

Súd: Okresný súd Námestovo  
Spisová značka: 16C/119/2024  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5824202983  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 05. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Veselá  
ECLI: ECLI:SK:OSNO:2025:5824202983.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Námestovo, sudkyňou JUDr. Janou Veselou, v spore žalobkyne: A. B., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX C. XX, zastúpenej JUDr. Miroslavom Bachyncom, advokátom so sídlom 027 42 Podbiel 177, proti žalovaným: 1/ D. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX E. XXX, 2/ F. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom XXX XX C. XXX, obaja žalovaní zastúpení: Advokátska kancelária SLAMKA & Partners s.r.o., so sídlom 026 01 Dolný Kubín, Radlinského 1735/29, IČO: 50 120 000, o určenie neplatnosti darovacej zmluvy, takto

### rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že darovacia zmluva uzavretá dňa 23.03.2023 medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/, na základe ktorej bol povolený vklad vlastníckeho práva Okresným úradom G., katastrálnym odborom pod č. E. XXX/XXXX k spoluvlastníckemu podielu vo výške X/XX-XXX z celku k pozemkom E-KN parc. č. XXXX-XXXX pôda o výmere 768 m<sup>2</sup> a E-KN parc. č. XXXX-XXXX pôda o výmere 792 m<sup>2</sup>, zapísaným na LV č. XXXX pre k.ú. a obec C., je neplatná.

II. Žalobkyňa m á voči žalovaným 1/ a 2/ právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%, ktoré sú jej povinní zaplatiť spoločne a nerozdielne.

### odôvodnenie:

1/ Žalobkyňa doručila tunajšiemu súdu dňa 25.11.2024 žalobu, ktorou sa domáha určenia, že darovacia zmluva zo dňa 23.03.2023, zapísaná na Okresnom úrade odbore katastrálnom v G. pod spis. zn. E. XXX/XXXX, ku ktorej bol vklad povolený dňa 30.03.2023 tej časti, ktorá bola uzatvorená medzi žalovaným 1/ darujúcim a žalovaným 2/ obdarovaným, predmetom ktorej boli pozemky parc. EKN č. XXXX orná pôda vo výmere 768 m<sup>2</sup>, parc. EKN č. XXXX orná pôda vo výmere 792 m<sup>2</sup> zapísané na LV č. XXXX k. ú. C. je neplatná.

2/ Žalobu odôvodnila tým, že je podielovou spoluvlastníčkou vyššie uvedených pozemkov, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX k. ú. C. na jej meno pod B/8 v 40/48 úč. Predmetnou darovacou zmluvou žalovaný 1/ daroval žalovanému 2/ spoluvlastnícku podiely v uvedených pozemkoch v 1/16 úč. Podľa § 140 prvá veta Občianskeho zákonníka ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže by išlo o prevod blízkej osobe (§§116, 117 Občianskeho zákonníka). Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa § 49a, § 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1, § 471b ods. 2 považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Účinky dovolania sa relatívnej neplatnosti nastávajú dňom, od ktorého došlo oznámenie o dovolaní sa neplatnosti právneho úkonu všetkým účastníkom právneho úkonu, ktoré účinky relatívnej neplatnosti nastávajú ex tunc, teda spätne k okamihu, ktorým došlo oznámenie. Podľa súdnej praxe platí, že za dovolanie sa neplatnosti právneho úkonu sa považuje aj doručenie žalobného návrhu účastníkom relatívne platného právneho úkonu. Žalovaný 1/ ako podielový spoluvlastník pozemkov, ktoré sú predmetom žalobného návrhu, pri

prevode spoluvlastníckych podielov v darovacej zmluve si nesplnil svoju zákonnú povinnosť voči nej ako podielovej spoluvlastníčke. Nepostupoval podľa príslušných predpisov a spoluvlastnícky podiel, v pozemkoch, ktoré previedol na žalovaného 2/ tak, ako sú špecifikované v petite žalobného návrhu jej písomne neponúkol. Žalovaní nie sú medzi sebou blízkymi osobami v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Vychádzajúc z porušenia ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, je právny úkon – darovacia zmluva – v napadnutej časti postihnutá relatívnou neplatnosťou a na základe uvedených skutočností sa domáha určenia neplatnosti časti kúpnej zmluvy v uvedenej časti, z dôvodu porušenia jej zákonného predkupného práva. Touto žalobou sa dovoľáva relatívnej neplatnosti tejto darovacej zmluvy. Ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka sú normami, v zmysle ktorých je žalobkyňa oprávnená na podanie žaloby o určenie právnej skutočnosti v zmysle § 137 písm. d) CSP bez potreby preukazovania naliehavého právneho záujmu. Pokiaľ hmotné právo dovolanie sa relatívnej neplatnosti pripúšťa, aj procesné právo musí takúto žalobu umožniť. Bez ohľadu na to, že ust. § 40a Občianskeho zákonníka výslovne na žalobu o neplatnosť neodkazuje, neobstojí zužujúci výklad, ktorý by bránil uplatneniu práva prostredníctvom žalobného návrhu. Výklad § 137 písm. d) CSP musí byť v súlade so zmyslom a účelom zákona. Takýmto výkladom vzhľadom na horeuvedené možno jednoznačne dospieť i záveru, že žaloba o určenie relatívnej neplatnosti právneho je prípustným procesným prostriedkom reparácie porušenia hmotného práva.

3/ Žalovaní 1/ a 2/ vo vyjadrení k žalobe uviedli, že sú osobami blízkymi v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka. Aj keď nie sú príbuzní v priamom rade, súrodenci ani osoby v priamom rodinnom pomere, ich vzťah je založený na vzájomnej dôvere, blízkosti a hlbokom porozumení. Tento vzťah jednoznačne spĺňa podmienky ustanovenia § 116, pretože ujmu, ktorú by utrpela jedna z týchto osôb, by druhá odôvodnene pociťovala ako vlastnú. Od momentu, keď sa žalovaní v roku 2021 spoznali, sa medzi nimi vytvorilo puto, ktoré postupne prerástlo do vzťahu pripomínajúceho rodinnú blízkosť. Spočiatku spolu začali obchodne spolupracovať, ale krátko na to sa ich vzťah prehĺbil a stal sa osobným a priateľským. Žalovaný 2/ predstavil žalovaného 1/ svojej rodine, vrátane manželky a detí, ktorí sú približne v rovnakom veku. Toto prijatie len potvrdzuje vzájomne dôverný a blízky charakter ich vzťahu. Od tej doby sa ich vzťah prehľboval. Trávia spolu väčšinu svojho voľného i pracovného času, takmer každý deň sa stretávajú, pomáhajú si a podporujú sa vo všetkých životných situáciách. Pracujú v rovnakom areáli, kde si navzájom poskytujú pomoc a služby bez nároku na akúkoľvek odmenu. Ich vzťah nie je len formálnym priateľstvom, ale spojením založeným na skutočnej empatii, dôvere a vzájomnej ochote pomáhať si. Žalovaní poznajú aj svoje osobné pomery, vzájomne sa zdôverujú so svojimi životnými problémami a spolu riešia situácie, ktoré ich postihujú. Od roku 2023 spoločne riešia aj právne záležitosti, či už obchodnoprávne alebo občianskoprávne, kde vystupujú ako jednotná sporová strana. Spájajú svoje finančné prostriedky na pokrytie nákladov spojených s týmito spormi, čo opäť dokazuje ich blízky vzťah a ochotu vzájomne si pomáhať. Takto silný vzťah nemožno ignorovať. Obaja žalovaní by akúkoľvek ujmu, ktorú by utrpel druhý z nich, zasiahla osobne a hlboko. Práve preto je nepochybné, že sa jedná o osoby blízke v zmysle § 116 Občianskeho zákonníka. Okrem toho je potrebné upozorniť, že konanie žalobkyne v tejto veci možno považovať za konanie v rozpore s dobrými mravmi. Žalobkyňa sa snaží zneužiť svoje právo na úrok komplikovania života a práce žalovaným. Od roku 2021, kedy nadobudla pozemky v areáli pod stavbami vo vlastníctve žalovaných, systematicky využíva rôzne právne prostriedky na to, aby zasahovala do ich podnikania a osobného života. Táto žaloba o určenie neplatnosti darovacej zmluvy je len ďalším krokom v jej cielenej snahe spôsobiť im ujmu. Predmetom napadnutej darovacej zmluvy je pritom pozemok nachádzajúci sa pod stavbou vo vlastníctve žalovaného 2/. Akékoľvek snahy žalobkyne znemožniť užívanie tohto pozemku zo strany žalovaných sú v priamom rozpore s princípom dobrých mravov.

4/ Žalobkyňa v replike s tvrdením žalovaných o tom, že sú osobami blízkymi v zmysle § 116 OZ, nesúhlasila, a to preto, lebo podľa doterajšej súdnej praxe blízkou osobou v zmysle § 116 OZ sú jednak osoby, ktoré sú navzájom blízke (príbuzní v priamom rade, súrodenci a manžel) a osoby, ktoré sa za určitých podmienok považujú za blízke (t. j. iné osoby). Iné osoby môžu byť blízkymi osobami za splnenia dvoch podmienok - a to, že sú navzájom v pomere rodinnom alebo obdobnom a ak ujmu, ktorú utrpela jedna z nich, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu. Z uvedeného vyplýva, že blízkymi osobami môžu byť jednak príbuzní, ktorí nie sú blízkymi osobami už z dôvodu príbuzenstva, t. j. príbuzní v bočnom rade tretieho a ďalšieho stupňa (strýc, teta, bratrance, atď.) a jednak osoby žijúce v spoločnej domácnosti, ktoré s ním nie sú príbuzné, ale ak vytvorili spolužitím v spoločnej domácnosti vzťah obdobný rodinnému vzťahu. Skutočnosť, či jedna osoba bude pociťovať ujmu spôsobenú inej osobe ako vlastnú ujmu a či to pociťuje dôvodne, prislúcha uvážiť a rozhodnúť súdu. V tomto smere môžu byť relevantné napríklad

okolnosti, aký vzájomný styk majú osoby, o ktoré ide, či žijú v spoločnej domácnosti, aké sú v takej domácnosti pomery, aký majú tieto osoby o seba záujem a ako si pomáhajú vzájomne v závažných prípadoch, v núdzi, v chorobe či v starobe a pod. Aj keď žalovaní 1/ a 2/ vo vyjadrení k žalobe popísali svoj vzájomný vzťah veľmi farbisto, dohromady ich dala len podaná žaloba z dôvodu, že bolo porušené právo prednosti kúpy žalobkyne a tento vzťah nespĺňa vyššie uvedené kritériá a preto nemožno ho vyhodnotiť ako vzťah medzi blízkymi osobami podľa § 116 OZ.

5/ Žalovaní 1/ a 2/ právo dupliky nevyužili, keď na uznesenie vydané podľa § 167 ods. 4 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len ako „CSP“), ktorým boli vyzvaní na vyjadrenie sa k replike žalobkyne a ktoré im bolo doručené (spolu s replikou) dňa 11.03.2025, nijako nereagovali.

6/ V nadväznosti na ukončený postup podľa § 167 ods. 1 až 4 CSP, súd na prejednanie veci nariadil pojednávanie, ktoré vykonal v neprítomnosti žalobkyne, keď na pojednávaní bol prítomný jej právny zástupca.

7/ Na pojednávaní žalovaní 1/ a 2/ (prostredníctvom svojho právneho zástupcu) nad rámec toho, čo uviedli vo svojom vyjadrení k žalobe, doplnili, že slovenská judikatúra už pripustila, že dokonca vzťahy medzi právnickými a fyzickými osobami môžu byť považované za vzťahy blízkych osôb, ak vykazujú určitú kvalitu a intenzitu. V tomto prípade sa jedná o vzťah obchodných partnerov, ktorí podnikajú v rámci jedného areálu, spájajú svoje finančné prostriedky za účelom dosahovania spoločných cieľov. Nie je teda naplnený formálny znak, že by malo ísť o príbuzných, či už bližších alebo vzdialených, ale ich vzťah je bližší ako medzi niektorými pokrve príbuznými a preto nemožno brať toto ustanovenie striktno formalisticky, ale treba každý jeden konkrétny prípad posudzovať individuálne. Keďže sa nedá písomne kategorizovať čo je blízka osoba, aj z tohto dôvodu zákonodarcu v poslednej vete príslušného zákonného ustanovenia nechal súdom túto možnosť, aby každý konkrétny prípad posúdili individuálne.

8/ Žalovaní 1/ a 2/ (prostredníctvom svojho právneho zástupcu) až na pojednávaní navrhli, aby boli vypočutí na okolnosti svojho vzájomného vzťahu. Žalujúca strana uviedla, že voči vykonaniu výsluchu žalovaných nemá námietky. Keďže obaja žalovaní sa na pojednávanie dostavili, súd tento dôkaz vykonal, pretože to nemohlo mať za následok potrebu nariadenia ďalšieho pojednávania (a tým porušenie zásady koncentrácie konania).

9/ Žalovaný 1/ vo svojej výpovedi uviedol, že žalovaného 2/ pozná dlhé roky, a to odvtedy čo so spoločníkom kupovali budovu v Obci C., v časti H., bývalej veľkovýkrmni dobytky. Od tejto chvíle vedeli, že ich kroky majú spoločné ciele, či už v podnikaní (zveľaďovať areál, neskôr tam urobiť nejakú agroturistiku) alebo v osobnom živote. Žalovaný 2/ im bol vždy nápomocný pri rekonštrukciách budovy, aj pri zveľaďovaní, vždy im pomáhal so svojimi strojmi a vedomosťami vždy pomohol. Tak isto aj on, keď potreboval pomoc, tak mu boli nápomocní. Toto ich tak veľmi zbližilo, že spolu trávia veľa voľného času, či už sú to spoločné obedy, večere alebo sa len tak kontaktujú ako sa majú, ako prebiehal deň. Rodinu žalovaného 2/ pozná veľmi dobre, jeho žena je A., synov má G. a I. s ktorými som bol na plese za jedným stolom. So žalovaným 2/ sa navštevujú aspoň raz do týždňa, ale v areáli sa stretávajú aspoň dvakrát denne. Nebýva v susedstve žalovaného 2/, keďže býva v Obci E.. Pozemok, ktorý daroval žalovanému 2/ sa nachádza pod budovami žalovaného 2/. Pod budovami, ktoré patria im nie sú vysporiadané pozemky. Žalobkyňa má pozemky v tomto areáli, budovu tam nevlastní žiadnu budovu.

10/ Žalovaný 2/ vo svojej výpovedi uviedol, že potvrdzuje to, čo žalovaný 1/ uviedol o rodinnom, resp. kamarátskom vzťahu. Začalo sa to v r. 2020-2021, ktorý bol prelomový. Z ich obchodného a partnerského vzťahu sa stal kamarátsky. Boli za ním v tom čase s podnikateľským zámerom na odkúpenie jednej z hál, ktoré vlastnil v lokalite H.. Pred Vianocami v roku 2020 žalobkyňa spolu s manželom doniesli mi úplatok 6 pív a snažili sa ho presvedčiť, aby v lokalite H., kde vlastnil polovice budov dovolil výstavbu haly, ktorú si zaumienila, že tam postaví. Prvá dohoda bola taká, že pod jeho budovami nebude skupovať pozemky, ale k tomuto nedošlo, leto vtedy mala prichystané dve zmluvy na parc. XXXX a XXXX, kde bol spoluvlastník, s tými dotýčnými od ktorých už mala urobenú kúpnopredajnú zmluvu. Na katastri tieto zápisy sa v danom okrese G. preťahovali v konaní jeden až jeden a pol roka. Dovtedy nevedel, že žalobkyňa tieto moje spoluvlastnícke podiely vykúpila v cenách od 1,- eur až 2,- eur max. Čo ponúkal aj on tým ľuďom, ktorí nemali vôľu mu to odpredať. Parcela, ktorá je sporná, je priamo pod jeho budovami s tým, že žalovaný 1/ ju odkúpil do svojho príbuzného a s tým, že mu túto parcelu, keď sme už v takomto rozporení ako obchodní partneri a členovia rodiny, mu ju prepíše a aby mohol uplatniť predkupné

právo, ktoré si uplatnil aj v druhom konaní s pánom J.. Žalobkyňa s J. K. chcú týmto sporom dosiahnuť to, že nebude môcť vykúpiť podiely pod svojimi budovami, ktoré sú v jeho vlastníctve. Tieto spory so žalobkyňou sú vo viacerých prípadoch a obhajuje ju J. K.. Myslí si, že toto všetko je účelové, hlavne za účelom nejaké zisku, zbohatnutia alebo urobenia napriek. Pokiaľ ide o spoločný záujem so žalovaným 1/, ten je taký, že podniká v oblasti poľnohospodárstva spolu s manželkou a spolu so žalovaným 1/ a D. I., ktorých volá chlapci a spolu chcú vytvoriť podnikateľský zámer v agroturistike. Snažili sa povykupovať pozemky. Pred 8 rokmi bol za pánom starostom a tento zámer som mu povedal. Vtedy sa to začalo. Prieťahy v stavebných konaniach. Majú budovy, ktoré sú, resp. boli v dezolátnom stave. Začali ich opravovať postupne od 2015-2020. Mali spoločný záujem s manželkou. Finančne to nezvládali, tak sa rozhodli jednu z budov predať chlapcom. Starosta v tom čase povedal, že príde komasácia a keď má 35 ha poľa a komasácia teraz aj je, tak sa nemá báť o hektáre, ktoré má, o tie nepríde. Žalobkyňa v r. 2021 začala pozemky skupovať účelovo s tým, že poškodí ich spoločnosti. Dovtedy vystupovali len on a manželka a chlapci ako spolupartneri v danom objekte a mali zámer pokračovať v tejto činnosti a tento zámer majú stále. Títo spolupartneri im pomáhajú finančne, robotou, navštevujú sa často. V rámci areálu urobili strašne veľa, aby sa areál zveľadil. Zo strany žalobkyne dochádza k sústavnému prerušovaniu stavebných konaní, prerušovanie rekonštrukcii. Stále má námietky voči ich spoločnostiam. Tomu chceli zabrániť, aby pozemok pod budovou ostal v ich vlastníctve, tak mu žalovaný 1/ podaroval. Nevie, prečo by mal žalovaný 1/ ponúknuť žalobkyni na predaj spoluvlastnícky podiel, keď sú obchodní partneri a blízke osoby. Takýchto sporov, pri ktorých by bolo možné uplatniť predkupné právo je v danom areáli šesť až osem, a to aj vo vzťahu k povinnosti uplatniť predkupné právo voči nám. Na žalobkyňu podal jednu žalobu, kde ju zastupoval J. K. a uplatnil si predkupné právo. Žalobkyňa s právnym zástupcom mi zrušili predkupné právo a vrátilo sa do pôvodného stavu s tým, že tam bol obštrukčný list ohľadom ponuky žalobkyne na predaj za cenu 120,- eur. Druhú žalobu podal na žalobkyňu prostredníctvom J. L.. Pokiaľ ide o to, že prečo nevykúpil pozemky pod ich budovou, tak to bolo tak, že to začal v roku 2015 a potom prišiel problém, ale v r. 2016 mu starosta povedal, že začína komasácia a že sa to týmto spôsobom vyrieši.

11/ Okrem výsluchu žalovaných 1/ a 2/ súd na pojednávaní vykonal dokazovanie listinami založenými v spise M. N. G., katastrálny odbor sp. zn. V XXX/XXXX, z ktorého mal preukázané, že dňa 23.03.2023 (dátum osvedčenia podpisu žalovaného 1/) uzavreli darovaciu zmluvu, ktorou žalovaný 1/ daroval žalovanému 2/ celý svoj spoluvlastnícky podiel vo výške 1/16 – úč. z celku na pozemkoch E-KN parc. č. XXXX- orná pôda o výmere 768 m<sup>2</sup> a E-KN parc. č. XXXX- orná pôda o výmere 792 m<sup>2</sup> v k. ú. C.. Vklad spoluvlastníckeho práva v prospech žalovaného 2/ bol podľa tejto zmluvy povolený dňa 30.03.2023 pod číslom E. XXX/XXXX.

12/ V konaní nebolo sporné, že v čase uzavretia vyššie uvedenej darovacej zmluvy (a pred jej uzavretím) bola spoluvlastníčkou vyššie uvedených pozemkov žalobkyňa so spoluvlastníckym podielom vo výške 40/48-ín z celku.

13/ Súčasne v konaní nebolo sporné, že pred uzavretím darovacej zmluvy so žalovaným 2/, žalovaný 1/ svoj spoluvlastnícky podiel na predmetných pozemkoch neponúkol žalobkyni.

14/ Vzhľadom k tomu, že žiadny právny predpis nestanovuje formu, akou môžu oprávnené osoby vykonať dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, aj dovolanie sa žalobou je akceptovateľné (viď napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky sp. zn. 30 Cdo 2940/2007). Nakoľko žaloba bola žalovanému 1/ doručená dňa 27.01.2025 a žalovanému 2/ dňa 22.01.2025, žalobkyňa sa neplatnosti žalobou napadnutej darovacej zmluvy dovolala s účinnosťou ku dňu 27.01.2025.

15/ Súd zisťoval skutkový a právny stav veci potom, čo dospel k záveru, že žalobkyňa má na požadovanom určení naliehavý právny záujem.

16/ Tento záver súd opiera o právny názor vychádzajúci z rozhodnutí súdov vyššieho stupňa. Napríklad v rozsudku Krajského súdu v Žiline č. k. 9Co/154/2022-166 zo dňa 23.02.2023 tento súd vyslovil, že „dovolanie 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.“ K tomu tunajší súd dodáva, že § 137 písm. c) CSP uvádza, že 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. Za takýto osobitný predpis sa pritom považuje § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej ako „katastrálny zákon“), ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

17/ Keďže súd dospel k záveru o existencii naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti darovacej zmluvy, následne aplikoval § 140, § 116 a § 40a Občianskeho zákonníka.

18/ 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.

19/ Na tomto mieste súd uvádza, že v uvedenom ustanovení sa hovorí o prevode spoluvlastníckeho práva a o práve vykúpiť podiel, pričom to ale neznamená, 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.

20/ 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 pociťovala ako vlastnú ujmu.

21/ 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 nedovoľá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov ( § 40).....

22/ Keďže, ako už bolo uvedené, v konaní nebolo sporné, že došlo k prevodu časti spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/ na žalovaného 2/ bez toho, aby pred týmto prevodom bolo rešpektované predkupné právo žalobkyne (žalovaný 1/ jej danú časť spoluvlastníckeho podielu neponúkol na odkúpenie, pričom v prípade nehnuteľnosti musí byť takáto ponuka v zmysle § 605 Občianskeho zákonníka písomná), súd sa zaoberal tým, či žalobkyni takého predkupné právo patrilo.

23/ Súd dospel k záveru, že tomu tak bolo, pretože z tvrdení strán sporu a z vykonaného dokazovania nebolo možné prijať záver o tom, že žalovaný 1/ a žalovaný 2/ sú takými blízkymi osobami, ako ich vymedzuje § 116 Občianskeho zákonníka.

24/ Žalovaný 1/ a žalovaný 2/ nie sú v žiadnom rodinnom vzťahu. To však zároveň nevylučuje, aby kvalita ich vzťahu dosahovala úroveň vzťahu rodinného. V takomto prípade však Občiansky zákonník požaduje, aby ujmu, ktorú utrpela jedna z týchto osôb, druhá dôvodne pociťovala ako vlastnú ujmu.

25/ V tomto druhom prípade takýto pomer vychádza zo subjektívneho vnútorného emocionálneho vzťahu. Keďže ide o vnútorný psychický vzťah, možno jeho existenciu a intenzitu, resp. kvalitu posudzovať len na základe vonkajších konkrétnych individuálnych prejavov dotknutých subjektov. Neexistujú žiadne merateľné a paušálne kritériá, ktoré by presne vymedzovali, kedy už medzi dotknutými osobami ide o blízke osoby a kedy ešte nie. Takýto vzťah však musí spĺňať zvýšenú intenzitu a z kvalitatívneho hľadiska musí byť na „vyššej úrovni“ ako bežný (všedný) kamarátsky vzťah.

26/ Súd dospel k záveru, že žalovaní 1/ a 2/ (na ktorých bolo v tomto smere dôkazné bremeno) nepreukázali splnenie podmienky existencie takého - rodinnému pomeru obdobného - vzťahu, pri ktorom by každá z týchto osôb ujmu druhej pociťovala ako svoju vlastnú. Jediné z čoho mohol súd vychádzať

ohľadne preukázania vzájomného vzťahu medzi žalovanými 1/ a 2/ boli ich výpovede, ktoré nie sú úplne spôsobilé objektivizovať vlastnosti tohto vzťahu, keďže výpoveď účastníka tohto vzťahu môže byť (a to aj nevedome) skreslená účelom, pre ktorý bola poskytnutá, a to, aby žalovaní boli v spore úspešní. Bez ohľadu na to však súd konštatuje, že žalovanými popísaný vzťah podľa jeho názoru nedosahuje potrebnú intenzitu na prijatie záveru, že ide o tzv. blízke osoby. Nejde o osoby, ktoré by žili v spoločnej domácnosti, či dlhodobých priateľov alebo dlhodobých spoločníkov v jednej spoločnosti a podobne. Skutočnosť, že: a) žalovaní 1/ a 2/ sa zoznámili nie viac ako pred cca 5 rokmi, teda v čase uzavretia zmluvy sa poznali cca 3 roky, b) majú spoločné podnikateľské ciele, zábery, c) rozumejú si a pomáhajú si, d) navštevujú sa, svedčia o tom, že vzťahy medzi nimi sú veľmi dobré a zároveň sú charakteristické pre kamarátsky vzťah, obdobný napr. vzťahu medzi kolegami v práci, kedy sa kolegiálny vzťah nezriedka posunie aj do súkromnoprávnej roviny (spoločné obedy, návštevy v domácnosti, spoločné dovolenky, alebo spoločne trávené záľuby a podobne). Takýto kamarátsky vzťah však nemôže dosahovať takú úroveň, ktorá by bola obdobná najtypickejšiemu „nerodinnému“ vzťahu, pri ktorom sa fyzické osoby považujú za tzv. blízke a je ním vzťah druhá a družky. Pri kamarátskom, či kolegiálnom vzťahu absentuje najmä vyššia citová naviazanosť aká je príznačná napríklad pre dlhodobých priateľov, či blízkych rodinných známych. Žalovaný 1/, ani žalovaný 2/ neuviedli žiadne konkrétne životné situácie, ktoré vzájomne prežili, resp. ktoré by ich intenzívne spojili. Žalovaný 1/ uviedol, že sedel pri stole na plese so synmi žalovaného 2/, vo vzťahu ku žalovanému 2/ však žiadne konkrétne situácie nepopisoval. Rovnako ani žalovaný 2/. Pri intenzívnom priateľskom vzťahu možno dôvodne očakávať, že si daná osoba vybaví a popíše množstvo udalostí, ktoré spolu s konkrétnym priateľom zažila. V prejednávanej veci žalovaní opísali svoj vzťah všeobecnými tvrdeniami, bez potrebnej presvedčivosti. Na viac nijako nevymedzili, či tieto vzťahy mali nimi uvádzanú kvalitu už v čase uzavretia dotknutej darovacej zmluvy, keď ako uviedol žalovaný 2/, darovanie spoluvlastníckeho podielu inicioval on (nie darca), v snahe dosiahnuť nadobudnutie vlastníctva pozemku pod jeho stavbu a tým zabrániť podávaniu námietok žalobkyňou v stavebnom konaní. Nešlo teda o prejav nejakej vďaky žalovaného 1/ voči žalovanému 2/, ale o to, aby sa posilnila situácia žalovaného 2/ voči žalobkyňi, s ktorou má viacero sporov. Pokiaľ žalovaní 1/ a 2/ poukazovali na to, že o blízky vzťah môže ísť aj v prípade právnickej osoby a fyzickej osoby, tak v tomto prípade nejde ani len o obdobnú situáciu, pretože žalovaní 1/ a 2/ spolu nepodnikajú, keď nie sú v žiadnom združení, resp. nie sú spoločníkmi, prípadne konateľmi v tej istej spoločnosti a podobne. Jediné čo ich „podnikateľsky“ spája je to, že podnikajú na rovnakom území, a to v areáli bývalej veľkovýkrmne v C..

27/ Dospejúc k záveru, že žalovaní 1/ a 2/ neboli blízkymi osobami, žalobkyňa mala predkupné právo a toto nebolo zo strany žalovaného 1/ dodržané. Pre porušenie predkupného práva je potom darovacia zmluva uzavretá medzi žalovanými 1/ a 2/ relatívne neplatná. Nakoľko sa žalobkyňa tejto neplatnosti dovolala voči obom žalovaným najneskôr doručením žaloby, darovacia zmluva je neplatný právny úkon. Súd preto žalobe vyhovel.

28/ S ohľadom na to, že žalobkyňa bola v konaní úplne úspešná, súd na rozhodnutie o trovách aplikoval § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého žalobkyňi voči žalovaným 1/ a 2/ priznal právo na náhradu trov konania v rozsahu 100% a zaviazal ich, aby ich žalobkyňi zaplatili spoločne a nerozdielne. To znamená, že žalobkyňa môže žiadať celú náhradu trov konania od ktoréhokoľvek zo žalovaných a ak ich zaplatí len jeden z nich, povinnosť druhého zanikne (§ 511 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Ten zo žalovaných, ktorý dlh uhradí sám, je oprávnený požadovať náhradu od druhého podľa jeho podielu (§ 511 ods. 3 Občianskeho zákonníka). Ak právnym predpisom alebo rozhodnutím súdu nie je ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, sú podiely na dlhu všetkých dlžníkov vo vzájomnom pomere rovnaké (§ 511 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

29/ O konkrétnej výške (sume) náhrady trov konania rozhodne tunajší súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Námestovo (§ 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 127 ods. 1 a 2 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, jeho podpísania a uvedenia spisovej značky tohto konania) uviesť, 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.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 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 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 (§ 365 ods. 1 CSP).