

Súd: Okresný súd Piešťany
Spisová značka: 6C/16/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2519201224
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 11. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ingrid Šimonová
ECLI: ECLI:SK:OSPN:2021:2519201224.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Piešťany sudkyňou JUDr. Ingrid Šimonovou v spore žalobkyne: O. D., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. V. XXX, právne zastúpená: JUDr. Mgr. Marián Kropaj, PhD., advokát, so sídlom Mudroňova 7356/51, Piešťany, proti žalovaným: 1. C. K., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. V. XXX, štátny občan Ukrajiny, 2. R. K., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. V. XXX, štátny občan Ukrajiny, obidvaja právne zastúpení: RS legal s.r.o., so sídlom M. Waltariho 7, Piešťany, IČO: 36 864 358, o nahradenie prejavu vôle, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalovaní 1. a 2. **m a j ú n á r o k** na náhradu trov konania voči žalobkyni v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 01.07.2019 domáhala voči žalovaným vydania rozhodnutia, ktorým by súd uložil žalovaným povinnosť uzavrieť v postavení predávajúcich so žalobkyňou v postavení kupujúcej kúpnu zmluvu, predmetom ktorej je nehnuteľnosť opísaná v žalobe za kúpnu cenu 1.500 eur. Zároveň si uplatnila aj nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Žalobkyňa svoju žalobu odôvodnila tým, že je podielovou spoluvlastníčkou na nehnuteľnosti zapísanej na LV č. XXXX, nachádzajúcej sa v kat. území C. V., okres N., obec C. V. a to pozemok - parcela registra „C“ parcela č. XXXX/X, A. N.: U. N. O. R. vo výmere XX m² v podiele 1-ica vo vzťahu k celku. Žalovaní nadobudli vlastníctvo k spoluvlastníckym podielom na spornej nehnuteľnosti, pričom ich právni predchodcovia porušili svoju zákonnú povinnosť nakoľko prevádzané spoluvlastnícke podiely žalobkyni neponúkli. Právni predchodcovia žalovaných v konaní vedenom na Okresnom súde Piešťany pod sp. zn. XC/XXX/XXXX písomne deklarovali súdu aj vtedajšiemu právnenému zástupcovi žalobkyne, že práva žalobkyne neboli popierané, že žalobkyni bude predmetný pozemok neskôr odpredaný. Napriek tomuto vyhláseniu svoje podiely na predmetný pozemok predali žalovaným. Opomenutím tejto povinnosti prišlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne v dôsledku čoho jej vznikol nárok v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka domáhať sa toho, aby jej predmetné spoluvlastnícke podiely boli ponúknuté na predaj. Jej snahou bolo vyriešiť záležitosť mimosúdne písomnou výzvou na uzatvorenie kúpnej zmluvy, na ktorú žalovaní reagovali prostredníctvom svojej právnej zástupkyne a jej požiadavku považovali za neopodstatnenú a neakceptovateľnú. Žalobkyňa sa dovolala pred podaním žaloby na súd neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX aj vo vzťahu k predávajúcim.

2. V písomnom vyjadrení k podanej žalobe žalovaní opísali priebeh týkajúci sa prevodu spornej nehnuteľnosti a uviedli, že žalobu považujú za nedôvodnú a žiadali túto v celom rozsahu zamietnuť. Poukázali na prebiehajúce konanie na tunajšom súde pod sp. zn. XC/XXX/XXXX, predmetom ktorého je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k spornému pozemku, pričom poukázali na skutočnosť, že predmetný pozemok bol vytvorený ako spoločný dvor ešte v roku 1976 na základe

dohody právnych predchodcov žalobkyne a ich právnych predchodcov. V roku 1976 matka žalobkyne a stará matka právnych predchodcov žalovaných dala vyhotoviť geometrický plán, ktorý C. X. Z. dňa XX.XX.XXXX a týmto geometrickým plánom bola vytvorená parcela č. XXXX/X O. I. A., ktorý darovala svojej dcére O. D. - žalobkyňi v podiele 1 a svojmu synovi O. V. v podiele 1. Od uvedeného času žalobkyňa a taktiež právni predchodcovia žalovaných tento novoutvorený pozemok ako spoločný dvor užívali a bol vytvorený za účelom zabezpečenia prístupu na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobkyne a aj vo vlastníctve jej brata O. V. a jeho manželky. Tento právny a faktický stav žalobkyňa celé desaťročia tolerovala a spoločný dvor bol využívaný tak žalobkyňou, ako aj právnymi predchodcami žalovaných ako príslušenstvo hlavnej veci, teda na prístup k rodinným domom č.s. XXX O. Č..I.. XXX a ďalších príľahlých pozemkov s príslušenstvom (garáž, dielňa), teda cez tento spoločný dvor sa realizoval prístup peši i motorovými vozidlami. Spoločný dvor tak od roku 1977 slúžil potrebám oboch rodín ako spoločný prístup peši i motorovým vozidlom na nehnuteľnosti v ich vlastníctve, teda z hľadiska práva bol určený na užívanie s vecou hlavnou, rodinnými domami Č..I.. XXX O. XXX a ostatnými príľahlými pozemkami k týmto rodinným domom. Tento stav rešpektovali aj predávajúci, ktorí im svoje spoluvlastnícke podiely na spoločnom dvore predali samostatnou kúpnu zmluvou zo dňa XX.XX.XXXX, keď predtým im kúpnu zmluvou zo A.O. XX.XX.XXXX N. W. A. Č..I.. XXX O. U. O. N. N. I. Z. I. H. D. O. I. A.. Bez dohody o predaji spoluvlastníckych podielov na spoločnom dvore by predmetné nehnuteľnosti nekúpili, pretože by nemali zabezpečený prístup do garáže, dielne a hospodárskej budovy. Žalovaní poukázali na ustanovenie § 121 ods. 1 OZ, ako aj na výklad k uvedenému ustanoveniu, ako aj na zaužívanú súdnu prax, čo tvorí príslušenstvo hlavnej veci. Poukázali na to, že veci majúce povahu príslušenstva hlavnej veci sú samostatnými vecami, preto možno ich vlastníctvo prevádzať bez súčasného prevodu vlastníctva k hlavnej veci, a to bez ohľadu na hospodársku neúčelnosť takéhoto rozdelenia vlastníctva. Príslušenstvo však sleduje osud hlavnej veci a je rozhodujúca vôľa strán, ktorá musí byť náležite prejavovaná. Nakoľko spoločný dvor je príslušenstvom hlavnej veci, a T. W. A. Č..I.. XXX O. XXX a príľahlých pozemkov, preto spoluvlastnícke podiely na tomto spoločnom dvore zdieľajú osud týchto hlavných vecí, tvoriac jediný prístup peši aj autom k veciam hlavným. S poukazom na tento právny stav nemohli právni predchodcovia žalovaných svoje spoluvlastnícke podiely na spoločnom dvore ponúknuť žalobkyňi na kúpu, aby tak realizovali jej predkupné právo podľa ustanovenia § 140 OZ. Poukázali ďalej na to, že žalobkyňa vyjadrila názor, že ona by za podiely na tomto spoločnom dvore dala max. 100 eur každému spoluvlastníkovi, čo všetci traja spoluvlastníci odmietli s tým, že oni majú dohodnutú kúpnu cenu za svoje podiely 1.000 eur pre každého. Týmto neformálnym spôsobom došlo teda v podstate k prejednaniu predkupného práva žalobkyne, ktoré bolo uzavreté tým, že za sumu 3.000 eur žalobkyňa o realizáciu predkupného práva nemá záujem. Nakoľko spoločný dvor je nepochybne príslušenstvom veci hlavnej je vylúčené realizovanie predkupného práva. Žalovaní navrhli toto konanie prerušiť až do právoplatného skončenia konania vedeného pod sp. zn. XC/XXX/XXXX.

3. V replike zo dňa XX.XX.XXXX žalobkyňa namietala vyjadrenie žalovaných vo vzťahu k spornému pozemku ako príslušenstvo hlavnej veci tvrdiac, že predmetný pozemok nie je príslušenstvom nejakej inej hlavnej veci, teda nie je žiadnym príslušenstvom stavby, resp. stavieb a predmetný pozemok je nepochybne samostatnou vecou ako ktorýkoľvek iný pozemok. Právni predchodcovia žalovaných ako podieloví spoluvlastníci nemohli rozhodnúť o tom, že predmetný pozemok bude predstavovať príslušenstvo stavieb - hlavných vecí, pretože im patril len spoluvlastnícky podiel a nie celý pozemok. Pozemok ako príslušenstvo by v žiadnom prípade nemohol patriť viacerým spoluvlastníkom, ale mohol by byť len vo výlučnom vlastníctve vlastníka hlavnej veci. Vylúčila dohodu o predaji spoluvlastníckeho podielu žalovaným, pretože žiadna dohoda s ňou nikdy nebola uzavretá a právni predchodcovia žalovaných konali úmyselne tak, že porušili jej predkupné právo. V snahe vyhnúť sa súdnemu sporu požiadala pôvodných spoluvlastníkov o stretnutie, na ktorom jej advokát uviedol, že žalobkyňa má záujem odkúpiť podiely, avšak žiadna zo strán neuviedla žiadnu sumu. Trvala na tom, že jej predkupné právo bolo porušené. S návrhom žalovaných na prerušenie konania nesúhlasila.

4. Uznesením vydaným dňa 25. februára 2020 súd zamietol návrh žalovaných na prerušenie konania z dôvodu, že výsledok konania o zrušenie a vyporiadanie podielového spolu-vlastníctva k spornej nehnuteľnosti nemá vplyv na konanie o porušenie predkupného práva, resp. na konanie o nahradenie prejavu vôle. Podľa názoru súdu konanie o vyporiadanie podielového spoluvlastníctva nijako nebráni rozhodovaniu o tom, či bolo porušené predkupné právo žalobkyne. Proti tomuto uzneseniu, ktoré vydal vyšší súdny úradník podali žalovaní sťažnosť s odôvodnením, že výsledok súdneho sporu vedeného pod sp. zn. XC/XXX/XXX môže mať význam pre rozhodnutie súdu v predmetnom konaní. O sťažnosti žalovaných bolo rozhodnuté uznesením vydaným 17. júla 2020, ktorým súd sťažnosť žalovaných

zamietol. Toto uznesenie spolu s uznesením zo dňa 25. februára 2020 nadobudlo právoplatnosť 29.07.2020.

5. Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi predloženými sporovými stranami, výsluchom sporových strán, výsluchom svedkýň O. A. O. K.. K. D., pripojeným spisom tunajšieho súdu sp. zn. XC/XXX/XXXX a zistil nasledovný skutkový stav.

6. Kúpnu zmluvou uzatvorenou dňa XX.XX.XXXX medzi predávajúcimi X. K., X. V. O. K. D. a kupujúcimi - žalovanými, predávajúci ako podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v obci C. V., C. J.. Ú.. C. V., zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom N., katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. XXX, pozemok registra „C“ KN s parcelným číslom XXXX/X, U. N. O. R. o výmere XX m², previedli svoje spoluvlastnícke práva na žalovaných ako kupujúcich za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 3.000 eur.

7. Z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX vyplýva, že sporové strany sú podielovými spoluvlastníkmi sporného pozemku, žalobkyňa v podiele 1-ica, žalovaný 1. v podiele 1-ina a žalovaná 2. v podiele 1-ina.

8. Zo stanoviska právnych predchodcov žalovaných zo dňa 13.05.2016 v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva (sp. zn. XC/XXX/XXXX) vyplýva ich vyjadrenie, že mali záujem, aby nový majiteľ mal možnosť prechodu počas opravy domu a odčerpávanie žumpy, nakoľko nie je iný prechod k nej s tým, že žalobkyňa bude predmetný pozemok neskôr odpredaný. Práva žalobkyne neboli vôbec popierané a neboli podané žiadne návrhy (cena pozemku) na odpredaj zo strany žalobkyne a k návrhu odpredaja - zrušenia podielového spoluvlastníctva vyjadrili svoj súhlas.

9. Žalobkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu listom zo dňa 03.06.2019 vyzvala žalovaných na uzatvorenie kúpnej zmluvy týkajúcej sa spornej nehnuteľnosti, pretože konaním pôvodných spoluvlastníkov došlo k porušeniu jej predkupného práva a vznikol jej nárok domáhať sa toho, aby jej žalovaní ponúkli podiel na predaj za takých podmienok za ktorých tento pozemok nadobudli.

9. Na list žalobkyne zo dňa 03.06.2019 žalovaní reagovali písomnou odpoveďou ich právnej zástupkyne zo dňa 10.06.2019, v ktorej odmietli tvrdenie o porušení predkupného práva žalobkyne, pričom poukázali na to, že sporný pozemok bol vytvorený ako spoločný dvor, ktorý mal zabezpečovať prístup na pozemky právnych predchodcov žalovaných ako aj právnych predchodcov žalobkyne. Tento pozemok ako spoločný dvor sa užíva niekoľko desiatok rokov. Právni predchodcovia žalovaných, súc si vedomí, že pozemok parcela č. XXXX/X je spoločným dvorom a zabezpečuje prístup tak k pozemkom žalobkyne ako aj žalovaných, neponúkli žalobkyne na odkúpenie svoje spoluvlastnícke podiely na tomto spoločnom dvore, ale previedli ich na žalovaných, aby im zabezpečili cez tento spoločný dvor potrebný prístup.

10. Žalobkyňa prostredníctvom svojho právneho zástupcu sa písomným podaním zo dňa 25.06.2019 vo vzťahu k právnym predchodcom žalovaných dovolala neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa XX.XX.XXXX (Č.. Q.. XX).

11. Z pripojeného súdneho spisu tunajšieho súdu vedeného pod sp. zn. XC/XXX/XXXX bolo zistené, že medzi sporovými stranami prebiehal súdny spor, predmetom ktorého bolo zrušenie a vyporiadanie ich podielového spoluvlastníctva. Okresný súd Piešťany rozsudkom vydaným 29. mája 2019 zamietol žalobu žalobkyne O. D., ktorou sa proti žalovaným domáhala zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva. Súd pri rozhodovaní o tejto žalobe dospel k záveru, že reálne rozdelenie veci nie je dobre možné, pretože sporná parcela je úzka a bola vytvorená za účelom prechodu a prejazdu, na ktoré je aj využívaná. Priečne rozdelenie parcely neprichádza do úvahy a v prípade pozdĺžneho rozdelenia podľa spoluvlastníckych podielov by sa vytvorili dve úzke parcely, ktoré by vo svojej šírke nemohli slúžiť účelu, na ktorý ho obe strany využívali - prejazd a prechod. Takýmto rozdelením by došlo k zmareniu využitia pozemku. V prípade vyporiadania podielového spoluvlastníctva príkazom veci do vlastníctva jedného zo spoluvlastníkov, súd posúdil hľadisko veľkosti podielov a účelné využitie veci, pričom súd vykonal obhliadku na mieste samom, z ktorej vyplynulo, že rodinný dom žalobkyne je stavebne orientovaný tak, že vchod do domu vyúsťuje na spornú parcelu, pričom táto sporná parcela má podľa tvrdenia súdu podstatný význam pre žalovaných. Prechod k svojmu rodinnému domu majú žalovaní zabezpečený cez parcelu č. XXXX/X. Čo sa týka prejazdu, pri obhliadke súd zistil, že prejazd k pozemkom parcela č. XXXX/X (Č. U. A.), XXXX/X,XX O. XX, ako aj k stavbám na týchto pozemkoch možný nie je. Súd osobitne zohľadnil charakter stavieb - garáž, hospodárska budova a

dielňa a prihliadol na pomerne úzky priestor medzi rodinným domom žalovaných a hranicou pozemku suseda žalovaných sprava, ktorý predstavuje šírku 2,13 m, preto súd skonštatoval, že prejazd nie je možný inak, ako cez spornú parcelu. Ďalej súd uviedol, že by bolo vylúčené, aby žalovaní využívali svoje „zadné“ pozemky, vrátane garáže a ostatných úžitkových stavieb, pokiaľ by im mal byť zamedzený prístup cez spornú parcelu. Súd pri obhliadke skúmal aj umiestnenie rodinného domu žalovaných, ktorý takisto z pravej strany prilieha k spornej parcele a zistil, že tento je otočený k spornej parcele bočnou časťou (vchod majú žalovaní umiestnený z parcely č. XXXX/X, teda z opačnej strany). Súd uzatvoril, že iný prístup k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalovaných, ako cez spornú parcelu nie je možný. Najvhodnejším spôsobom vyporiadania podielového spoluvlastníctva by sa javilo prikázanie spornej parcely do vlastníctva žalobkyni za primeranú náhradu, avšak tu vyvstali závažné skutkové okolnosti, ktoré nemohol súd opomenúť. Jednak ide o absenciu prístupu k „zadným“ parcelám žalovaných, garáži a ostatných hospodárskych budov (vrátane dvora za domom), jednak na spornej parcele je šikmo vzadu vpravo vybudovaná bránka, ktorá je využívaná na prejazd vozidlom žalovanými (bránka vyúsťuje na parc. č. XXXX/X v mieste za domom pred garážou a teda určitá časť pozemku je využívaná výlučne žalovanými). Po zvážení všetkých okolností súd vyhodnotil, že najvhodnejšou a najspravodlivejšou alternatívou je zamietnutie žaloby, resp. ponechanie spornej parcely v podielovom spoluvlastníctve sporových strán. Z dokazovania vyplynula potreba ponechania prístupu k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalovaných a pokiaľ by súd rozhodol tak, že vec prikáže žalobkyni do vlastníctva a zriadi pre žalovaných vecné bremeno spočívajúce v práve prejazdu, spôsob užívania spornej parcely by sa pre obe strany v podstate nezmenil a rozhodnutie súdu by sa tak minulo účelu podanej žaloby. Proti tomuto rozhodnutiu podala v zákonnej lehote žalobkyňa odvolanie a Krajský súd v Trnave rozsudkom vydaným 28. apríla 2020 napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil, plne sa stotožnil s názorom prvoinštančného súdu a podľa jeho názoru súčasný stav (trvajúci od roku 1979) objektívne žalobkyňu nemôže zaťažovať neprimerane a ani žalovaným neposkytuje neprimerané výhody. Rozsudok prvoinštančného súdu v spojení s rozsudkom odvolacieho súdu nadobudol právoplatnosť dňa 03.06.2020.

12. Na pojednávaní konanom dňa 11.05.2021 sporové strany prostredníctvom svojich právnych zástupcov zotrvali na svojich stanoviskách, žalobkyňa tvrdila, že predkupné právo nebolo realizované, nebola uskutočnená ani žiadna ponuka či už formálne alebo neformálne, o čom svedčí potvrdenie právnych predchodcov žalovaných, ktorí vo svojom vyjadrení celkom jednoznačne uviedli, že neboli podané žiadne návrhy (cena pozemku). Na stretnutí u A.. D. nebola riešená žiadna kúpna cena ani nejaká protihodnota, ktorú by mala žalobkyňa zaplatiť za nadobudnutie spoluvlastníckych podielov. Žalobkyňa potvrdila, že na stretnutí u A.. D. bola prítomná aj p. D., N.. D. a pracovníčka realitnej kancelárie, pričom o žiadnej čiastke sa nerozprávali. Podľa jej názoru sa nehnuteľnosť znehodnotila okamihom vytvorenia spoločného dvora. Právna zástupkyňa žalovaných potvrdila, že predkupné právo žalobkyne porušené bolo, avšak len z toho dôvodu, že nebola dodržaná formálna náležitosť v zmysle ust. § 140 Občianskeho zákonníka. Podmienky za akých bolo ponúknuté predkupné právo boli prerokované v minulosti v kancelárii A.. D., ktorý v tom čase žalobkyňu zastupoval, pričom právni predchodcovia žalovaných vtedy ponúkli žalobkyni podiely na spornej nehnuteľnosti za 1.000 eur za každého, teda celkovo 3.000 eur, čo však žalobkyňa odmietla, pretože sa jej táto suma zdala vysoká a ona ponúkla právnym predchodcom žalovaných za spoluvlastnícky podiel čiastku 100 eur. Predkupné právo teda bolo ponúknuté ale nebola splnená formálna podmienka, teda písomná forma. Spoločný dvor bol vytvorený ešte v roku 1976 geometrickým plánom na žiadosť matky žalobkyne za účelom vyriešenia možnosti prístupu k rodinným domom a od tohto roku sa spoločný dvor užíval a právni predchodcovia žalovaných takto spoločný dvor užívali a svoje podiely na spoločnom dvore ponúkli žalobkyni za cenu ktorú odmietla. Spoločný dvor, ktorý sporové strany využívajú je obslužným priestorom pre rodinné domy a je potrebný aj na prejazd do garáže a hospodárskej budovy vlastnícky patriacim žalovaným a v prípade, ak by súd žalobe vyhovel, zasiahlo by sa do výkonu vlastníckeho práva žalovaných, bol by im zamedzený prístup do garáže a hospodárskej budovy a teda by nemohli plnohodnotne vykonávať svoje vlastnícke právo. V súvislosti s prejednanou vecou dala do pozornosti rozhodnutie Okresného súdu Topoľčany č. k. 6C/279/2016 - 492 zo dňa 4. júla 2019, ktorý bol odvolacím súdom Krajským súdom v Nitre rozsudkom zo dňa 25. novembra 2020 potvrdený. Poukázala na dôvody uvedené v tomto rozhodnutí a na skutočnosť, že v konaní vedenom pred Okresným súdom Topoľčany bolo preukázané, že predkupné právo bolo realizované, avšak neformálnym spôsobom, pričom súd uviedol, že ak by žalobe vyhovel, bolo by to v rozpore s dobrými mravmi.

13. Na pojednávaní dňa 22.06.2021 žalobkyňa uviedla, že potom ako sa dozvedela, že jej švagriná chcela predať sporný pozemok, niekedy na začiatku júla 2015, požiadala o stretnutie všetkých

spoluvlastníkov u A.. D., kde sa zišli spolu s p. D.Č., N.. D. a pani z realitnej kancelárie. Na tomto stretnutí A.. D. oboznámil prítomných, že žalobkyňa má záujem odkúpiť spoluvlastnícke podiely, avšak nebola navrhnutá žiadna suma a po celý čas sa ani o žiadnej sume nehovorilo. Pán D.a reagoval na jej ponuku slovami, že prečo nie, ale nebude to len tak, pretože dôjde k zhodnoteniu nehnuteľnosti a vraj by to bolo možné až potom, ako sa ona bude správať k susedom. Stretnutie bolo napokon ukončené bezvýsledne a k predaju podielov na predmetnom pozemku nakoniec došlo a ona sa ocitla v nepríjemnej situácii. Sporný pozemok využíva aktuálne ako súčasť domu, je tam vchod a zdôraznila, že žalovaní majú svoj vlastný vchod, sporný pozemok nevyužívajú, nevie o tom, že by využívali garáž, pretože svoje auto parkujú pred domom a prístup na svoje pozemky môžu využiť cez iné pozemky a nie cez tento konkrétny sporný pozemok. O vzniku spoločného dvora nevedela nič. Pri stretnutí u A.. D. nemienila nič platiť.

14. Z výsluchu žalovanej 2. na pojednávaní konanom dňa 22.06.2021 bolo zistené, že sporný pozemok využívajú žalovaní výlučne ako prístup osobným autom do garáže, pričom jeho šírka je len na šírku auta a je to jediný ich možný prístup ku garáži, keďže iný prístup možný nie je. V roku 2015 keď si hľadali s manželom vhodnú nehnuteľnosť za účelom kúpy, prehliadali aj iné domy a pokiaľ by v tom čase vedeli, že bude v súvislosti s týmto pozemkom prebiehať spor, dom spolu s garážou, dielňou a vchodom by nekúpili. Poukázala na obhliadku uskutočnenú v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva, z ktorej jasne vyplynulo, že prístup cez iný pozemok nie je možný, keďže má šírku len 1,85 m. Vchod, ktorý využívajú do domu je možný využívať iba pešo. Spočiatku do garáže chodili autom, čiže sporný pozemok využívali, avšak na základe tvrdenia žalobkyne, že pozemok ničili a týrali ju hlukom, tento radšej prestali využívať a vlastné motorové vozidlo parkujú pred domom s výnimkou parkovania v garáži počas pobytu na dovolenke. V minulosti sa prístup cez sporný pozemok využíval aj pre vozidlo, ktoré čistí žumpu, avšak žumpu už nemajú, majú kanalizáciu. Zdôraznila, že žiadny iný vchod do garáže nie je a momentálne ani nie je možný vchod zozadu.

15. Svedkyňa O. A. vo svojej svedeckej výpovedi potvrdila, že sprostredkovala žalovaným kúpu spornej nehnuteľnosti a zúčastnila sa osobne stretnutia u A.. D. v jeho kancelárii. Predtým, ako prebehlo toto stretnutie prebehla aj návšteva u A.. D. a u neho doma, keďže bola vyslovená ponuka v súvislosti so spoločným dvorom v rámci ktorej sa žalobkyňa vyjadrila, že spoločný dvor jej patrí a ona je ochotná dať 1 euro za 1m². Potom požiadala A.. D., aby sa so žalobkyňou porozprával a následne nasledovalo stretnutie u neho v kancelárii aj za prítomnosti žalobkyne, p. D.V. O. N.. D. predmetom ktorého bol spoločný dvor a žalobkyňa zopakovala, že dvor jej patrí, že ona je vlastníčka, že nie je ochotná zaplatiť a že viac ako 1 euro za 1 m² nedá. Pri predaji celej nehnuteľnosti nebola reč o tom, že by žalovaní odkúpili nehnuteľnosť bez prístupu do garáže a do dielne. Na otázku prečo bolo uzatvárané dve kúpne zmluvy svedkyňa odpovedala, že prvá kúpna zmluva sa týkala rodinného domu a druhá kúpna zmluva sa uzatvárala vzhľadom na skutočnosť, že právni predchodcovia a žalovaní mali ešte nejaké veci v garáži a kupovali malý X-X. D. C. N.. Ďalej svedkyňa uviedla, že žalobkyňa na dvore kričala, že dvor je v jej vlastníctve, že sa nemajú o čom baviť a že je ochotná dať len 1 euro za 1 m².

16. Svedkyňa K.. K. D. uviedla, že žalobkyňa je jej krstná mama a so žalovanými uzatvárala kúpnu zmluvu. Predtým ako sa uskutočnilo stretnutie u A.. D. sa chceli aj s p. A. so žalobkyňou dohodnúť, avšak žalobkyňa stále opakovala, že je ochotná zaplatiť len 1 euro za 1 m² a na stretnutí u A.. D., na ktorom bola prítomná ona, jej manžel, p. A. a žalobkyňa sa nijako nedohodli, nakoľko žalobkyňa od svojho stanoviska neustúpila. V súvislosti so sporným pozemkom uviedla, že tento sa odjakživa užíval ako spoločný dvor a prístup k nehnuteľnostiam. Nepamätala si, že by ešte za života jej otca žalobkyňa niekedy žiadala, aby sa spoločný dvor usporiadal iným spôsobom. Potvrdila, že potom ako žalobkyňa prehlasovala, že zaplatí len 1 euro za 1 m² a keďže sa už nehlásila, brali to ako jej nezáujem, preto boli spoluvlastnícke podiely na spornom pozemku ponúknuté na odkúpenie žalovaným, ktorí prechod potrebovali aj kvôli žumpe.

17. V záverečnom vyjadrení žalobkyňa uviedla, že sa jedná o dve samostatné nehnuteľnosti, ktoré boli ako samostatné využívané už od ich vzniku, každá jedna nehnuteľnosť mala svoj samostatný vchod a takto to fungovalo 13 rokov. Spoločný dvor nevyriešil prístup spoluvlastníkov, pričom spoločný dvor bol odkúpený až po roku po kúpe nehnuteľnosti. Žalovaní sa dopustili podľa jej názoru nekalej činnosti v spolupráci s bývalým advokátom a taktiež aj s predávajúcimi a výsledok sporu bol rozhodnutý skôr ako bola podaná žaloba. Podľa názoru právneho zástupcu žalobkyne je nepochybné, že došlo k porušeniu predkupného práva žalobkyne. Žalobkyňa nebola predložená žiadna písomná ani ústna ponuka a nedošlo ani k žiadnej neformálnej dohode. Žalobkyňa mala záujem nadobudnúť predmetný

spoluvlastnícky podiel k pozemku s parc. Č.. XXXX/X, J.. Ú.. C. V., preto bolo povinnosťou predávajúcich jej tento podiel najprv ponúknuť. Nesúhlasí s názorom, že by mala byť žaloba v rozpore s dobrými mravmi. Pokiaľ ide o judikát Krajského súdu v Nitre, ktorý bol predložený do súdneho spisu, tento sa nevzťahuje na daný riešený prípad. Právni predchodcovia žalovaných už v konaní vedenom na Okresnom súde Piešťany sp. zn. XC/XXX/XXXX písomne deklarovali súdu aj vtedajšiemu právnenému zástupcovi žalobkyne, že práva žalobkyne neboli popierané, tiež deklarovali, že žalobkyni bude predmetný pozemok neskôr odpredaný. Napriek tomuto celkom jasnému vyjadreniu bolo porušené predkupné právo žalobkyne a tento pozemok bol odpredaný žalovaným. Treba si všimnúť, že boli uzatvorené dve kúpne zmluvy, prvá sa týkala rodinného domu, garáže, šopy a iných pozemkov, pričom sporný pozemok bol predmetom kúpnej zmluvy až po roku, čiže v čase kedy bola uzatvorená táto kúpna zmluva už prebiehalo súdne konanie o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva. Všetkým zúčastneným teda muselo byť zrejmé, že žalobkyňa sa domáha práva k tomuto pozemku. Žalovaní v tom čase mali k dispozícii geometrický plán, vytyčovací náčrt a v predmetnej kúpnej zmluve vyhlásili, že uzatvorením tejto zmluvy nebude porušené nejaké právo tretej osoby, alebo že by malo byť nejaké obmedzenie brániace k disponovaniu s prevádzanou nehnuteľnosťou. Podľa jeho názoru sporný pozemok nie je žiadnym príslušenstvom stavby, určite nie rodinného domu, pretože rodinný dom žalobkyne bol postavený skôr ako vznikol tzv. spoločný dvor a žalovaní majú samostatný vstup do svojho rodinného domu a nepotrebujú na vstup prechod cez tento pozemok. Dvor nezabezpečil dostatočný prístup na pozemku nikomu. Žalobkyňa nesúhlasí s tým, že pozemok je pre žalovaných nenahraditeľný ako prístupová a obslužná nehnuteľnosť. Žiadna dohoda k hlavnej veci a príslušenstvu neexistuje. Žalobkyňa naproti tomu využíva tento pozemok ako súčasť domu, čiže vchod k svojmu rodinnému domu odjakživa. Žalovaní majú samostatný vstup cez iný pozemok. Prístup ku garáži a k šope majú aj cez iné pozemky. Aj samotná žalovaná na pojednávaní uviedla, že pozemok je využívaný výlučne ako prístup osobným autom do garáže. Žaloba je podaná dôvodne, je preukázané, že bolo porušené predkupné právo žalobkyne a preto žiada súd, aby rozhodol v zmysle žalobného petitu a nahradil chýbajúci prejav vôle.

18. Právna zástupkyňa žalovaných v záverečnom vyjadrení citovala ust. § 121 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého príslušenstvom veci sú veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali. Z výkladu k tomuto ustanoveniu je zrejmé, že pri posudzovaní, ktorá vec je hlavná a ktorá tvorí príslušenstvo k hlavnej veci, nerozhoduje, či ide o hnutelné alebo nehnuteľné veci. Príslušenstvo musí vždy vlastnícky patriť vlastníkovi hlavnej veci a ním musí byť určené na trvalé užívanie s hlavnou vecou. Z dokazovania, ktoré bolo vykonané tak v konaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, tak aj v tomto konaní, bolo preukázané, že sporný pozemok parc. č. XXXX/X bol vytvorený ako spoločný dvor v roku 1977 na základe právnych úkonov, teda zhody vtedajších vlastníkov na vytvorení tohto spoločného dvora ako obslužného pozemku k dvom nehnuteľnostiam, W. A. Č.. I. XXX O. XXX a k ich príľahlým pozemkom a ďalším stavbám na týchto pozemkoch. Tento novoutvorený obslužný pozemok sa takto užíval a užíva až doteraz od roku 1977. Z nespočetných vyjadrení žalobkyne vyplýva, že ona jediná s týmto riešením nesúhlasila a zjavne po smrti svojho brata, keď sa odsťahovala z domu aj švagriná, sa rozhodla usporiadať vlastníctvo k tomuto pozemku podľa svojich predstáv a absolútne bezohľadne na záujem žalovaných v tejto snahe pokračuje už v druhom súdnom spore. Pokiaľ odznelo z úst žalobkyne, že zo strany jej klientov malo ísť o nejakú nekalú činnosť v spolupráci s právnymi predchodcami jej klientov a realitnej kancelárie, ktorá sprostredkovala predaj, ide absolútne o nehorázne tvrdenie. Jej klienti kupovali nehnuteľnosti v dobrej viere, že tak ako bolo uvedené v kúpnej zmluve, nehnuteľnosti nie sú zaťažené žiadnou ťarchou, nemali vedomosť o žiadnych susedských sporoch ani nárokoch a tak ako sa jednoznačne vyjadrila žalovaná, mali viacero ponúk a keby mali vedomosť o tom, že existujú nároky žalobkyne, ktoré si rieši, neboli by tieto nehnuteľnosti kúpili. O tom, že nemali žiadnu vedomosť o nárokoch žalobkyne, ani o riešení, resp. výsledku riešenia predkupného práva s ich právnymi predchodcami svedčí výpoveď p. D. O. N.. A.. Z dokazovania, ktoré bolo vykonané v tomto konaní vyplynulo, že k debate o realizáciu predkupného práva žalobkyne došlo a to prostredníctvom jej vtedajšieho právneho zástupcu priamo v jeho kancelárii, kde neboli naplnené formálne predpoklady predkupného práva, t.j. písomná forma, ale k rozhovoru medzi právnymi predchodcami žalovaných (zdôraznila, o ktorom nič jej klienti nevedeli) a žalobkyňou došlo, pri ktorej príležitosti, ako potvrdili svedkyne, mala žalobkyňa povedať, že im za spoluvlastnícky podiel vyplatí max. 1 euro a na pojednávaní v tomto konaní dňa 22.06.2021 na jej otázku žalobkyňa odpovedala, že nemienila za podiely platiť nič. V súvislosti s vyjadrením právneho zástupcu žalobkyne o tom, že začal prebiehať spor na Okresnom súde Piešťany v roku 2016 medzi žalobkyňou a právnymi predchodcami žalovaných, žalovaní nevedeli vôbec nič, ani o tom netušili až kým sa nestali

vlastníkmi sporného spoločného dvora na základe druhej kúpnej zmluvy, ktorú uzavreli. O tomto spore boli potom informovaní, pretože do tohto sporu vlastne kúpou ako právni nástupcovia museli vstúpiť. Tvrdenie, že majú vlastný prístup na svoje pozemky je hrubé zavádzanie, pretože v predchádzajúcom spore aj v tomto bolo preukázané, že jediný prístup ku garáži a hospodárskej budove je len a výlučne cez spoločný dvor. V súčasnosti garáž užívajú len veľmi obmedzene práve z dôvodu prebiehajúcich súdnych sporov, pretože nemajú záujem zhoršovať vzťahy so žalobkyňou a majú záujem na ukončení týchto sporov bez zvyšovania napätia v ich vzájomných vzťahoch. Spoločný dvor je skutočne pre žalovaných nenahraditeľný ako prístupová a obslužná nehnuteľnosť k ich ďalším nehnuteľnostiam, pretože spoločný dvor tvorí prístup ku garáži a hospodárskej budove, ale je tiež jediný prístup ako doviezť k nehnuteľnosti náklad, ktorý sa nedá dopraviť na ich pozemky motorovým vozidlom. Tvrdenie žalobkyne, že žiadna dohoda o hlavnej veci a príslušenstve neexistuje nie je zjavne pravdivé tvrdenie, pretože o tom, že k hlavným veciam č. I. W. A. Č..I.. XXX O. XXX bude prístup cez pozemok, ktorý tvorí príslušenstvo týchto hlavných vecí ako obslužný pozemok, existovala dohoda medzi vtedajšími vlastníkmi od roku 1977 a od toho času sa tento pozemok ako obslužný pozemok aj využíva. Že ide o obslužný pozemok vyplýva aj zo zápisu na Q. Č.. XXXX, kde je tento pozemok zapísaný, keď pri spôsobe využívania pozemku parc. č. XXXX/X je uvedený pozemok na ktorom je dvor. Neuveriteľným klamstvom zo strany žalobkyne je tvrdenie, že garáž a dielňa je pripravená na likvidáciu, toto je tvrdenie, ktoré je jej výmysel. Zamietnutia žaloby sa domáhajú nielen z dôvodov, ktoré uviedli vo vyjadrení zo dňa 23.09.2019, pretože sa domnievajú, že tento režim hlavnej veci a príslušenstva k hlavnej veci sa na tento prípad vzťahuje a jednoducho príslušenstvo musí sledovať osud hlavnej veci aj z hľadiska práva, ale domáhajú sa zamietnutia žaloby najmä z poukazom na judikát Krajského súdu v Nitre, ktorý predložili a trvajú na tom, že skutkovo aj právne ide o absolútne totožnú vec. Pokiaľ ide o nárok na realizáciu predkupného práva, prvostupňový súd aj Krajský súd v Nitre ako odvolací súd sa v tomto prípade jednoznačne zhodli na tom, že pri pozemku, ktorý slúži pre zabezpečenie prístupu k nehnuteľnostiam sporových strán je obslužnou parcelou a potom uplatnenie predkupného práva na takýto pozemok je zneužitím spoluvlastníctva a v rozpore s dobrými mravmi. Striktné dodržanie § 140 Občianskeho zákonníka by bolo v zrejmom nepomere k spravodlivej ochrane práv žalovaných ako ďalších spoluvlastníkov tejto parcely. V prípade uplatnenia a realizovania predkupného práva žalobkyňou by žalovaní stratili prístup k svojej nehnuteľnosti, čo by značne zasiahlo do ich práv. Teda výkon predkupného práva odporuje dobrým mravom, pričom vlastnícke právo nemožno zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Z týchto z dôvodov tak prvostupňový súd ako aj odvolací súd v tomto prípade žalobu žalobcov o nahradenie prejavu vôle zamietol. Odvolávajúci sa na tento judikát, žalovaní považujú právne a skutkové okolnosti za absolútne vhodné a navrhujú, aby žalobkyňa bola povinná uhradiť im náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

19. Z obsahu rozsudku Krajského súdu v Nitre č. 5Co/188/2019 zo dňa 25. novembra 2020, na ktorý právna zástupkyňa žalovaných poukazovala a na ktorý sa odvolávala, bolo zistené, že odvolací súd napadnutý rozsudok Okresného súdu Topoľčany zo dňa 4. júla 2019, ktorým žalobu v časti nahradenia prejavu vôle zamietol, potvrdil. Predmetom konania bolo nahradenie prejavu vôle a neplatnosť právneho úkonu. Žalobcovia sa podanou žalobou domáhali voči žalovaným, ako podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností, ktoré nadobudli od pôvodného podielového spoluvlastníka na základe kúpnej zmluvy, nahradenia prejavu vôle a neplatnosti právneho úkonu s odôvodnením, že zo strany pôvodného podielového spoluvlastníka nebola urobená ponuka na kúpu spoluvlastníckeho podielu, v dôsledku čoho bolo ich zákonné právo porušené. V konaní bolo nepochybne preukázané, že bývalým spoluvlastníkom nebola realizovaná vo vzťahu k žalobcom písomná ponuka na odpredaj jeho spoluvlastníckeho podielu predtým, ako svoj spoluvlastnícky podiel ponúkol na odpredaj žalovaným. Nebolo sporné, že bolo v záujme bývalého spoluvlastníka predat' nehnuteľnosti ako celok a tiež bolo nesporné, že parcela vedená ako pozemok, na ktorom je dvor slúžila a slúži ako spoločný dvor k nehnuteľnostiam žalobcov a žalovaných ako obslužná parcela pre prístup k nehnuteľnostiam. Podľa názoru súdu, aj keď podielový spoluvlastník si nesplnil povinnosť vyplývajúcu z ust. § 140 OZ, uplatnenie predkupného práva žalobcami považoval za rozpor s dobrými mravmi. Odvolací súd dospel k záveru, že súd prvej inštancie dostatočne a správne zistil skutkový stav veci, vec správne právne posúdil. V prípade predaja podielu na predmetnom pozemku išlo o predaj, na ktorý sa vzťahovala zákonná povinnosť predávajúceho a predkupné právo zvyšných podielových spoluvlastníkov a teda došlo k porušeniu predkupného práva, čo malo za následok možnosť dovolať sa relatívnej neplatnosti, žiadať o prevod nehnuteľnosti za podmienok pôvodného predaja a napokon ponechať si predkupné právo do budúcnosti. Podľa názoru odvolacieho súdu prišiel prvoinštančný súd k správnym zisteniam a právnym záverom o tom, že

uplatnenie subjektívneho práva žalobcov nebolo v súlade s dobrými mravmi a preto nepožíva ochranu a nebolo možné ani úspešne sa domôcť nahradenia prejavu vôle. Domové nehnuteľnosti sporových strán mali spoločnú prístupovú cestu cez predmetný pozemok, pričom iný prístup z verejnej cesty nebol a podľa názoru odvolacieho súdu si ťažko možno predstaviť záujem o domovú nehnuteľnosť pokiaľ nemá prístupovú cestu. V tomto prípade išlo porušenie predkupného práva pôvodného podielového spoluvlastníka, ktorý striktné formálne nesplnil povinnosť vyplývajúcu z ust. § 140 OZ, čím toto ustanovenie porušil, porušil ho ale za situácie, že žalovaným predával aj nehnuteľnosti výlučne v jeho vlastníctve. Porušenie tejto povinnosti žalovaný 1, 2 nijakým spôsobom nenavodili. Pre samotné uplatnenie subjektívneho práva dovoliť sa výzvy na odpredaj predmetnej nehnuteľnosti žalobcami dôvody aplikovateľnosti § 3 ods. 1 OZ existovali. Otázka charakteru predmetu nehnuteľnosti (dvor) podľa názoru odvolacieho súdu nemá priamy vplyv na aplikovateľnosť dobrých mravov, pri dovolaní sa oprávnení vyplývajúcej z ust. § 603 ods. 3 OZ. Prvoinštančný súd podľa názoru odvolacieho súdu správne zistil, že predmetná nehnuteľnosť je dvorom, ktorý fakticky a pre žalovaných nenahraditeľne slúži ako prístupová a obslužná nehnuteľnosť. Nebolo by v súlade s princípmi na ktorých stojí život občiansko-právnych vzťahov, aby sa nahradením prejavu vôle dostali žalovaní do situácie, že ku svojej nehnuteľnosti nemajú prístup.

20. Podľa § 137 písm. a) Civilného sporového poriadku, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o splnení povinnosti.

21. Podľa § 229 CSP, právoplatné rozsudky ukladajúce povinnosť prejavu vôle nahradzujú tento prejav.

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

23. Podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

24. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka, ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnuťnosť do ôsmich dní, nehnuteľnosť do dvoch mesiacov po ponuke. Ak táto doba uplynie márne, predkupné právo zanikne. Ponuka sa vykoná ohlásením všetkých podmienok; ak ide o nehnuteľnosť, musí byť ponuka písomná.

25. Podľa § 116 Občianskeho zákonníka, 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 počítavala ako vlastnú ujmu.

26. Podľa § 117 Občianskeho zákonníka, 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.

27. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

28. 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.

29. Podľa 212 ods. 1 Občianskeho zákonníka, príslušenstvom veci sú veci, ktoré patria vlastníkovi hlavnej veci a sú ním určené na to, aby sa s hlavnou vecou trvale užívali.

30. Každý spoluvlastník môže so svojím spoluvlastníckym podielom nakladať podobne ako vlastník so svojou vecou. Jeho zmluvná voľnosť je však obmedzená predkupným právom z ktorého vyplýva, že ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na cudzie osoby alebo na jedného zo spoluvlastníkov, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu všetkým ostatným spoluvlastníkom (nielen niektorému z nich). Výnimkou je len prípad, keď spoluvlastník prevádza svoj podiel blízkej osobe. Blízkou osobou je príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel; iné osoby v rodinnom alebo obdobnom pomere sa pokladajú za osoby sebe navzájom blízke, ak by ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu. Predkupné právo podielových spoluvlastníkov je založené priamo zákonom, preto platí, že ak niektorý zo spoluvlastníkov prevádza svoj spoluvlastnícky podiel na inú než blízku osobu, ostatní spoluvlastníci majú naň predkupné právo.

31. Práva a povinnosti z právneho vzťahu z predkupného práva vznikajú okamihom, keď jeden zo spoluvlastníkov chce svoj podiel scudzíť a previesť ho na inú než blízku osobu. Tento spoluvlastník je povinný ponúknuť svoj podiel na veci na kúpu ostatným spoluvlastníkom ako oprávneným osobám. V ponuke, ktorá pri prevode nehnuteľnosti musí byť písomná, prevodca by mal oprávnenému navrhnúť uzavretie zmluvy za určitých podmienok, s uvedením ceny spoluvlastníckeho podielu a času, do ktorej má byť návrh prijatý. Prijatím návrhu oprávnený prejaví svoju vôľu zmluvu uzavrieť. Ak oprávnená osoba podmienkam ponuky (či už priamo medzi zmluvnými stranami dohodnutej alebo ponúknuť treťou osobou) nevyhoví, jej predkupné právo zanikne.

32. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má pri porušení povinností zo strany zaviazaného spoluvlastníka na výber:

a) domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu (§ 40a)

b) domáhať sa voči nadobúdateľovi (tretej osobe), aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkla na kúpu za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od zaviazanej osoby. Ak tak nadobúdateľ podielu neurobí dobrovoľne, oprávnený spoluvlastník má právo domáhať sa na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpnej zmluve nahradí prejav vôle nadobúdateľa;

c) ponechať si predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi podielu.

33. Relatívne neplatný právny úkon vyvoláva všetky účinky ako platný právny úkon, avšak tieto účinky pôsobia len do okamihu dovolania sa právnej skutočnosti opodstatňujúcej záver o relatívnej neplatnosti. Právny úkon je teda podmienčne platný. Jeho definitívna platnosť nastáva po uplynutí troch rokov odo dňa urobienia právneho úkonu, počas ktorých sa žiadna oprávnená osoba nedovolá relatívnej neplatnosti, dodatočným schválením relatívne neplatného právneho úkonu (ratihabícia), dodatočným odpadnutím dôvodu relatívnej neplatnosti právneho úkonu.

34. Právnym úkonom uvedeným v § 40a je dotknutý nielen účastník neplatného právneho úkonu, ale aj iná osoba, ktorej právny úkon zasiahol do hmotnoprávneho postavenia (napr. podielový spoluvlastník, ktorý má predkupné právo na podiel iného spoluvlastníka). Relatívnej neplatnosti sa treba dovolať. Ide o jednostranný právny úkon, ktorý sa musí adresovať druhému účastníkovi (ostatným účastníkom právneho úkonu). Dôjdením dovolania sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú účinkami možno prirovnáť k absolútnej neplatnosti. Bez dovolania sa relatívnej neplatnosti je právny úkon platný a súd či iný orgán právnej ochrany bez tohto jednostranného právneho úkonu nemôže z úradnej povinnosti prihliadnuť na relatívnu neplatnosť. Dovtedy, kým sa osoba dotknutá úkonom nedovolá neplatnosti právneho úkonu, treba na tento úkon hľadieť ako na platný, so všetkými dôsledkami z toho vyplývajúcimi.

35. Podanou žalobou sa žalobkyňa ako podielová spoluvlastníčka domáha vydania rozhodnutia, ktorým súd nahradí prejav vôle nadobúdateľov - žalovaných 1. a 2. pri kúpnej zmluve, na základe ktorej dôjde k predaju spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1. vo veľkosti 1- ina a žalovanej 2. vo veľkosti 1- ina za kúpnu cenu 3.000 eur, teda dôjde k náprave jej porušeného predkupného práva.

36. V konaní nebolo sporné existujúce podielové spoluvlastníctvo sporových strán nehnuteľnosti - pozemku registra C KN s parc. číslom XXXX/X, U. N. O. R. V. C. XX K., ktorú nehnuteľnosť žalovaní nadobudli od právnych predchodcov kúpnu zmluvou uzatvorenou XX.XX.XXXX, právoplatnou XX.XX.XXXX (C. XXXX/16). Sporný pozemok je zapísaný v liste vlastníctva č. XXXX ako Pozemok, na ktorom je dvor. Súd má preukázané, že žalobkyňa sa dovolala neplatnosti právneho úkonu - kúpnej

zmluvy z XX.XX.XXXX, písomným podaním zo dňa XX.XX.XXXX adresovaným bývalým podielovým spoluvlastníkom.

37. Z výsledkov vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobkyňa ako podielová spoluvlastníčka sporného pozemku v minulosti iniciovala stretnutie s bývalými spoluvlastníkmi za účelom doriešenia ich spoluvlastníctva vo vzťahu k spornému pozemku. Na tomto stretnutí, ktoré prebehlo v kancelárii S.. D. za účasti žalobkyne, vtedajších dvoch spoluvlastníkov a pracovníčky realitnej kancelárie p. A., prebehla debata v súvislosti s realizáciou predkupného práva, avšak nedošlo k žiadnej dohode v súvislosti s kúpnu cenou. Podľa vyjadrenia žalobkyne žiadna zo zúčastnených strán neuviedla žiadnu sumu. Svedkyne vo svojich výpovediach tvrdili, že žalobkyňa sa opakovane mala vyjadriť, že je ochotná zaplatiť 1 euro za 1 m². Je nesporné, že žalobkyňa mala záujem odkúpiť podiely na spornom pozemku, avšak tým, že neboli naplnené formálne predpoklady predkupného práva (nebola žalobkyni predložená žiadna písomná ponuka), nemožno dospieť k záveru, že došlo k dohode o predaji spoluvlastníckych podielov a pôvodní spoluvlastníci napokon svoje spoluvlastnícke podiely predali žalovaným, bez toho, aby ich ponúkli na predaj žalobkyni. Možno teda konštatovať, že porušili predkupné právo žalobkyne, v dôsledku čoho jej vznikol nárok v zmysle § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka domáhať sa, aby jej spoluvlastnícke podiely boli ponúknuté na predaj. Vo vzťahu k uplatneniu tohto subjektívneho práva žalobkyne je však potrebné zaoberať sa otázkou, či takéto uplatnenie spĺňa predpoklad dobrých mravov. Vychádzajúc z okolností prípadu je súd názoru, že uplatnenie subjektívneho práva žalobkyne podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka nebolo v súlade s dobrými mravmi a preto ani nemôže požívať ochranu a teda ani nie je možné úspešne sa domáhať nahradenia prejavu vôle.

38. Z výsledkov vykonaného dokazovania, poukazujúc na vykonanú obhliadku súdu na mieste samom dňa XX.XX.XXXX v konaní o zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva (XC/XXX/XXXX) jednoznačne vyplýva, že sporný pozemok slúži ako spoločný dvor, pričom prejazd k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalovaných nie je možný inak, ako cez spornú parcelu. Pokiaľ ide o vykonanú obhliadku súdu dňa XX.XX.XXXX na mieste samom, súd zistil, že nehnuteľnosti žalobkyne a žalovaných sú umiestnené vedľa seba. Z pohľadu obecnej komunikácie (N.. Č.. XXXX/X) je vľavo N.. Č.. XXXX/X (na nej postavený RD vo vlastníctve žalobkyne) a za ňou parc. č. XXXX/X - všetko vo vlastníctve žalobkyne. Sporná parcela vyúsťuje na obecnú cestu a prilieha k parc. XXXX/X (Ž.) zľava a k parc. č. XXXX/X (na ktorej je postavený RD vo vlastníctve žalovaných) a XXXX/X (taktiež vo vlastníctve žalovaných) prilieha sprava, nachádza sa teda medzi nehnuteľnosťami žalobkyne a žalovaných. V zadnej časti spornej parcely vpravo sa nachádza šikmo postavená brána vyúsťujúca na pozemok parc. č. XXXX/X (žalovaní). Zadná časť spornej parcely vľavo je voľne prestupná na pozemok parc. č. XXXX/X a XXXX/7 (žalobkyňa). RD žalovaných je postavený na parc. č. XXXX/X tak, že zľava priamo susedí so spornou parcelou a sprava je prechod po parc. č. XXXX/X v šírke 2,13 m až po susednú parc. č. XXXX/X (tretie osoby). Na parc. č. XXXX/X sa nachádzajú umiestnením vzadu dve hospodárske budovy a Z. (pod nimi parc. Č.. XXXX/X, XX a XX). Medzi garážou a za ňou nachádzajúcou sa hospodárskou budovou a parc. č. XXXX/X (žalobkyňa) je prechod o šírke 2,55 m. Sporná parcela slúži žalobkyni aj na prístup k jej „zadným“ pozemkom, a to parc. č. XXXX/X atď. Žalobkyňa spornú parcelu využíva prevažne ako dvor, pričom v prípade potreby realizácie väčších záhradných úprav, prípadne stavebnej činnosti, je pre žalobkyňu sporná parcela využiteľná spôsobom prejazdu. Súd konštatoval, že využitie spornej parcely má aj pre žalovaných podstatný význam. Prechod k svojmu rodinnému domu majú žalovaní zabezpečený cez parc. č. XXXX/X, avšak prejazd k pozemkom parc. č. XXXX/X (časť za domom), XXXX/X, XX O. XX, ako aj k stavbám na týchto pozemkoch možný nie je. Osobitne bolo potrebné zohľadniť aj charakter stavieb na parc. č. XXXX/X, XX a XX: a to garáž, hospodárska budova a dielňa. Bolo potrebné prihliadnuť na pomerne úzky priestor medzi rodinným domom žalovaných a hranicou pozemku suseda žalovaných sprava (t.j. parc. č. XXXX/X), ktorý predstavuje šírku 2,13 m. Nakoľko šírka pozemku určená na prejazd motorovým vozidlom je podľa zaužívaných štandardov, ako aj stavebných predpisov 3 m, prejazd nie je možný inak, ako cez spornú parcelu. Bolo by teda vylúčené, aby žalovaní využívali svoje „zadné“ pozemky, vrátane garáže a ostatných úžitkových stavieb, pokiaľ by im mal byť zamedzený prístup cez spornú parcelu. Čo sa týka frekvencie využívania pozemku, žalovaní nevyužívajú spornú parcelu na prejazd každý deň, hoci by mohli, avšak tak isto nie je vylúčené, že sa do budúcnosti tento stav zmení. Pokiaľ išlo o zabezpečenie prístupu cez obecnú parcelu č. XXXX/X, súd uzavrel, že tento prístup by nebol možný, nakoľko obec potvrdila, že parc. č. XXXX/X je v nájme p. K., s ročnou výpovednou dobou, pričom o tom, že by bola daná výpoveď z nájmu, súd žiadnu informáciu nemal. Osobitne súd zdôrazil, že parc. č. XXXX/X vo vlastníctve obce je síce v budúcnosti určená územným plánom na výstavbu komunikácie, avšak keby sa tak aj stalo, táto parcela nevyúsťuje (a to ani len sčasti) na pozemok parc.

č. XXXX/X. Naopak, vyúsťuje na parc. č. XXXX/X vo vlastníctve tretích osôb (X. K. v podiele 1/8, X. V. v podiele 1/8 a K. D. v podiele 6/8) a pokiaľ by aj žalovaným bol umožnený prejazd cez parc. č. XXXX/X, potrebovali by mať zriadený aj prejazd cez parc. č. XXXX/X, čo sa nestalo. Pri zohľadnení rozhodujúceho stavu v čase rozhodnutia, súd dospel k záveru, že iný prístup k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalovaných, ako cez spornú parcelu, nie je možný.

39. S poukazom na vyššie uvedené možno jednoznačne dospieť k záveru, že sporná parcela má nielen pre žalovaných, ale aj pre žalobkyňu podstatný význam, pričom súčasný stav objektívne žalobkyňu nemôže zaťažovať neprimerane a ani žalovaným neposkytuje neprimerané výhody, ako konštatoval Krajský súd v Trnave v odôvodnení rozsudku sp.zn. 25Co/197/2019 z 28. apríla 2020. V konaní bolo nesporne preukázané, že sporný pozemok bol v minulosti (v roku 1976) vytvorený geometrickým plánom ako spoločný dvor a od tohto obdobia bol užívaný žalobkyňou a právny predchodcami žalovaných za účelom zabezpečenia prístupu pešo i motorovými vozidlami k ich rodinným domom a ďalším príľahlým pozemkom s príslušenstvom (garáž, hospodárska budova, dielňa). Vo vzťahu k otázke posúdenia spoločného dvora ako príslušenstva treba uviesť, že ide o špecifický inštitút a judikatúra slovenských súdov nemá ustálený právny názor. Preto bolo potrebné zohľadniť konkrétne okolnosti prípadu, prihliadnuť na to, ako a prečo spoločný dvor vznikol, ako sa užíva a aký má pre spoluvlastníkov význam. Podľa názoru súdu sa spoločný dvor viaže nie na konkrétneho vlastníka resp. užívateľa domu, ale práve na dom a preto nie je možné nakladať so spoločným dvorom ako samostatnou nehnuteľnosťou a teda ani nie je namieste aplikácia ustanovení o predkupnom práve.

40. Vychádzajúc z okolností prípadu, poukazujúc na vyššie uvedené, je možné konštatovať, že pokiaľ by súd žalobe vyhovel, žalovaní by sa dostali so situácie, kedy by stratili prístup k svojim nehnuteľnostiam, čo by značne zasiahlo do ich vlastníckeho práva. Keďže sporný pozemok slúži pre zabezpečenie prístupu k nehnuteľnostiam žalovaných, uplatnenie predkupného práva na takýto pozemok je zneužitím spoluvlastníctva a v rozpore s dobrými mravmi. Ako skonštatoval Okresný súd Topoľčany vo svojom rozsudku z 4. júla 2019, ktorý bol potvrdený rozsudkom Krajského súdu v Nitre a na ktorý poukázala právna zástupkyňa žalovaných: „striktne dodržanie § 140 OZ by bolo v zrejmom nepomere k spravodlivej ochrane práv žalovaných ako ďalších spoluvlastníkov tejto parcely“.

41. V kontexte vyššie uvedeného, napriek tomu, že pôvodní podieloví spoluvlastníci nespĺnili svoju povinnosť vyplývajúcu im z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, uplatnenie predkupného práva žalobkyňou súd považuje za výkon práva, ktorý je v rozpore s ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, pričom vlastnícke právo nemožno zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom (čl. 20 ods. 3 Ústavy SR). Súd preto žalobu o nahradenie prejavu vôle zamietol.

42. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

43. Podľa § 262 ods. 1 CSP, o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

44. Podľa § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

45. Súd pri rozhodovaní o náhrade trov konania vychádzal zo zásady zodpovednosti za výsledok konania (zásada úspechu) a vzhľadom na zhora uvedené výsledky konania ustálil, že v konaní boli úspešnou stranou žalovaní, ktorým s použitím ust. § 255 ods. 1 CSP priznal nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

46. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia, cestou podpísaného súdu, ku Krajskému súdu v Trnave, dvojmo.

V odvolaní sa 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).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

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.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené pred súdom prvej inštancie, možno uplatniť za splnenia podmienok podľa § 366 CSP najneskôr v lehote na vyjadrenie k odvolaniu.

Podľa § 366 CSP, prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak a) sa týkajú procesných podmienok, b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu, c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.