege, nielen podielovým spoluvlastníkom spoločnej veci, ale aj zároveň osobou oprávnenou (a tiež povinnou) z predkupného práva viazaného na spoluvlastnícky podiel; pritom nie je právne významné, či prevodca v čase, keď bol ešte podielovým spoluvlastníkom, svoje oprávnenie vyplývajúce z porušenia predkupného práva uplatnil alebo neuplatnil. Predkupné právo podielového spoluvlastníka sa uplatňuje aj pri prevode spoluvlastníckeho podielu na základe darovacej zmluvy. Spoluvlastník, ktorý je oprávnený z predkupného práva (§ 140 Obč. zák.), má pri porušení jeho predkupného práva na výber, či 1. sa bude na súde domáhať určenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu (§ 40a Obč. zák.), 2. sa bude domáhať voči nadobúdateľovi, aby mu nadobudnutý spoluvlastnícky podiel ponúkol na kúpu za rovnakých podmienok, 3. sa uspokojí s tým, že mu zostáva zachované predkupné právo, avšak už voči nadobúdateľovi.

29. Žalobca sa podanou žalobou domáha určenia neplatnosti zmlúv, na základe ktorých žalovaná 1/ nadobudla spoluvlastnícke podiely k nehnuteľnosti – pozemku parc. KN-E č. 6702 – trvalý trávny porast o výmere 1798 m², zapísanej na LV č. XXXX, k.ú. C. D. od podielových spoluvlastníkov. Tieto podiely nadobudla od žalovaného 2/ na základe darovacej zmluvy a od žalovanej 3/ na základe kúpnej zmluvy.

30. Súd mal v konaní za nesporne preukázané, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti a pri uzatváraní darovacej ani kúpnej zmluvy mu žalovaný 2/ ani žalovaná 3/ neponúkli podľa § 140 Obč. zák. prevádzané spoluvlastnícke podiely. Žalovaný 2/ teda tým, že darovacou zmluvou zo dňa 22.11.2021 previedol svoj spoluvlastnícky podiel 1/8 k predmetnej nehnuteľnosti na žalovanú 1/ porušil predkupné právo žalobcu ako podielového spoluvlastníka. Taktiež žalovaná 3/ tým, že kúpnu zmluvou zo dňa 03.01.2022 previedla svoj spoluvlastnícky podiel 1/2 k predmetnej nehnuteľnosti na žalovanú 1/ porušila predkupné právo žalobcu ako podielového spoluvlastníka. Žalobca využil svoje právo dané mu ustanovením § 40a Obč. zák. a dovolal sa relatívnej neplatnosti oboch zmlúv listom zo dňa 23.05.2022, ktorý bol doručený do vlastných rúk účastníkom oboch zmlúv – žalovanej 1/, žalovanému 2/ a žalovanej 3/. Následne bol žalobca oprávnený podať žalobu o určenie relatívnej neplatnosti týchto zmlúv o prevode spoluvlastníckeho podielu podľa § 40a Obč. zák. ako podielový spoluvlastník.

31. Obrana žalovanej 1/ a žalovaného 2/ ohľadom platnosti darovacej zmluvy zo dňa 22.11.2021 spočívala v tom, že žalovaný 2/ daroval predmetný spoluvlastnícky podiel žalovanej 1/ ako prejav vďaky z dôvodu, že matka žalovanej 1/ poskytovala pomoc matke žalovaného 2/, ktorých starí otcovia boli bratia (boli sesternice) a z tohto dôvodu sa považujú za blízke osoby podľa § 116 Obč. zák. Súd výsluchom žalovanej 1/ a žalovaného 2/ zistil, že pomoc matkou žalovanej 1/ matke žalovaného 2/ bola poskytovaná okolo roku 1975 a pred týmto rokom. Žalovaná 1/ nemá bližší vzťah so žalovaným 2/, gratulovať si nechodia.

Občiansky zákonník v otázke blízkych osôb v ustanovení § 116 vymedzuje prioritne subjekty, ktoré bez akéhokoľvek ďalšieho skúmania, resp. bez akejkolvek ďalšej podmienky majú status blízkej osoby. Ide o osoby nachádzajúce sa v najužších rodinných väzbách (predkovia – potomkovia, súrodenci a manželia). Zároveň v časti za bodkočiarkou definuje (v podstate neohraničenú) skupinu, ktorá na status blízkej osoby potrebuje predovšetkým splniť podmienku, aby ujmu jednej z dotknutých osôb druhá dôvodne pocítovala ako ujmu vlastnú. Jednoznačne ide o pomer, ktorý vychádza zo subjektívne

vnútorného emocionálneho vzťahu a v zásade niet žiadnych bezprostredne merateľných kritérií, ktoré by presne vymedzovali kedy už medzi dotknutými osobami ide o vzťah osôb blízkych a kedy ešte nie. Vzťah blízkych osôb má jednoznačne základ vo vnútornom emočnom pomere dotknutých osôb. Každý jeden prípad je individuálny a každý jeden vzťah medzi osobami jedinečný, založený na rôznych väzbách a okolnostiach. Aby tak rozhodnutie o existencii blízkosti osôb bolo správne, zákonné a spravodlivé, nie je možné určiť presné hranice, kedy vzťah týchto osôb už naberá charakter vzťahu blízkej osoby. Citované ustanovenie je totiž jednou z právnych noriem, ktoré právna teória nazýva právnou normou s relatívne neurčitou hypotézou, t.j. normou, ktorých hypotéza nie je stanovená právnym predpisom a ktorá tak prenecháva súdu na zvážení v každom jednotlivom prípade, aby sám vymedzil hypotézu právnej normy zo širokého, vopred neobmedzeného okruhu okolností. Napriek tomu je možné aspoň všeobecne uviesť, že pri prijímaní záveru súdu budú podstatné napr. také okolnosti, aký druh vzájomného vzťahu je medzi osobami, či žijú v spoločnej domácnosti (i keď tento znak nemusí byť ešte sám osebe určujúci), aké sú vzájomné pomery v takejto domácnosti, či si osoby navzájom pomáhajú, zaujímajú sa o seba nielen z pohľadu majetkových aspektov alebo ak ide o rozvedených manželov nielen z pohľadu starostlivosti o spoločné deti, či takéto osoby prejavujú o seba záujem v závažných prípadoch, v chorobe, starobe a v núdzi (pozri uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/32/2017 zo dňa 27.06.2018).

Z vykonaných výsluchov mal súd za jednoznačne preukázané, že vzťah medzi žalovaným 2/ a žalovanou 1/ nevykazuje značnú intenzitu vzájomnej dôvery, nevytvorili si intenzívny vzájomný kontakt, ktorý by bolo možné považovať za iný ako bežný vzťah medzi bežnými známymi a nie je založený na emočnom pomere. Vzhľadom na uvedené nemožno hodnotiť žalovanú 1/ a žalovaného 2/ ako blízke osoby podľa § 116 Obč. zák. ani z pohľadu príbuzenského vzťahu ani z pohľadu pociťovania ujmy ako vlastnej.

Keďže žalovanú 1/ a žalovaného 2/ nemožno považovať za blízke osoby podľa § 116 Obč. zák., žalovaný 2/ mal pri prevode spoluvlastníckej podielu povinnosť ponúknuť podľa § 140 Obč. zák. svoj spoluvlastnícky podiel na predaj žalobcovi, pričom bolo preukázané (žalovaný 2/ túto skutočnosť ani nepopiera), že žalovaný 2/ túto povinnosť voči žalobcovi nesplnil. Neobstojí tvrdená skutočnosť, že mu žalobca nedovolil stavať na pozemku. Súd zhodnotením skutkového stavu dospel k záveru, hodnotiac jednotlivé dôkazy i vo vzájomnej súvislosti, že žalobca preukázal tvrdenia uvedené v žalobnom návrhu, dôkazné bremeno uniesol a bolo preukázané, že darovacia zmluva zo dňa 22.11.2021 uzavretá medzi žalovanou 1/ ako obdarovanou a žalovaným 2/ ako darcom je relatívne neplatná. Vzhľadom na uvedené súd žalobe v časti o určenie neplatnosti darovacej zmluvy zo dňa 22.11.2021 vyhovel a určil ju za neplatnú v celom rozsahu.

32. Výsluchmi žalovanej 1/ a svedka manžela žalovanej 1/ bolo preukázané, že žalovaná 1/ nemá žiaden blízky vzťah so žalovanou 3/, len ju oslovila za účelom kúpy predmetného spoluvlastníckeho podielu. Žalovaná 1/ ani žalovaná 3/ nepopreli žiadne skutočnosti uvedené žalobcom. Súd nemal tvrdené ani preukázané, že by žalovaná 3/ ponúkla svoj spoluvlastnícky podiel pred jeho prevodom žalovanej 1/ žalobcovi a preto súd uzavrel, že žalovaná 3/ pri prevode spoluvlastníckej podielu svoju povinnosť ponúknuť podľa § 140 Obč. zák. svoj spoluvlastnícky podiel na predaj žalobcovi nesplnila. Na základe uvedeného súd dospel k záveru, že aj pri tejto zmluve žalobca preukázal tvrdenia uvedené v žalobe a z dôvodu porušenia predkupného práva žalobcu je kúpna zmluva zo dňa 03.01.2022 uzavretá medzi žalovanou 1/ ako kupujúcou a žalovanou 3/ ako predávajúcou v časti prevodu spoluvlastníckeho podielu 1/2 k parcele č. 6702 – trvalý trávny porast o výmere 1798 m² relatívne neplatná (v časti prevodu podiel 1 k parcele č. 6703 – záhrada o výmer 476 m² ostala zmluva platná). Vzhľadom na uvedené súd žalobe v časti o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 03.01.2022 vyhovel a určil ju za neplatnú v časti prevodu parcely č. 6702 pre k.ú. C. D..

33. O trovách konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 C.s.p. a žalobcovi ako strane sporu, ktorá mala vo veci plný úspech priznal náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie a bránenie práva v rozsahu 100 % proti žalovaným 1/, 2/, 3/ ako strane sporu, ktorá vo veci úspech nemala. O výške náhrady trov konania súd rozhodne podľa § 262 ods. 2 C.s.p. po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Trenčín na Krajský súd v Trenčíne v 2 vyhotoveniach.

Podľa § 127 ods. 1, 2 C.s.p. v podaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpis. Náležitosťou podania urobeného v prebiehajúcom konaní je aj uvedenie spisovej značky tohto konania.

Podľa § 363 C.s.p. sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § 364 C.s.p. rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1 C.s.p. odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 365 ods. 2 C.s.p. odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Podľa § 365 ods. 3 C.s.p. odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Ak povinný dobrovoľne nesplní to, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie.