

Súd: Okresný súd Námestovo  
Spisová značka: 5C/36/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5824202970  
Dátum vydania rozhodnutia: 11. 08. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Gabriela Kyseľová  
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2025:5824202970.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudkyňou JUDr. Gabrielou Kyseľovou, v právnej veci žalobkyne: A. B., C. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. F. XX, XXX XX E. F., právne zastúpená: JUDr. Michal Slamka, advokát, Národná 10, 010 01 Žilina proti žalovanému: 1/ G. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. F. XXX, XXX XX E. F., 2/ H. I., C. J., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. F. XXX, XXX XX E. F., v konaní o určenie neplatnosti časti darovacej zmluvy, takto

### rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že darovacia zmluva uzatvorená dňa 10.05.2024 v časti medzi žalovaným 1/ ako obdarovaným a žalovanou 2/ ako dárkyňou v časti, ktorej predmetom darovania bol spoluvlastnícky podiel na pozemku reg. E-KN, parc. č. 9350/3, orná pôda o výmere 526 m2 o veľkosti 1-K. účasti k celku, vedený na LV č. XXXX, pre okres L., obec E. F., k.ú. E. F., ktorej vklad bol povolený Okresným úradom Tvrdošín, katastrálny odbor pod sp. zn. M. XXX/XXXX dňa 27.05.2024, j e n e p l a t n á.

II. Žalobcovi sa proti žalovaným 1/ a 2/ p r i z n á v a nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

### odôvodnenie:

1. Žalobou podanou na súd dňa 25.11.2024, sa pôvodná žalobkyňa A. B., C. D. domáhala určenia neplatnosti časti darovacej zmluvy uzatvorenej dňa 10.05.2024 medzi žalovaným 1/ ako obdarovaným a žalovanou 2/ ako darcom v časti, ktorej predmetom bol pozemok E KN parc. č. 9350/3, druh pozemku orná pôda o výmere 526 m2 v podiele 1-K. účasti v pomere k celku, vedený na LV č. XXXX, pre okres L., obec E. F., k.ú. E. F., ktorej vklad bol povolený Okresným úradom L., katastrálny odbor pod sp. zn. M. XXX/XXXX dňa 27.05.2024.

2. Žalobu odôvodnila tým, že je podielovým spoluvlastníkom vyššie uvedeného pozemku, a to v podiele X/XX-XX. Žalovaná 2/ H. I. C. J. ako podielový spoluvlastník nehnuteľnosti darovacou zmluvou zo dňa 10.05.2024, spísanou formou notárskej zápisnice JUDr. Mariánom Zbojom, notárom so sídlom v Dolnom Kubíne, Radlinského 1714/38, pod N. XXX/XXXX, ktorej vklad bol povolený dňa 27.05.2024 pod M. XXXX/XXXX previedla svoj spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti v podiele 1-K. žalovanému 1/. Žalovaný 1/ nie je blízkou osobou žalovanej 2/. Žalovaná 2/ neponúkla žalobkyni nehnuteľnosť na predaj a dopustila sa porušenia zákonného predkupného práva. Ustanovenie § 140 OUZ zakotvuje obmedzenie zmluvnej voľnosti podielového spoluvlastníka a pokiaľ niektorý z nich má záujem svoj spoluvlastnícky podiel previesť na tretie osoby alebo na jedného zo spoluvlastníkov, občiansky zákonník mu ukladá povinnosť spoluvlastnícky podiel ponúknuť všetkým ostatným spoluvlastníkom. Výnimku z ponukovej povinnosti podielovým spoluvlastníkom zakladá prípad, keď sa podiel prevádza na blízkou osobu. Žalobkyni ako podielovej spoluvlastníčke nebol podiel žalovanej 2/ ponúknutý na kúpu. Nesplnením zákonnej ponukovej povinnosti podľa § 140 OZ voči ostatným podielovým spoluvlastníkom im vzniká právo domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu, ktorým došlo k prevodu podielov na nehnuteľnostiach, ako aj právo domáhať sa voči nadobúdateľovi, aby im predmetné podiely na

nehnutelnostiach ponúkol na kúpu podľa ust. § 602 a nasl. OZ za rovnakých podmienok, za ktorých ich nadobúdateľ kúpil od pôvodného podielového spoluvlastníka, pričom predkupné právo ostáva spoluvlastníkom voči nadobúdateľovi zachované. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáha určenia neplatnosti časti darovacej zmluvy, pričom dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu vyplýva z ust. § 40a OZ a žalobkyňa môže dosiahnuť ochranu porušeného predkupného práva vyplývajúceho z ust. § 140 OZ. Procesnú prípustnosť žaloby odôvodnila odkazom na ust. § 137 písm. d) CSP, v zmysle ktorého žalobu o určenie neplatnosti právnej skutočnosti je možné podať, ak to vyplýva z osobitného predpisu, ktorým je v tomto prípade ust. § 40a OZ v spojení s ust. § 140 OZ, ktoré umožňuje opomenutému podielovému spoluvlastníkovi podať žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu, kedy súd neskúma existenciu naliehavého právneho záujmu na určení právnej skutočnosti, nakoľko tento je už priamo inkorporovaný v ciele a zmysle takejto žaloby. Ďalším osobitným predpisom, ktorý umožňuje podať žalobu o určenie právnej skutočnosti je možné považovať aj katastrálny zákon, ktorý akceptuje súdne rozhodnutia o neplatnosti právneho úkonu ako záznamovú listinu, na základe ktorej sa prevedie v katastri nehnuteľnosti záznam o právach k nehnuteľnostiam, ktoré zanikli a zároveň vznikli (§ 34 ods. 2 katastrálneho zákona). Zmyslom tejto právnej úpravy o možnosti zmeniť zápis v katastri nehnuteľnosti na základe rozhodnutia súdu o neplatnosti právneho úkonu bola ochrana porušených práv vlastníka nehnuteľnosti dotknutého neplatným právnym úkonom, možnosť nápravy a zosúladenia právneho stavu so stavom evidenčným v katastri nehnuteľnosti, zabránenie reťazeniu súdnych sporov. Z dôvodu predchádzania sporom v budúcnosti je nutné dbať na to, aby spoluvlastnícky podiel na nehnuteľnosti nadobudla osoba, ktorá by pri právnych úkonoch týkajúcich sa spoločnej veci konala v spoločnom záujme podielových spoluvlastníkov a aby sa títo zhodli na spôsobe využitia spoločnej nehnuteľnosti - § 139 OZ. Právne odôvodnila svoju žalobu ust. § 40a OZ, 140 OZ a ust. § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) – ďalej len „katastrálny zákon“ a aj ust. § 137 písm. d) CSP.

3. Žalovaný 1/ sa k žalobe vyjadril podaním doručeným súdu dňa 13.02.2025 neuznávajúc nárok žalobkyne. Poukázal na to, že v čase uzavretia darovacej zmluvy so žalovanou 2/ bol väčším podielovým spoluvlastníkom (podiel XX/XX) ako žalobkyňa (podiel X/XX) a rovnakým podielovým spoluvlastníkom ako žalobkyňa, o čom predložil LV č. XXXX s údajmi platnými k 10.05.2024. Darovaciu zmluvu zo dňa 27.05.20245 pod M. XXX/XXXX uzatvoril ako podielový spoluvlastník, neporušil žiadne predkupné právo, nakoľko má rovnaké právo na prevod podielu ako žalobkyňa. Nie je žiadna tretia osoba. Poukázal na ust. § 140 OZ a žiadal žalobu zamietnuť s tým, aby žalobkyňa znášala trovy konania.

4. Žalovaná 2/ sa k žalobe a jej prílohám, ktoré jej boli doručené spolu s uznesením podľa § 167 ods. 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“) do vlastných rúk dňa 05.02.2025, nevyjadrila.

5. Žalobkyňa vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaného 1/ (replike) doručenej súdu dňa 25.03.2025 poukázala na to, že žalovaný 1/ nepopiera, že písomná ponuka na realizáciu predkupného práva k nehnuteľnosti nebola realizovaná a teda je nesporné, že došlo k porušeniu predkupného práva. Ponuka nebola realizovaná ani ústne. Aj napriek tomu, že žalovaný 1/ bol podielovým spoluvlastníkom, žalovaná 2/ bola povinná ponúknuť svoj podiel a splniť si svoju ponukovú povinnosť vyplývajúcu jej z predkupného práva. Z ust. § 140 vyplýva, že ak spoluvlastník chce svoj podiel previesť na osobu inú ako osobu jemu blízku, t.j. aj na spoluvlastníka, vzniká mu povinnosť ponúknuť podiel najprv ostatným spoluvlastníkom, čo v danej veci splnené nebolo. Žalovaný 1/ okrem toho nadobudol svoj podiel o veľkosti XX/XX-XX na základe 3 právnych úkonov, pričom žalobkyňa sa domohla relatívnej neplatnosti voči všetkým trom prevodcom (konania prebiehajú na Okresnom súde Námestovo sp. zn. 16C/118/2024 a sp. zn. 17C/112/2024), v prípade, že žalobám bude vyhovené, žalovaný 1/ nebude podielovým spoluvlastníkom na predmetnom pozemku. Jedným z účelov zákonného predkupného práva v rámci podielového spoluvlastníctva možno považovať aj záujem podielových spoluvlastníkov na zachovaní určitej (známej) spoluvlastníckej štruktúry, čo môže byť významné pre nerušené užívanie spoločnej veci, patriacej viacerým spoluvlastníkom, či bezproblémovú existenciu spoluvlastníckeho vzťahu ako takého. Žalobkyňa mala a stále má s predchádzajúcim spoluvlastníkmi (a aj so žalovanou 2/) veľmi dobrý vzťah.

6. Žalovaný 1/ vo vyjadrení k vyjadreniu žalobkyne (v duplike) doručenej súdu dňa 10.04.2025 uviedol, že žalobkyňa mala vedomosť o jeho záujme o pozemok a súhlasila s odpredajom jej podielu v jeho prospech ešte skôr ako podala žalobu, na dôkaz čoho predložil list (zástupcu žalobkyne adresovaný do konania vedeného na tomto súde pod sp. zn. 13C/78/2024 – pozn. súdu), kde v bode 2 je uvedené,

že súhlasí so zrušením podielového spoluvlastníctva k pozemku vzhľadom na to, že vlastní cca 60 m<sup>2</sup> a reálne rozdelenie nie je možné, rovnako súhlasí s tým, aby pozemok bol prikázaný žalobcovi (a tým bol žalovaný 1/ - pozn. súdu), do jeho výlučného vlastníctva. Všetci spoluvlastníci súhlasili s odpredajom/darovaním svojho podielu v jeho prospech a aj žalobkyňa, preto sa dohodlo, že žiadne predkupné právo si nebudú medzi sebou riešiť (uplatňovať), nakoľko sa dohodli ústne medzi sebou a žalobca mal zostať jediným podielovým spoluvlastníkom pozemku. Žalobkyňa toto zneužila a keď všetci previedli svoj podiel na žalovaného 1/, podala žalobu o porušení predkupného práva aj napriek tomu, že predtým s prevodom súhlasila. Vzhľadom na veľkosť a umiestnenie pozemku (500 m<sup>2</sup> v extraviláne obce, bez prístupovej cesty) je nereálne, aby pozemok využili viacerí spoluvlastníci, čo bol hlavný dôvod na odkúpenie podielov na pozemku tak, aby sa stal jediným vlastníkom. Zopakoval, že všetci spoluvlastníci súhlasili, o pozemok sa nikto nestará a veľmi dlhé roky nezaujímajú. Ak má žalobkyňa so spoluvlastníkmi dobrý vzťah, snažila by sa dohodnúť mimosúdne (ústne, neskôr aj písomne), či pokusom o zmier. Navrhol žalobu zamietnuť z dôvodu, že žalobkyňa súhlasila s predajom svojho podielu a aj na základe ústnej dohody medzi spoluvlastníkmi, že si nebudú uplatňovať predkupné práva, podala žalobu.

7. Skôr, ako súd vo veci nariadil pojednávanie, žalobkyňa dňa 31.03.2025 zomrela. Uznesením súdu č. k. 5C/36/2024-57 zo dňa 19.05.2025, právoplatným dňa 04.06.2025, súd rozhodol, že bude pokračovať v konaní s právnym nástupcom alebo jej žalobkyne a to M. B., nar. XX.XX.XXXX.

8. Súd vo veci nariadil pojednávanie, na ktoré sa nedostavila žalovaná 2/ aj napriek včas a riadne vykázanému doručeniu (17.07.2025), svoju neúčast' neospravedlnila vážnymi dôvodmi, súd preto vykonal pojednávanie v jej neprítomnosti.

9. Súd vykonal dokazovanie obsahom listín tvoriacich súčasť spisu, osobitne s Notárskou zápisnicou N 117/2024, NZ 14228/2024, NCRis 14647/2024 zo dňa 10.05.2024, LV č. XXXX pre obec a k.ú. E. F., úmrtným listom, vyjadreniami žalobcu a žalovaného 1/ a ich prílohami a žalobe v celom rozsahu vyhovel.

10. Darovacou zmluvou spísanou formou Notárskej zápisnice č. N 117/2024, NZ7 14228/2024, NCRis 14647/2024 dňa 10.05.2024 (okrem iných) žalovaná 2/ H. I., C. J. ako daryňa darovala (bezodplatne previedla) na žalovaného 1/ G. F., C. F., ako darcu spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1-K. v pomere k celku z pozemku v obci a k.ú. E. F. parc. registra „E“ č. 9350/3, orná pôda o výmere 526 m<sup>2</sup>, evidovaný na LV č. XXXX k.ú. a obec E. F., pod B3 na darujúcu v XX/XX-XXXXX, čo predstavovalo 131,5 m<sup>2</sup> a žalovaný 1/ ako obdarovaný tento dar do svojho vlastníctva prijal. Z kópie tejto notárskej zápisnice vyplýva, že vklad vlastníckeho práva bol povolený pod M. XXX/XXXX dňa 27.05.2024, pod položkou výkazu zmien 95/24, ktorá skutočnosť vyplýva aj z LV č. XXXX pre obec a k.ú. E. F.. Ako vyplýva z LV č. XXXX pre obec a k.ú. E. F., žalovaný 1/ sa stal spoluvlastníkom pozemku o veľkosti XX/XX-XX účasti v pomere k celku (a to aj na základe iných darovacích zmlúv č. M. XXX/XX a č. M. XXX/XX) a je vedený ako spoluvlastník pod B4, pričom ďalšou spoluvlastníčkou v čase smrti pod B1 bola žalobkyňa s podielom X/XX-XX účasti k celku. Z LV č. XXXX pre obec a k.ú. E. F. vyhotovenému ku dňu 13.05.2024 vyplýva, že žalobkyňa bola v tom čase ako spoluvlastník evidovaná pod B1 s podielom X/XX-XX účasti k celku (s titulom nadobudnutia na základe Dohody o vyrovnaní dedičských podielov O. XXXX/XX) a žalovaný 1/ bol evidovaný pod B4 s podielom XX/XX-XX účasti v pomere k celku, pričom ďalšími spoluvlastníkmi boli pod B3 bola žalovaná 2/ s podielom XX/XX-XX účasti v pomere k celku, pod B2 H. D. s podielom XX/XX-XX účasti v pomere k celku.

11. Žalovaná 2/ a v podstate ani žalovaný 1/ nespochybovali to, že pred prevodom spoluvlastníckeho podielu žalovanej 2/ na žalovaného 1/ sa neuskutočnila písomná ponuka pre pôvodnú žalobkyňu A. B. a ani to, že žalovaní 1/ a 2/ nie sú navzájom blízkymi osobami (nesporné skutočnosti).

12. Podľa § 137 písm. d) CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

13. 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.

14. Podľa § 605 Občianskeho zákonníka ak nie je dohodnutá doba, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnená osoba vyplatiť hnutelnosť 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.

15. 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.

16. 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.

17. Skôr, ako súd pristúpil k hmotnoprávnemu posúdeniu dôvodnosti žaloby sa zaoberal tým, či žaloba o určenie právnej skutočnosti (darovacej zmluvy) je procesne prípustným prostriedkom právnej ochrany. Súd, vychádzajúc zo záveru prezentovaného v rozhodnutí Krajského súdu v Žiline č. k. 9Co/154/2022-166 zo dňa 23.02.2023 dospel k záveru, že takýto typ žaloby je v zmysle § 137 CSP procesne prípustný. Krajský súd konštatoval, že „dovolenie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu vyplýva priamo zo zákona ako jedna z možností, ktorú priznáva zákonná úprava na ochranu predkupného práva dotknutého spoluvlastníka, a preto v takomto prípade je súd oprávnený skúmať len to, či prípadným vyhovením žalobe dôjde k účinnej ochrane dotknutého spoluvlastníka. Rozhodnutie súdu prvej inštancie v takomto prípade je zároveň podkladom pre zápis do katastra nehnuteľností (obnovenie pôvodných spoluvlastníckych vzťahov). Naliehavý právny záujem v takomto prípade preukazovať netreba“. Z uvedeného vyplýva, že procesná prípustnosť žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva spoluvlastníka vyplýva z ust. § 40a a § 140 OZ v spojení s § 137 písm. d) CSP, ktorý upravuje, že žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu a aj z ust. § 34 ods. 2 katastrálneho zákona.

18. Na tomto mieste súd uvádza, že pokiaľ ust. § 140 OZ hovorí o prevode spoluvlastníckeho podielu a o práve vykúpiť podiel pomerne, neznamená to, že predkupné právo sa uplatňuje len pri prevode spoluvlastníckeho podielu na základe kúpnej zmluvy. Z rozhodnutia uverejneného v Zbierke stanovísk NS SR a súdnych rozhodnutí súdov SR pod č. R 57/2006, teda z ustálenej súdnej praxe najvyšších súdnych autorít (čl. 2 ods. 2 CSP) vyplýva, že predkupné právo podielového spoluvlastníka sa uplatňuje aj pri prevode spoluvlastníckeho podielu na základe darovacej zmluvy. V súdnej veci hoci došlo k bezodplatnému prevodu formou darovacej zmluvy bolo povinnosťou spoluvlastníka, ktorý mienil previesť svoj podiel na iného, písomne ho ponúknuť ostatným na jeho pomerné vykúpenie alebo inak.

19. V konaní bolo preukázané (a bolo aj nesporné), že žalovaná 2/ pred prevodom formou darovacej zmluvy spísanej do notárskej zápisnice pôvodnej žalobkyni A. B. písomne neponúkla svoj podiel na predaj (odkúpenie), hoc aj pomerne a tejto v čase smrti (31.03.2025) svedčilo predkupné právo, keďže bola spoluvlastníčkou spornej nehnuteľnosti, pretože žalovaní 1/ a 2/ nie sú blízkymi osobami navzájom v zmysle ich vymedzenia v § 116 OZ (nesporná skutočnosť). Keďže žalovaní 1/ a 2/ neboli blízkymi osobami, pôvodná žalobkyňa mala predkupné právo, ktoré nebolo zo strany žalovanej 2/ rešpektované, keďže jej pred prevodom na žalovaného 1/ neponúkla svoj podiel. Z dôvodu porušenia predkupného práva je darovacia zmluva uzavretá medzi žalovanými 1/ a 2/ v napadnutej časti relatívne neplatná. Žalobkyňa sa relatívnej neplatnosti dovolala voči žalovaným doručením žaloby (rozhodnutie NS ČR sp. zn. 30Cdo 2940/2007), súd žalobe o určenie, že darovacia zmluva je v časti neplatný právny úkon, vyhovel.

20. Vo vzťahu k obrane žalovaného 1/ o ústnej ponuke a súhlase ostatných spoluvlastníkov, súd uvádza, že jeho tvrdenia považoval za vierohodné a presvedčivé už aj s ohľadom na skutočnosť, že darovaciu zmluvu uzavreli aj ďalší spoluvlastníci a došlo k prevodu viacerých spoluvlastníckych podielov na viacerých nehnuteľnostiach navzájom a aj na žalovaného 1/, z čoho možno skutočne usudzovať na ústnu dohodu o tom, že žiadne predkupné právo si medzi sebou uplatňovať nebudú a jediným vlastníkom sporného pozemku sa stane žalovaný 1/. Jeho tvrdeniam svedčí aj ním pripojené vyjadrenie

pôvodnej žalobkyne v konaní 13C/78/2024, kde vystupovala ako žalovaná, a ktorej predmetom je zrušenie a vyporiadanie podielového spoluvlastníctva k totožnej nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto sporu, a kde v bode 2 pôvodná žalobkyňa (ako žalovaná) vyjadrila súhlas so zrušením podielového spoluvlastníctva k tomuto pozemku z LV č. XXXX, pretože reálne rozdelenie pozemku nie je možné a súhlasila s prikázaním pozemku v prospech žalovaného 1/, ktorý tam vystupuje v procesnej pozícii žalobcu.

21. Na základe uvedeného (tvrdení žalovaného 1/ a listín) možno konštatovať, že medzi spoluvlastníkmi dotknutého pozemku došlo pred uzavretím napadnutej darovacej zmluvy k dohode o vzdaní sa predkupného práva.

22. V odbornej právnej literatúre existuje právny názor, že predkupné právo pri podielovom spoluvlastníctve (§ 140 OZ) patrí medzi subjektívna práva, ktorých sa nemožno vzdať vopred (viď Fekete, I.: Občiansky zákonník, Veľký komentár 2. diel, Bratislava, Eurokódex, 2011, str. 1689). Podľa iného právneho názoru je toto vzdanie možné už v čase, keď predkupné právo existuje v skrytej podobe a povinný ešte neurobil ponuku (súd sa zhoduje s týmto druhým názorom – pozn. sudcu). V tomto prípade ide o dvojstranný právny úkon, ktorý však podľa § 574 Občianskeho zákonníka k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu (k tomu porovnaj uznesenie NS SR 2Cdo/13/2018 z 29.11.2018). V uvedenom rozhodnutí Najvyššieho súdu SR (konkrétne v odseku 25 odôvodnenia) súd zároveň konštatoval, že vzdanie sa práva sa nepredpokladá a ak je sporné, či vôbec k vzdaniu sa práva došlo, platí výklad, že k vzdaniu sa práva vôbec nedošlo. Uplatní sa teda tu teda stará zásada rímskeho práva, že v prípade pochybností sa vychádza z toho, že dotknutý subjekt sa svojho predkupného práva vzdať nechcel.

23. V súdnej veci to znamená, že žalovaná 2/ by pred uzavretím darovacej zmluvy so žalovaným 1/ nemuseli svoje spoluvlastnícke podiely žalobkyňi ponúknuť len vtedy, ak by so žalobkyňou uzavreli písomnú zmluvu o vzdaní sa predkupného práva. Existencia takejto písomnej dohody však nebola ani tvrdená, ani preukázaná, resp. žalovaný 1/ sa jednoznačne vyjadril v tom smere, že všetci spoluvlastníci sa dohodli na tom, že mu prevedú svoje podiely len ústne a vlastníkom pozemku sa stane len on. Z tohto dôvodu žalovaná 2/ mala povinnosť pred darovaním svojho spoluvlastníckeho podielu žalovanému 1/, tento najskôr písomne ponúknuť (aj) žalobkyňi.

24. Pokiaľ strana žalobcu tvrdila opak vo svetle uvedeného, jej tvrdenia súd vyhodnotil ako nevierohodné a v tejto súvislosti ani nevykonal dokazovanie, jednak ako nadbytočné a jednak z dôvodu, že bolo navrhnuté až na pojednávaní, hoc mohlo byť navrhnuté už skôr, po doručení dupliky žalovaného 1/ žalobkyňi a to buď v samotnom návrhu na zmenu žaloby alebo na pojednávaní dňa 14.5.2025 mohol zástupca žalobcu oznámiť, že budú chcieť dokazovať žalovaným 1/ tvrdenú skutočnosť o dohode o vzdaní sa predkupného práva a budú k tomu chcieť vypočuť ním označených svedkov. Tento prostriedok procesnej obrany nebol uskutočnený včas, preto ho súd nevykonal - § 153 ods. 1 CSP.

25. Vo vzťahu k procesnej obrane žalovaného 1/, ktorý v nej poukazoval nielen na ústnu dohodu a vzdaní sa predkupného práva ale aj na to, že on previedol svoj podiel v prospech žalobcu na pozemku, ktorý mal pod jeho rodinným domom a následne žalobkyňa, či súčasný žalobca mal previesť podiel na žalovaného 1/ na spornom pozemku a v súvislosti s tým mal žalobcovi predložiť zámennú zmluvu a žalobca toto všetko robí len preto, že má spor s jeho otcom, keďže chcel ešte jeden pozemok, ktorý otec previedol na iného, súd uvádza, že jeho tvrdenia žalobca poprel, uviedol, že nie sú celkom pravdivé, predložil súdu darovaciu zmluvu, ktorou pôvodná žalobcu previedla na brata žalovaného 1/ P. F. svoj podiel a bolo dohodnuté, že následne žalovaný 1/, ktorý mal získa pozemok od svojho otca, prevedie svoj podiel na pozemku na žalobcu, ktorý má pod rodinným domom a tak sa aj stalo. Vzhľadom na vyššie uvedené je zrejmé, že medzi stranami (a aj inými spoluvlastníkmi) prebiehali ústne dohody o vzdaní sa predkupného práva a zámene, či prevode podielov, ktoré žalobca (a predtým jeho matka), prípadne aj ďalší zo spoluvlastníkov nedodržali, a vo vzťahu k čomu bolo nutné vykonať rozsiahlejšie dokazovanie, ktoré aj bolo navrhnuté na pojednávaní, avšak súd uplatňujúci zásadu sudcovskej koncentrácie, navrhnuté dokazovanie nevykonal. Okrem toho súd ďalšie dokazovanie nevykonal z dôvodu vyššie uvedeného – absenciu písomnej ponuky, či písomnej formy o vzdaní sa predkupného práva, čo by súd k iným záverom, ako rozhodol, nevedlo. Súd ale poznamenáva, že skutočnosť o vzájomnej dohode a jej nedodržaní môže byť významná v konaní o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, kedy súd môže vyhodnotiť správanie sa podielového spoluvlastníka voči ostatným a teda aj to, či takéto správanie bolo súladné s dobrými mravmi v zmysle § 3 ods. 1 OZ.

26. Na tomto mieste súd len zopakuje to, čo bolo uvedené v rozhodnutí tohto súdu sp. zn. 16C/118/2024, že v slušnej spoločnosti, resp. v mravne hodnotných medziľudských vzťahov by malo platiť, že ak sa niekto s niekým na niečom dohodne tak druhá osoba má svoju časť dohody dodržať. V tomto prípade žalobca (predtým jeho matka, vychádzajúc z jej vyjadrenia v konaní 13C/78/2024) tak zrejme neurobili, ale žalobami napadli všetky zmluvy, ktorými žalovaný 1/ nadobudol spoluvlastnícke podiely od ďalších spoluvlastníkov s cieľom, aby sa žalobca stal vlastníkom celého pozemku. Takéto správanie súd nepovažuje za súladné s dobrými mravmi.

27. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 262 ods. 1 CSP a z dôvodov podľa § 255 ods. 1 CSP a žalobcovi majúcemu plný úspech so žalobou, priznal proti žalovaným právo na náhradu trov v plnom rozsahu. Dôvody hodné osobitného zreteľa súd nezistil a je názoru, že v súdnej veci nimi nie sú tvrdenia o (ne) dodržaní dohody vzhľadom na širší kontext dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva a zámene vlastníctva (viacerými spoluvlastníkmi), vyžadujúce si ďalšie dokazovanie, ktoré súd, vzhľadom na zásadu sudcovskej koncentrácie, nevykonával.

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 362 ods. 1,2 CSP).

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) 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)(§ 363 CSP).

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 nevykonával 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.
- (§ 365 ods. 1C.s.p.).

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

Na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nespĺnil to, čo mu exekučný titul ukladá, možno vykonať exekúciu - § 48 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov.