

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 6Co/24/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3114210689  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 05. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Stanislava Kollárová  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2021:3114210689.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Stanislavy Kollárovej a členov JUDr. Ivety Anderlovej a Mgr. Mareka Anovčina v spore žalobcu: S. H., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. I. XX/XX, O. nad I., právne zastúpený: JUDr. Ján Legerský, advokát, so sídlom Nám. Sv. Anny 25, Trenčín, proti žalovaným: 1/ Y. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. I. XX/XX, O. nad I., 2/ Z. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. I. XX/XX, O. nad I., 3/ Sonoran, s.r.o., so sídlom Prejta 46, Dubnica nad Váhom, IČO: 46 516 671, žalovaní právne zastúpení: JUDr. Andrej Opet, LL.M, advokát, so sídlom Hroznová 2318, Trenčín, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Trenčín zo dňa 15.08.2019, č.k. 16C/57/2014-476 takto

### rozhodol:

I. Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e** .

II. Žalovaným 1/ - 3/ **p r i z n á v a** proti žalobcovi spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol a žalovaním 1/ - 3/ priznal proti žalobcovi spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. Na vec aplikoval ust. § 137 CSP, § 35 ods. 2,3 , § 37 ods. 1, § 39, § 40a, § 100 ods. 1, § 101, § 140, § 141 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V odôvodnení uviedol, že žalobca sa podanou žalobou domáhal, aby súd určil, že A/ vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej u Okresného úradu Ilava, katastrálny odbor, pre okres Ilava, obec Dubnica nad Váhom, k.ú. Dubnica nad Váhom, na LV č. 2702 ako parcely reg. C parc.č. 900/17, zastavané plochy a nádvoria o výmere 242 m<sup>2</sup>, ktorá nehnuteľnosť bola predmetom dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva uzavretej medzi žalobcom a žalovaným 1/, podľa ktorej bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený pod č. V 2152/2009 a následne predmetom darovacej zmluvy uzavretej medzi žalovaným 1/ ako darcom a žalovanou 2/ ako obdarovanou, podľa ktorej bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený pod č. V 219/2010 (ďalej aj ako "nehnuteľnosť 1"), sú žalobca v podiele 2/3 a žalovaný 1/ v podiele 1/3. Ďalej, aby súd určil, že B/ vlastníkom nehnuteľností zapísaných u Okresného úradu Ilava, katastrálny odbor, pre okres Ilava, obec Dubnica nad Váhom, k.ú. Dubnica nad Váhom, na LV č.6462 ako parcely reg. C parc.č. 900/7, zastavané plochy a nádvoria o výmere 232 m<sup>2</sup> a ako stavby - rozostavaná stavba na parc.č. 900/7, byty a nebytové priestory - byt č. 5 vo vchode 1 na 2. poschodí rozostavanej stavby vrátane k nemu prislúchajúceho podielu 2566/53788 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, priestor č. 12-2 vo vchode 1 na prízemí rozostavanej stavby vrátane k nemu prislúchajúceho podielu 2484/53788 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, priestor č. 12-3 vo vchode 1 na prízemí rozostavanej stavby vrátane k nemu prislúchajúceho podielu 11889/53788 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, priestor č. 12-1 vo vchode 1 v suteréne rozostavanej stavby vrátane k nemu prislúchajúceho podielu 18854/53788 na spoločných

častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, priestor č. 12-4 vo vchode 1 na 1. poschodí rozostavanej stavby vrátane k nemu prislúchajúceho podielu 17995/53788 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, ktoré nehnuteľnosti boli predmetom dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva uzavretej medzi žalobcom a žalovaným 1/, podľa ktorej bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený pod č. V 2152/2009 a následne predmetom darovacej zmluvy uzavretej medzi žalovaným 1/ ako darcom a žalovanou 2/ ako obdarovanou, podľa ktorej bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený pod č. V 219/2010 a kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanou 2/ ako predávajúcou a žalovaným 3/ ako kupujúcim, podľa ktorej bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený pod č. V 803/2012 (ďalej aj ako "nehnuteľnosti 2"), sú žalobca v podiele 2/3 a žalovaný 1/ v podiele 1/3. Žalobca žalobu skutkovo odôvodnil tým, že nehnuteľnosť 1 má v podielovom spoluvlastníctve žalobca a žalovaná 2/ a nehnuteľnosti 2 majú v podielovom spoluvlastníctve žalobca, žalovaný 1/, žalovaná 2/ a žalovaný 3/. Žalobca uvádzal, že pozemky nadobudol pôvodne žalobca do výlučného vlastníctva na základe kúpnej zmluvy. Pokiaľ ide o stavbu, stavebníkom bol pôvodne výlučne žalobca na základe stavebného povolenia. Rozhodujúca časť investícií do tejto stavby, ktoré vykonal žalobca, bola vynaložená v rokoch 2003-2005 a žalobca si za tým účelom vzal hypotekárny úver od ČSOB, a.s. a tento bol aj zabezpečený záložným právom na predmetných nehnuteľnostiach. Žalobca a žalovaná 2/ žili dlhší čas ako partneri v spoločnej domácnosti, rozišli sa v čase, keď ešte stavba nebola dokončená, došlo preto v súvislosti s ich celkovým majetkovým vyrovnaním vo vzťahu k dojednaniu o tom, že žalobca prevedie podiel 1/3 na nehnuteľnostiach 1 a 2 na žalovaného 1/ (syna žalovanej 2/), čo sa aj stalo darovacou zmluvou z 15.10.2008. Keďže o reálne užívanie príslušnej časti stavby mala záujem žalovaná 2/, po dohode so žalovaným 1/ došlo dňa 08.10.2009 medzi žalobcom a žalovanou 2/ k podpisu čestného vyhlásenia návrhu zmluvy o budúcej zmluve, obsahom ktorého dokladu bolo vzájomné potvrdenie spôsobu vyporiadania vlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam. Podľa toho sa žalovaná 2/ mala stať budúcou spoluvlastníčkou v podiele 1/2 k pozemkom parc. č. 900/7 a 900/17 a podľa geometrického plánu výlučnou vlastníčkou celého horného poschodia vo výmere 193,22 m<sup>2</sup> a miestností č. 100, 105, 106, 112 a 114 na prízemí o výmere 28,49 m<sup>2</sup> a tiež spoluvlastníčkou suterénu v podiele 1/2 bez uvedenia výmery a žalobca mal byť spoluvlastníkom v podiele 1/2 k pozemkom parc. č. 900/7 a 900/17, podľa geometrického plánu výlučným vlastníkom miestností č. 100, 103, 104, 108, 110, 11, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123 a 124 na prízemí o celkovej výmere 127,68 m<sup>2</sup> a spoluvlastníkom v podiele 1/2 suterénu bez uvedenia výmery. V nadväznosti na to došlo medzi žalobcom ako podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností 1 a 2 o veľkosti 2/3 a žalovaným 1/ ako podielovým spoluvlastníkom o veľkosti 1/3 k uzavretiu dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, ktorou na podklade posudku Ing. Karola Palačíka č. 124/2009 z 11.10.2009 bolo zrušené a vyporiadané podielové spoluvlastníctvo k týmto nehnuteľnostiam tak, že pozemok parc.č. 900/17 zostáva v podielovom spoluvlastníctve žalobcu a žalovaného 1/ po 1, nebytový priestor č. 1 v suteréne vo vchode č. 1 slúžiaci ako bar nadobúda žalobca a žalovaný 1/ v podiele 1/2 vrátane prislúchajúceho podielu na spoločných častiach rozostavaného domu a pozemku par.č. 900/7, nebytový priestor č. 2 na prízemí vo vchode č. 1 ako bufet nadobúda žalovaný 1/ v celosti vrátane prislúchajúceho podielu na spoločných častiach rozostavaného domu a pozemku par.č. 900/7, nebytový priestor č. 3 na prízemí vo vchode č. 1 ako pohostinstvo nadobúda žalobca v celosti vrátane prislúchajúceho podielu na spoločných častiach rozostavaného domu a pozemku par.č. 900/7, nebytový priestor č. 4 na 1.poschodí vo vchode č. 1 slúžiaci ako bar a pizzeria nadobúda žalovaný 1/ v celosti vrátane prislúchajúceho podielu na spoločných častiach rozostavaného domu a pozemku par. č. 900/7 a bytový priestor č. 5 na 2.poschodí vo vchode č. 1 slúžiaci ako garsonka nadobúda žalovaný 1/ v celosti vrátane prislúchajúceho podielu na spoločných častiach rozostavaného domu a pozemku par. č. 900/7. Vklad vlastníckeho práva podľa tejto dohody bol povolený dňa 02.11.2009. Následne na to žalovaný 1/ previedol vlastnícke právo v rozsahu, v akom toto nadobudol titulom dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, na žalovanú 2/ darovacou zmluvou a potom žalovaná 2/ previedla spoluvlastnícky podiel 1/2 k nebytovému priestoru č. 1 vo vchode č. 1 vrátane prislúchajúceho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku na spol. Bussines&Economy partners, s.r.o. kúpnu zmluvou a napokon bol predmetný spoluvlastnícky podiel prevedený kúpnu zmluvou na žalovaného 3/ (v súčasnosti ide o nebytový priestor č. 12-1 v suteréne). Žalobca tvrdil, že dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva je neplatná, pretože je uzavretá v rozpore so zákonom. Táto jednak nebola uzavretá na strane žalobcu slobodne, ale pod nátlakom, čím je daná neplatnosť tejto dohody podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Jej uzatvoreniu predchádzali nezhody medzi žalobcom a synom žalovanej 2/, ktorý mal od žalobcu v nájme nebytové priestory v predmetnej stavbe, pričom žalobca mu dal výpoveď nájmovej zmluvy a určenie jej neplatnosti bolo aj predmetom súdneho konania zastaveného pre späťvzatie žaloby. V rámci vyostrenia

vzťahov začala žalovaná 2/ vyvíjať na žalobcu stále väčší nátlak smerujúci k získaniu ešte väčšej časti priestorov, než ako pripadal na podiel jej syna - žalovaného 1/. Žalovaná 2/ zabezpečila za tým účelom znalecký posudok, na základe ktorého došlo k rozdeleniu, na podklade tohto znaleckého posudku zabezpečila vypracovanie dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva (rozdeľovacia zmluva) , ktorú žalobcovi predložila ako hotovú vec a vyzvala ho k jej podpisu. Žalovaná 2/ tak činila v spolupráci so spol. Bussines&Economy Partners, s.r.o., ktorej za pomoc prisľúbila spoluvlastnícky podiel 1/2 na nebytovom priestore v suteréne. Žalobca pred jej podpisom, nemal možnosť sa s dohodou a so znaleckým posudkom oboznámiť. Žalobca preto odmietal uzavrieť takúto zmluvu, na čo žalovaná 2/ na neho začala vyvíjať psychický nátlak, pod ktorým následne žalobca bez oboznámenia sa s posudkom a bez prečítania textu rozdeľovacej zmluvy túto podpísal. Až následne žalobca zistil, že je ňou výrazne poškodený. Poukázal na to, že v texte rozdeľovacej zmluvy sa nelogicky píše, že pozemok parc.č. 900/17 ostáva v podielovom spoluvlastníctve žalobcu a žalovaného 1/ po 1/2, pričom pred uzavretím zmluvy žalobcovi patrilo podiel 2/3 a žalovanému 1/ podiel 1/3. Samotné rozdelenie priestorov v rozostavanej stavbe nezodpovedá veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalobcu, v dôsledku čoho mu pripadli do vlastníctva priestory s výmerou o 66,5 m<sup>2</sup> menšou, čo tiež preukazuje úplnú nevýhodnosť rozdeľovacej zmluvy pre žalobcu, čo je tiež nepriamo dôkazom toho, že na takúto dohodu by žalobca nikdy nepristúpil. Ako ďalší dôvod neplatnosti žalobca uvádzal, že rozdeľovacia zmluva je neurčitá a nezrozumiteľná, čo spôsobuje neplatnosť podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka a tiež je neplatná pre jej rozpor so zákonom. Rozdeľovacou zmluvou došlo pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k takému vyporiadaniu formou rozdelenia spoločnej veci, ktorá nezodpovedá veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalobcu, a preto bolo nevyhnutnou podmienkou platnosti tejto rozdeľovacej zmluvy to, aby v nej bolo obsiahnuté dojednanie o spôsobe vyporiadania nároku žalobcu v rozsahu, v ktorom tento dostal zo spoločnej veci menej, než ako pripadalo na jeho spoluvlastnícky podiel. Preto v zmluve muselo byť určité a zrozumiteľné vymedzenie nároku na náhradu peňažnú čo do rozsahu jeho výšky a spôsobu jeho zaplata alebo prenechania v prospech ďalšieho podielového spoluvlastníka bez náhrady. Tomuto však nezodpovedá konštatovanie v predmetnej dohode , že účastníci si svoje spoluvlastníctvo k rozostavanému polyfunkčnému domu a pozemkom parc.č. 900/7 a 900/17 v k.ú. Dubnica nad Váhom zrušujú a vyporiadajú bezodplatne. Z toho totiž nevyplýva, voči ktorému z účastníkov zmluvy by malo dôjsť k vyporiadaniu bezodplatne, a teda ktorý z účastníkov by získal viac, než pripadá na jeho spoluvlastnícky podiel a voči ktorému by tak mal druhý účastník poskytnúť bezodplatné plnenie a v akej výške. Pre neurčitosť a nezrozumiteľnosť je táto dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva (rozdeľovacia zmluva) neplatná. Keďže oba dôvody spôsobujú absolútnu neplatnosť právneho úkonu, nemôžu byť platné ani následné právne úkony - teda ani darovacia zmluva, ktorou previedol žalovaný 1/ nehnuteľnosti na žalovanú 2/ (V 219/2010) a ani kúpna zmluva, ktorou žalovaná 2/ previedla spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore č. 1 na žalovaného 3/ (V 803/2012). Touto kúpnou zmluvou podľa žalobcu bolo aj porušené zákonné predkupné právo žalobcu ako ďalšieho podielového spoluvlastníka, a preto sa žalobca z opatrnosti dovoľáva aj relatívnej neplatnosti tohto úkonu voči žalovanému 2/ a žalovanému 3/ ako jej účastníkov ( pozn. súdu: na pojednávaní dňa 13.11.2018 uviedol právny zástupca žalobcu spresnenie, že predkupné právo bolo porušené pri prevode podielu zo spol. Bussines&Economy s.r.o. na žalovaného 3/). V ďalšom konaní žalobca zdôraznil, že nikdy netvrdil existenciu fyzického nátlaku, ale existenciu psychického donútenia. Zadanie na spracovanie rozdeľovacej zmluvy prišlo od žalovanej 2/, hoci v tom čase podielovým spoluvlastníkom so žalobcom bol žalovaný 1/. Poukázal aj na prepojenie, keď pán H. spracúval dohodu a jeho spoločnosť mala aj záujem o sporné priestory. Zdôraznil, že prevod podielu zo žalovanej 2/ na spoločnosť Economy bussiness bol realizovaný za podmienok pre žalovanú 2/ krajne nevýhodných, pretože keby bola pokračovala v prenajímaní priestoru, zarobila by na tom cca o 60.000,- eur viac než zarobila prevodom podielu na túto spoločnosť. Rovnako aj čestné vyhlásenie podľa žalobcu poukazuje na záujem strany Economy bussiness a Jungle club, ktorá bola zase v prepojení na spoločnosť Economy bussiness, získať neskôr priestory. Aj časová nadväznosť vypracovania čestného vyhlásenia, následného znaleckého posudku a následnej rozdeľovacej dohody v priebehu 3-4 dní, svedčí skôr tomu, že žalobca bol dotlačený dohodu podpísať ihneď a za predostretých podmienok. V dohode sa používa pojem bezodplatne, avšak nie je tento pojem vysvetlený, nie je zrejmé, kto a v prospech koho a akej hodnoty sa vzdal, čo nasvedčuje aj nezrozumiteľnosti dohody a trval na tom, že z tohto dôvodu je dohoda v rozpore so zákonom, konkrétne ustanoveniami o vyporiadaní podielového spoluvlastníctva.

2. Súd prvej inštancie na základe vykonaného dokazovania zistil , že medzi žalobcom ako kupujúci a F. Z. I. a I. I. ako predávajúcimi došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a to dňa 05.02.2001, na základe ktorej pozemky par.č. 900/7 a 900/17 vedené v tom čase na LV č. 2702 pre k.ú. Dubnica nad

Váhom nadobudol žalobca do výlučného vlastníctva. Žalobcovi bolo ako stavebníkovi vydané stavebné povolenie Mestom Dubnica nad Váhom zo dňa 01.07.2003 na výstavbu Polyfunkčného domu Dubnica nad Váhom, Námestie Matice Slovenskej, pričom rozhodnutím Mesta Dubnica nad Váhom zo dňa 26.04.2006 bolo povolené predčasné užívanie časti stavby Polyfunkčný dom v Dubnici nad Váhom v rozsahu kaviarne v suteréne, reštaurácie na 1. nadzemnom podlaží, kotolne na 2. nadzemnom podlaží a vykurovania, vrátane prípojok inžinierskych sietí, vody a kanalizácie. Podľa predloženého LV č. 2702 pre k.ú. Dubnica nad Váhom bol žalobca vedený ako výlučný vlastník pozemkov KN C parc.č. 900/7 a 900/17 ako aj rozostavanej stavby na pozemku KN C parc.č. 900/7. Žalobca súčasne predložil súdu účtovné doklady, ktorými preukazoval výšku tvrdených svojich výlučných investícií do výstavby polyfunkčného domu. Uvedené listiny však bezprostredný súvis s namietanými dôvodmi neplatnosti zmlúv nemajú. Žalobca daroval žalovanému 1/ darovacou zmluvou zo dňa 15.10.2008 spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/3 k nehnuteľnostiam - pozemkom KN C parc. č. 900/7 zastavané plochy a nádvoria vo výmere 232 m<sup>2</sup> a 900/17 zastavané plochy a nádvoria o výmere 242 m<sup>2</sup>, ako aj k rozostavanej stavbe postavenej na pozemku KN C parc. č. 900/7 všetko na LV č. 2702 pre k. ú. Dubnica nad Váhom. Súhlas s prevodom vyslovil aj záložný veriteľ (ČSOB, a.s.). Vklad vlastníckeho práva bol povolený pod V 3734/2008 dňa 15.12.2008. Z čestného vyhlásenia a návrhu zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 08.10.2009 podpísanej žalovanou 2/ a žalobcom súd zistil, že jej obsahom je vzájomné vyhlásenie oboch jej účastníkov, že si dňa 06.10.2009 vyporiadali spoluvlastníctvo nehnuteľností zapísaných na LV č. 2702 pre k.ú. Dubnica nad Váhom, a to pozemkov KN C parc.č. 900/7 vo výmere 232 m<sup>2</sup> a 900/17 o výmere 242 m<sup>2</sup>, ako aj stavby postavenej na parc.č. 900/7 vedenej ako rozostavaná stavba nasledovne:

- žalovaná 2/ je budúcou podielovou spoluvlastníčkou v podiele 1/2 k pozemkom KNC parc.č. 900/7 a 900/17 a podľa geometrického plánu 100% vlastníčkou celého horného poschodia vo výmere 193,22 m<sup>2</sup> a miestností č. 105, 106, 100, 112 a 114 umiestnených na prízemí o celkovej výmere 28,49 m<sup>2</sup> a spoluvlastníčkou o veľkosti podielu 1/2 k suterénu rozostavanej stavby,

- žalobca je podielovým spoluvlastníkom v podiele 1/2 k pozemkom KNC parc.č. 900/7 a 900/17 a podľa geometrického plánu 100% vlastníkom miestností č. 100, 101, 102, 103, 104, 107, 108, 110, 111, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124 umiestnených na prízemí o celkovej výmere 127,68 m<sup>2</sup> a spoluvlastníkom o veľkosti podielu 1/2 k suterénu rozostavanej stavby.

Tiež vyhlásili, že si týmto vzájomne vyporiadali všetky práva a povinnosti ohľadom týchto nehnuteľností a nemajú voči sebe žiadne záväzky z toho vyplývajúce. Tiež si dohodli, že vyššie uvedené body týkajúce sa spôsobu vyporiadania sa stanú neúčinné, ak do 30 dní nedôjde k dohode o skončení nájmu medzi žalobcom a Z. Y. a súčasne k späťvzatiu všetkých žalôb a návrhov na súde a iných orgánoch s tým, že ohľadom vyporiadania sporných záväzkov žalobca s Z. Y. uzavre dohodu o mimosúdnom vyrovnaní. Tiež sa žalobca a žalovaná 2/ ako budúci prenajímatelia zaviazali podpísať nájomnú zmluvu so spol. Jungle club, s.r.o. IČO 36 340 561 ako budúcim nájomcom, ktorej predmetom bude nájom suterénu v rozostavanej stavbe v lehote 30 dní a to na dobu určitú 10 rokov za nájomné 2.655,50 eur mesačne splatné vždy mesačne dopredu s tým, že 1/2 nájomného sa bude platiť na účet žalovanej 2/ a druhá polovica na účet žalobcu s tým, že návrh nájmovej zmluvy predloží nájomca. Žalobca a žalovaná 2/ vyhlásili, že súhlasia s obsahom tohto dokumentu a že ho podpisujú na základe slobodnej, určitej a vážnej vôle, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Dohodou o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva (označovaná v texte odôvodnenia aj ako rozdeľovacia zmluva), ktorú uzavrel žalobca a žalovaný 1/ v zastúpení žalovanou 2/ na základe plnomocenstva, došlo k zrušeniu a vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva medzi žalobcom a žalovaným 1/ (ktoré vzniklo titulom darovacej zmluvy uvedenej v odseku 8 vyššie) k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. 2702 pre k.ú. Dubnica nad Váhom nasledovne:

- pozemok parc.č. 900/17 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 242 m<sup>2</sup> zostáva v podielovom spoluvlastníctve žalobcu a žalovaného 1/ po 1/2,

- nebytový priestor č. 1 v suteréne vo vchode č. 1 slúžiaci ako bar nadobúda žalobca a žalovaný 1/ v podiele 1/2 vrátane prislúchajúceho tam špecifikovaného podielu na spoločných častiach rozostavaného domu a pozemku par.č. 900/7,

- nebytový priestor č. 2 na prízemí vo vchode č. 1 ako bufet nadobúda žalovaný 1/ v celosti vrátane prislúchajúceho tam špecifikovaného podielu na spoločných častiach rozostaveného domu a pozemku parc.č. 900/7,

- nebytový priestor č. 3 na prízemí vo vchode č. 1 ako pohostinstvo nadobúda žalobca v celosti vrátane prislúchajúceho tam špecifikovaného podielu na spoločných častiach rozostaveného domu a pozemku parc.č. 900/7,

- nebytový priestor č. 4 na 1.poschodí vo vchode č. 1 slúžiaci ako bar a pizzeria nadobúda žalovaný 1/ v celosti vrátane prislúchajúceho tam špecifikovaného podielu na spoločných častiach rozostavaného domu a pozemku par.č. 900/7,

- bytový priestor č. 5 na 2.poschodí vo vchode č. 1 slúžiaci ako garsonka nadobúda žalovaný 1/ v celosti vrátane prislúchajúceho tam špecifikovaného podielu na spoločných častiach rozostavaného domu a pozemku par.č. 900/7.

Pravosť podpisu žalobcu na dohode bol osvedčený notárom JUDr. Želmírou Pagáčovou, pričom žalobca listinu pred notárom, resp. pracovníkom povereným notárom, vlastnoručne podpísal dňa 16.10.2009. Návrh na vklad vlastníckeho práva bol podpísaný žalobcom aj žalovanou 2/, ktorá konala za žalovaného 1/ na základe splnomocnenia. Rozhodnutím V 2152/2009 z 02.11.2009 bol vklad vlastníckeho práva na základe tejto rozdeľovacej zmluvy povolený. Súčasťou spisu je aj znalecký posudok č. 124/2009 spracovaný znalcom Ing. Karolom Palačikom pre účely rozdelenia polyfunkčného domu na bytové a nebytové priestory, kde nebytový priestor č. 1 má plochu 188,54 m<sup>2</sup> a východiskovú hodnotu 120.891,85 eur, nebytový priestor č. 2 plochu 24,84 m<sup>2</sup> a východiskovú hodnotu 15.927,41 eur, nebytový priestor č. 3 plochu 118,89 m<sup>2</sup> a východiskovú hodnotu 76.232,27 eur, nebytový priestor č. 4 plochu 179,95 m<sup>2</sup> a východiskovú hodnotu 115.383,94 eur, bytový priestor č. 5 plochu 25,66 m<sup>2</sup> a východiskovú hodnotu 16.453,19 eur. Darovacou zmluvou zo dňa 29.01.2010 žalovaný 1/ daroval žalovanej 2/ podiel 1/2 k pozemku parc.č. 900/17 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 242 m<sup>2</sup> evidovaný na LV č. 2702 pre k.ú. Dubnica nad Váhom, podiel 1/2 k nebytovému priestoru č. 1 v suteréne vo vchode č. 1 vrátane prislúchajúceho tam špecifikovaného podielu na spoločných častiach rozostavaného domu a pozemku par.č. 900/7, evidovaný na LV č. 6462 pre k.ú. Dubnica nad Váhom, nebytový priestor č. 2 na prízemí vo vchode č. 1 v celosti vrátane prislúchajúceho tam špecifikovaného podielu na spoločných častiach rozostaveného domu a pozemku par.č. 900/7, evidovaný na LV č. 6462 pre k.ú. Dubnica nad Váhom, nebytový priestor č. 4 na 1.poschodí vo vchode č. 1 v celosti vrátane prislúchajúceho tam špecifikovaného podielu na spoločných častiach rozostavaného domu a pozemku par.č. 900/7, evidovaný na LV č. 6462 pre k.ú. Dubnica nad Váhom, bytový priestor č. 5 na 2.poschodí vo vchode č. 1 v celosti vrátane prislúchajúceho tam špecifikovaného podielu na spoločných častiach rozostavaného domu a pozemku par.č. 900/7, evidovaný na LV č. 6462 pre k.ú. Dubnica nad Váhom. Kúpnu zmluvou zo dňa 27.04.2010 uzavretou medzi žalovanou 2/ ako predávajúcou a spol. Bussiness & economy partners, s.r.o., IČO: 36 788 228 ako kupujúcim došlo k prevodu podielu o veľkosti 1/2 k nebytovému priestoru č. 1 v suteréne vo vchode 1 v rozostavanej stavbe na pozemku KNC parc.č. 900/7 vrátane prislúchajúceho tam špecifikovaného podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku KNC parc.č. 900/7, všetko zapísané na LV č. 6462 pre k.ú. Dubnica nad Váhom, zo žalovanej 2/ na kupujúceho, pričom kúpna cena bola dohodnutá vo výške 79.003,75 eur. Táto podľa dohody bude poukazovaná mesačne v splátkach vo výške 632,03 eur predávajúcemu- žalovanej 2/. Listom zo dňa 26.04.2010 žalobca vyhlásil, že sa vzdáva svojho predkupného práva k nehnuteľnosti v k. ú. Dubnica nad Váhom zapísanej na LV č. 2702 ako rozostavaná stavba na pozemku KN C parc. č. 900/7, pozemku KN C parc.č. 900/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 232 m<sup>2</sup>, pozemku KN C parc.č. 900/17 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 242 m<sup>2</sup>. Pravosť podpisu žalobcu bola osvedčená notárom JUDr. Želmírou Pagáčovou, keď žalobca listinu vlastnoručne podpísal pred pracovníkom povereným notárom. Okrem toho listom zo dňa 08.03.2010 ponúkol žalobca žalovanej 2/ na predaj 1 polyfunkčnej budovy, ktorej je vlastníkom za 50.000,- eur a žiadal o vyjadrenie k tejto ponuke do 14 dní od prevzatia listu. Kúpnu zmluvou zo dňa 01.04.2012 spol. Bussiness & economy partners, s.r.o., IČO: 36 788 228 ako predávajúci previedla v odseku 12 uvedený podiel, t. j. podiel o veľkosti 1/2 k nebytovému priestoru č. 1 v suteréne vo vchode 1 v rozostavanej stavbe na pozemku KNC parc.č. 900/7 vrátane prislúchajúceho tam špecifikovaného podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a pozemku KNC parc.č. 900/7, zapísané na LV č. 6462 pre k.ú. Dubnica nad Váhom, na žalovaného 3/ za kúpnu cenu 79.003,- eur + DPH. Z obchodného registra bolo zistené, že spol. Bussiness & economy partners, s.r.o., IČO: 36 788 228 bola dňom 28.01.2016 ex offo vymazaná z obchodného registra. Z rozsudku Okresného súdu Trenčín č.k. 22C/175/2010-79 zo dňa 29.09.2011 vo veci konania o vrátenie daru - spoluvlastníckeho podielu 1/3 na nehnuteľnostiach - pozemkoch KNC parc.č. 900/7 a 900/17 a rozostavanej stavby postavenej na pozemku KNC parc.č. 900/7 vedených na LV č. 2702 a 6462 pre k.ú. Dubnica nad Váhom, vedenej žalobcom voči Y. Y. (tu v pozícii žalovaného 1/), mal súd zistené, že žaloba o vrátenie daru bola zamietnutá. Rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne č.k 19Co/338/2012-144 zo dňa 31.07.2013 bol rozsudok okresného súdu potvrdený.

3. Z výsluchu svedka I. I. vyplýva, že so žalovanou 2/ aj žalobcom sa poznajú, prevádzky mali aj majú na námestí vedľa seba. Vie, že žalobca kúpil od pána I. pozemok a začal s realizáciou stavbu budovy,

aj pri jej stavbe si navzájom pomáhali. Vie, že predmetom konania je prepis podielu zo žalovaného na žalobcu. Podľa jeho vedomosti, to bolo celé účelová pyramída, usudzuje to z toho, ako to bolo postupne načasované z dátumov a sledov udalostí. Pri podpisovaní zmluvy prišli sbskári, žandári boli tam aj iní ľudia, bol tam humbuk. Žalobca musel niečo podpísať, následne volal znova žandárov a vie, že dával aj trestné oznámenie. Svedok uviedol, že on bol vonku, videl to, bolo leto, nevie ale, ktorý rok to bol. Vonku stál dav ľudí, boli tam nabúchaní chlapi, následne 5-6 ľudí išlo dovnútra, ale svedok už nevie, čo sa vnútri dialo. Keď vyšli von, svedok volal so žalobcom, on mu povedal, že podpísal veci tak, ako ich podpísal. Svedok vie, že sa malo jednať o nejakú darovaciu zmluvu, na základe ktorej bol žalobca ukrátený, že ho odtiaľ vlastne vykopli. Keďže si svedok pozeral potom kataster a videl, že tam boli opakovane darovacie zmluvy a potom ďalšie s.r.o.-čky, docvaklo mu, že je to celé účelové z dôvodu, že žalobca je vážne chorý a že ak "pôjde žalobca dole", tak že to prípadne účelovo niekomu inému. Nevie, kto bol pri spomínanom incidente, kto bol vo vnútri v budove, aké osoby tam boli, on nevnímal, čo sa dialo vo vnútri. Od žalobcu vie, že tam bol on a iné osoby. To, čo je predmetom konania, vie od žalobcu aj z minulých vzájomných rozhovorov, bezprostredne pred pojednávaním sa ale o predmete konania nerozprávali. Myslí si, že tá spoločnosť, čo to kúpila od žalovanej 2/, kde bol H. aj V., mali ponúknuť ten svoj podiel žalobcovi. Svedok vedel o týchto osobách, čo sú to zač, títo ľudia sú podľa neho podvodníci. Uviedol ďalej, že videl, ako žalobcu vo vlastnom bare zbil jeho nájomník, bolo to asi dva roky dozadu. Vie, že tam bolo viac vyhrážok, vie to od žalobcu. Vie, že nátlak na žalobcu tu bol aj počas stavby, keď ju stavali. Okrem spomínaného incidentu, ktorý opísal, žiadny iný takýto incident nevidel. Žalobca mu tiež všetko nepovie, ale mu povedal jasne, že spôsob, akým sa tieto veci riešili, bol účelový. Svedok S. I. uviedol, že pozná aj žalobcu aj žalovanú 2/ a vie, že boli pár a rozišli sa. Uviedol, že žalobca ho niekedy v minulosti zavolať a povedal mu, že ide podpísať zmluvu do svojho podniku a že sa tam bojí ísť sám, tak tam s ním išiel, dovnútra ho ale nechceli pustiť. Bola tam žalovaná 2/, U. a nejakí SBS-kari. On nebol vo vnútri, nevie, čo sa tam dialo, až potom následne mu žalobca povedal, že ide podpísať nejakú zmluvu. Toto bola jednorazová udalosť, bolo to už veľmi dávno, časovo to už nevedel zaradiť, bolo to nejaké v lete. Nikoho iného tam svedok nepoznal. Jeho dovnútra nechceli pustiť, preto žalobcu čakal vonku a keď vyšiel von, povedal mu, že ide ešte niečo podpísať do kancelárie alebo kde. Na nič iné sa svedok nespytoval, nezaujímalo ho to, keď mu povedali, že je to ich vec, tak svedok čakal vonku. Keď sa ho svedok pýtal, ako to dopadlo, žalobca povedal, že zle a že podpísal nejaké papiere. K okolnostiam, ktoré sa tam mali udiať, mu žalobca nehovoril nič také, že by ho bili, ale povedal, že musel pod nátlakom niečo podpísať. Nič bližšie ale nepovedal. Žalobca bol rozrušený ešte predtým, než sa stretli a povedal, že to, čo ide podpísať, sa týka tej budovy, v ktorej aj boli podpísované uvedené papiere. Svedok uviedol, že šiel so žalobcom aj dovnútra, ale keď vošiel, povedali mu, že tam nemá čo robiť. Videl tam žalovanú 2/, U., nejakých SBS-karov, iné osoby tam nevidel. Svedkyňa S. X. uviedla, že pozná žalobcu aj žalovanú 2/, pretože bola zamestnankyňou najskôr u žalobcu a potom u žalovanej 2/. Pracovala u žalobcu, bolo to na čierno, aj v rokoch 2008-2009 a teraz je tam už dokopy asi 13 rokov. Náplňou jej práce bola práca v krčme, kde každý deň upratovala. Vždy prichádzala na 8 hod., upratala krčmu, dala si kávu, pofajčila a odchádzala. Nemala vedomosť o žiadnom nátlaku, ktorý by mal byť vyvíjaný na žalobcu, či už zo strany žalovanej 2/, pána U. alebo niekoho iného, o ničom takom od nikoho nikdy nepočula. Vie len, že žalobca a žalovaná 2/ boli partneri, že spolu žili, ale nevie dokedy. Vie, že v súčasnosti sú už rozídení. Svedkyňa bola obyčajná upratovačka, nikdy sa nezaujímala o budovu, v ktorej pracovala, nevie či tam boli v nájme alebo im to tam patrilo. Nevie sa vyjadriť k tomu, či v tejto budove bola aj nejaká kancelária. S. U. pozná, chodil k nim do školy, ale nikdy ho v budove, kde pracovala, nevidela. Tiež nevie, kto je pán H.. V súčasnosti je zamestnaná u dcéry žalovanej 2/ a sestry žalovaného 1/. Svedkyňa L. H. uviedla, že žalovaná 2/ je jej matka, žalovaný 1/ je jej brat a žalobca žil asi od jej 14 rokoch s nimi v spoločnej domácnosti. Uviedla, že sa vydala a odsťahovala, ale i napriek tomu udržiavali vždy dobré vzťahy a stretávali sa. Po materskej ju zobral žalobca do práce na brigádu a zamestnal aj jej manžela. Pracovala u žalobcu potom, čo sa vrátila z materskej, vyšiel jej v ústrety. Najprv u neho začala brigádovať a potom pracovala na čiastočný pracovný úväzok od rána do poobedia, aby stíhala deti brávať zo školy. Takto bola u žalobcu v rokoch 2008-2009 a od roku 2010 začala pracovať už na živnosť aj s manželom. Rozprávali sa o problémoch aj o bežných aj vážnejších, no nikdy nepostrehla a ani nevie, žeby sa v ich rodine dialo to, čo opisuje žalobca ako nátlak. Vzťah so žalobcom opísala ako dôverný a blízky. Vychádzali so žalobcom dobre aj s jej manželom. Žalobca manželovi pomohol, manžel u neho pracoval, následne mu žalobca prenajal podnik. Žalobca jej rozprával o nejakom probléme, údajne že ho určití ľudia pripravili o nejaké peniaze, že ho nejaká záujmová skupina pripravila o 75.000,- eur. Svedkyňa si myslí, že pokiaľ by sa stalo to, čo žalobca tvrdí, tak by ju ani jej manžela nezamestnával, asi by manželovi žalobca teda nepomáhal a neprenajal mu priestory. Z prevádzky rýchleho občerstvenia všetko vidieť i počuť, pričom ona nikdy nič nevidela a nepočula, žeby v prevádzke boli nejakí SBS-kari alebo vyholení muži.

Keby sa také niečo udialo, každý by to postrehol, bolo by počuť hrmot a rachot. Žalobca k nej chodil na kávu aj každý deň, nikdy nepovedal o žiadnom nátlaku, nezdôveril sa o ničom takom. Uviedla, že ona podania zo spisu nečítala, žije s mamou v spoločnej domácnosti a tie problémy sa prenášajú aj na ňu, mama jej povedala, že žalobca spomína stále nejakých 10-15 holohlavých mužov. Svedkyňa pracujem v rýchlom občerstvení, ktoré má prenajaté od mamy. Pána H. nepozná, pána U. pozná z detstva zo školy a má jej kamarátku za manželku. V rokoch 2008-2009-2010 pána U. v budove nevidela. Čo sa týka iných prevádzok umiestnených v budove, nevedela sa vyjadriť, či tam v rokoch 2009-2010 bola nejaká kancelária. 17 rokov mama so žalobcom žili, vnímala to tak, že boli rodina a tak, že uvedenú budovu a podnikanie žalobca s mamou zakladali spolu. Keďže má teraz prenajatý priestor od mamy, tak tieto priestory si so žalobcom asi rozdelili, ale konkrétnu vedomosť o tejto skutočnosti a o tom ako dochádzalo k prevodom, svedkyňa nemá. Nemá presne vedomosť o tom, aký incident prerozdeľovania majetku má žalobca v tomto konaní namysli, ale ona v rokoch 2008-2009 bola v práci pravidelne, nemala ani jeden deň maródky alebo OČR a nevie sa vyjadriť, kde sa v tomto čase mohla nachádzať. Svedok S.. S. G. (po tom, čo bol ako advokát žalobcom zbavený svojej zákonnej povinnosti mlčanlivosti) uviedol, že žalobcu zastupoval a zastupuje ako advokát vo viacerých právnych sporoch, je toho veľa. Ohľadom tejto konkrétnej právnej veci ale uviedol, že si pamätá, že ohľadom nehnuteľnosti žalobcu spolu boli v Dubnici, prebiehalo prerozdelenie, niečo šlo žalobcovi, niečo protistrane a určovali sa podiely. Nato šla rovno nájomná zmluva pre herňu alebo nejakú obdobnú prevádzku, toto bolo na podiel žalovanej 2/, herňa tam už bola, ale dohadovali sa nové podmienky. Ak si dobre pamätal, budova mala tri poschodia, na prízemí alebo to bolo v pivničných priestoroch, bola herňa, na ďalšom poschodí bola reštaurácia a dohadovali sa, kto z čoho bude mať koľko peňazí. Boli to nerovnaké podiely medzi oboma zmluvnými stranami, rozsah týchto podielov sa dohadoval na mieste. Svedok vedel, že žalobca ustupoval a že vyťahovali sa aj rôzne staršie neuhradené dlhy. Sedeli tam aj s budúcimi nájomcami pánom U. a meno toho druhého jeho partnera si už nepamätal, len si pamätal, že mal zvláštny hlas. Doslova sa to vyhádalo. Následne išli cez cestu oproti k notárovi a ešte aj u notára sa obsah tejto zmluvy riešil. Svedok si už pre odstup času sa nevedel rozpamätať, čo v tej zmluve presne bolo, či sa niečo dopisovalo rukou alebo akým spôsobom sa toto bližšie formulovalo. Svedok uviedol, že žalobca nadával, že táto zmluva bola v jeho neprospech. Podľa svedka bol žalobca vo zvláštnom psychickom rozpoložení. Svedok mu aj hovoril, že keď nie je s dohodou stotožnený, nech sa na to vykašle, že to nie je posledný deň, kedy ju môže dohodnúť a bol podľa svedka asi pod tlakom bývalých záväzkov. Chcel, aby prevádzka aj do budúca fungovala, podľa svedka si žalobca povedal "kašlem na to a budem musieť zarobiť inde". Svedok povedal, že žalobcovi bolo zrejme povedané, že žalobcovi odstrihnú tok príjmov do budúca, a jednak že dlh bude narastať, ale že mu vypadne aj budúci príjem z uvedenej nehnuteľnosti preto, že ho uvedení partneri budú blokovať. Ak svedok povedal, že žalobca ustupoval, myslel to tak, že nájom herne, ktorého podmienky sa nanovo dohadovali, mal ísť dole do tej budovy. Svedok uviedol, že budova mala viac poschodí, tieto boli nerovnomerné, neboli rovnako lukratívne, nedalo sa to rozdeliť tak, že ty máš polku a ja mám polku a tieto nerovnosti vyvažovali navzájom peniazmi. Svedok mal za to, že žalobca asi dostal peniaze nižšie, ako čakal. Čo sa týka ďalších osôb, boli tam aj nejakí poskokovia, ktorí sa tam motali, ale tým svedok neprikladal dôležitosť. Bol tam za nájomcov herne pán U. a ten druhý partner, žalovaná 2/, ale tá do podmienok nejakú nezasahovala a uvedené dve osoby za tú herňu to za ňu v podstate celé so žalobcom vydohadovali, oni si to viedli aj vyjednávali podmienky. Bol to pán U. a ten druhý jeho partner, ktorého meno už nevedel, do toho zasahoval aj viac. Svedok uviedol, že v tej dobe už priamy nátlak nejakým spôsobom nefungoval, žeby to malo intenzitu trestného činu, ale tie osoby mali na žalobcu páku, vedeli na neho zatlačiť, mali vedomosti z interného podnikania a tieto použili. Svedok tiež upresnil, že pri negociácií má vždy jeden partner lepšie postavenie a tento to postavenie aj využije. Potom to dopadlo tak, že žalobca dohodu podpísal. Čo sa týka čestného vyhlásenia, ktoré malo predchádzať rozdeľovacej zmluve, konkrétne na ten dokument si svedok nepamätal, ale vedel, že rozdeľovacia dohoda sa dlho negociovala, možno aj dva mesiace, vie, že svedok bol pár krát v Dubnici a či aj konkrétne nejaký dokument predchádzal rozdeľovacej dohode, na to si už nespomínal. Svedok so žalobcom nechodil všade za ruku, spolu si niečo dohodli aj telefonicky a žalobca už vedel, čo má robiť. Čo sa týka listín, ktoré boli výsledkom negociácie, svedok si nepamätal, či sa niečo rukou dopisovalo alebo či ešte aj u notára bola taká požiadavka, aby sa niečo dopracovalo a poslalo mailom, ale vie, že sa zmluva upravovala ešte aj tesne pred jej podpisom. Presne si už nepamätal, kde rokovania o zmluve prebiehali, podľa neho to bolo v kancelárii, ale možno to bolo vedľa, to boli dva vedľa seba opreté domy a v tom druhom mala sídlo firma, ktorá prevádzkovala tie hazardné hry. Svedok vedel, že budova mala viac poschodí, že žalobca aj vravel, že hore je aj nejaký byt, možno aj tam boli. Majitelia firmy sa tvárili, že sú firmou pracujúcou s hazardom a ak sa tam aj motali nejaké ďalšie osoby, poskokovia, svedok im neprikladal žiadnu váhu, prišlo mu to na smiech, pripadalo mu to také detské. Bol rok 2009 a

prišlo mu smiešne, že sa používajú takéto metódy. Uviedol, že to v ňom to nevyvolávalo žiaden strach, neznemená, že žalobca z toho nemohol byť rozklepaný. Svedok to bral viac profesionálne. Oni dosť úspešne tlačili na to, aby žalobca šiel s cenou dole a potom žalobca aj nadával, že to dopadlo zle. Svedok s takými ľuďmi prišiel už predtým do styku, nebolo mu to divné, malo to ale také znaky divadla, že takáto firma s polomafiánskymi taktikami si dohaduje zmluvy, ako chce. Svedok mu povedal ale, že keď nechce, nech to nepodpíše. K svojej úlohe v procese negociácie zmlúv uviedol, že boli prichystané zmluvy a potom ho žalobca zavolať, aby šiel s nim na stretnutie, pretože predpokladal, že sa budú podmienky zmluvy ešte dohadovať, aby mal aj on pri sebe právnu oporu. Išlo o tvrdú negociáciu, nikdy sa svedok však nad tým nezamýšľal, ani vtedy ani teraz, či to prekročilo nejaký zákonný rámec, na toto nevie dať kvalifikovanú odpoveď. Venoval sa a aj sa venuje aj trestnému právu. Svedok tam so žalobcom bol ako právna pomoc a keby mu žalobca povedal, že to je pre neho už cez čiaru, tak by to svedok bol chápal ako zadanie ďalšej právnej zákazky a išiel by do toho, takéto zadanie od neho neprišlo. Nikdy by si svedok od neho nepýtal proaktívne mandát, žeby povedal "vydierali ťa, poďme to ohlásiť na políciu". Svedok má za to, že ak žalobca mal takýto pocit, mal mu to povedať. Uviedol, že aj keby videl, že žalobcu vydierali, nie je to jeho štýl, aby sa on angažovane sám pustil do podávania trestných oznámení. Žalobcu zastupuje vo viacerých sporoch, ale ohľadom tejto veci mu odporučil, že ak je teda presvedčený, že bol podvedený a dotlačený, že nech si nájde iného právneho zástupcu, alebo nech podá trestné oznámenie. Má pocit, že trestné oznámenie v tejto veci podané aj bolo, vyvolávali mu kvôli tomu aj nejakí policajti, ale nevie, ako to dopadlo. Ak aj žalobca uvádza, že tam bol nejaký nátlak, nikdy nevyšiel z jeho strany pokyn, že sa do toho pustia a pošlú trestné oznámenie. Nedovolí si ich konanie nejakým spôsobom kvalifikovať. Keď žalobca opisoval, že ho do toho dotlačili, a že to nebolo podľa dohody, svedok do neho nevidí a nevie, kde on má tu hranicu a čo už on sám považuje za konanie za čiarou. Čo sa týka samotnej negociácie, svedok uviedol, že samotný nátlak mohol byť v takých viacerých rovinách. V prvom rade došlo k rozpadu vzťahu medzi žalobcom a žalovanou 2/ a toto si potrebovali vyriešiť pri vyporiadaní majetku, aj pri rozvoze je to vždy napäté, keď sa vyporiadava spoločný majetok. Najviac svedok asi vnímal ten finančný tlak, ktorý bol v takej rovine, že budúce príjmy z nehnuteľnosti môžu byť stopnuté a bude musieť žalobca financovať nehnuteľnosť zo svojho, bude to musieť zavrieť. Takisto sa vyťahovali bývalé záväzky, to či už oprávnené alebo neoprávnené, to už nevie posúdiť. Vedel, že žalobca chcel v tej herni zvýšiť platby za elektriku z dôvodu, že tam mali veľa automatov a oni s tým nesúhlasili. Svedkovi to bolo smiešne keď žalobca povedal, že idú k osobám, ktoré majú povest', akú mu on opísal, on mal z toho mena zrejme rešpekt. Ak mal svedok povedať za seba, on by sa tak nenechal zatlačiť. Čo sa týka uvedených "pajácov", ktorých spomenul, že tam boli tiež prítomní, to bolo niečo podobné ako kedysi, keď pred dverami stáli dvaja nabúchaní chlapi pri dverách pri dražbe a ľudia tam nevošli. Takíto sa tam motali, prišli, pozreli, odišli, svedok im ale nevenoval pozornosť. Čo sa týka samotného podpisu dohody u notára, nebola to úplne štandardná situácia, že človek predloží zmluvy, občianske preukazy a je u notára 5 min aj s cestou. Svedok uviedol, že tam boli možno pol- trištvrté hodinu a asi s nimi bol pán U. alebo ten jeho druhý partner, alebo aj obaja, to už nevedel. Svedok mal pocit, že mali dokumenty aj na USB kľúči so sebou a že prosili zamestnanca u notára, či by im to ešte nevytlačil, ale toto nevedel už presne. Žalovaná 2/ nevstupovala do procesu dohadovania podmienok rozdeľovacej zmluvy, svedok si to pamätal tak, že žalovaná 2/ hneď dávala svoj priestor do nájmu, a preto si to dohadovali U. s tým svojím partnerom. Prečo ona bola ticho, to nevie, keby chcela, mohla aj ona komunikovať a do toho zasiahnuť. Žalobca mu to prezentoval tak, že oni sú jej zástupcovia, to bola zrejme jej právna pomoc. Čo sa týka ďalšieho osudu tejto nehnuteľnosti, plus mínus svedkovi žalobca o tejto nehnuteľnosti povedal svoje bežné starosti, keď sa stretli. Vie, že nehnuteľnosť stojí, vie, že mu daňový úrad vyrubil nejakú DPH v súvislosti s tým, že si nehnuteľnosť musel napísať na seba ako fyzickú osobu. Rozdeľovacia zmluva bola základom ďalšieho vývoja tejto nehnuteľnosti, presne nevie, aké ďalšie zmluvy tam boli, vie, že mu žalobca ukázal a doniesol inú zmluvu, s tým že túto si už uzavreli sami. Ak to bolo v rokoch 2010-2011-2012, tak možno sa na tom podieľal, ak v neskoršom období, teda v roku 2015 alebo tak nejak, to už určite sa nepodieľal. Svedok K. H. uviedol, že pozná aj žalobcu a žalovanú 2/ a pozná aj pána U., s ktorým v minulosti podnikal. Jedného dňa prišiel pán U. do práce s tým, že ho oslovila žalovaná 2/, že so žalobcom ukončili spoluprácu a chcú vyriešiť usporiadanie spoločne nadobudnutého majetku. Svedok sa podieľal na spolupráci zmluvy, nebola to jednoduchá zmluva, pretože nehnuteľnosť bola zaúverovaná. Žalovaná 2/ sa bála, žeby sa daný úver nesplácal, keďže žalobca mal v tom čase finančné problémy. Zabezpečovali sa aj podklady z banky o splátkach a termíne splatnosti, nebola to preto jednoduchá záležitosť a trvalo to možno aj 10 dní. Svedok pripravil návrh prerozdelenia a potom spolu so žalovanou 2/ prišiel aj žalobca, ten tam bol viac krát a bol tam aj so svojím advokátom, to si svedok pamätal, pretože komunikoval aj s ním. Po dohode sa zmluva podpísala a na základe dohodnutého prerozdelenia vie, že to aj fungovalo a podľa dohody sa

to aj splácalo. Svedok nemal za to, že by žalovaná 2/ prišla s nejakým návrhom rozdelenia. Details sa dojednávajú až na mieste, a to bolo predmetom vzájomných rokovaní. Najväčší problém bol úver, kde žalobca a žalovaná 2/ boli spoloční dlžníci a bolo potrebné nájsť dohodu o splácaní. Z tohto dôvodu preto na tom spolupracoval aj právny zástupca žalobcu, ktorý prednášal svoje návrhy, aby sa úver aj dosplácal, a aby aj obe strany boli uspokojené. Pri týchto jednaniach každý sa bál o svoj diel, na jednej strane boli finančné problémy a exekúcie, a preto žalovaná 2/ sa bála, kto to bude splácať. Nepamätal si už, koľko listín alebo právnych úkonov bolo vyhotovovaných, určite bola vyhotovená nejaká kúpna zmluva. Nepamätal si už konkrétne na čestné vyhlásenie a rozdeľovaciu zmluvu, lebo obdobných prípadov riešil niekoľko, ale vie, že aj banka k tomu dávala svoje stanoviská, pretože budova bola zálohom a menil sa vlastník. Vedel, že žalobca bol zastúpený právnym zástupcom, žalovaná 2/ požiadala ich, keďže mali skúsenosti s kúpou a predajom nehnuteľnosti, svedok aj vyštudoval právo, pričom žalovaná 2/ bola rodinná priateľka s pánom U.. Svedok uviedol, že pôvodná verzia zmluvy sa pretvárala postupne, čiže nedala sa do finálnej podoby v jeden deň, všetky strany sa dohadovali a vznášali k nej svoje námietky, aj žalobca, a určite aj s právnym zástupcom žalobcu sa konzultovali details, až následne sa listiny podpisovali. K technickej stránke podpisovania sa už vyjadriť nevedel, nepamätal si či bol aj on u notára, nevedel ani presne, kto zmluvu niesol na kataster. Uviedol, že si nemyslí, že žalobca vznášal nejaké protesty, ono to bolo ako pri bežných prípadoch, keď sa dvaja rozídu, nie sú to nikdy príjemné rozhovory. Žalobca aj žalovaná 2/ si navzájom vyčítali rôzne veci, ktoré ani nesúviseli s prípadom a asi aj preto potrebovali tretiu stranu, ktorá im pomohla dopracovať sa k dohode. Na to aj žalobca mal advokáta, aby mu vysvetlil, že to je tá najlepšia cesta, akú môžu dosiahnuť. Nemyslí si, že niekto pochyboval ohľadom veľkosti podielov, ak si dobre pamätal, mali mať asi polovicu, nevie ale, či mal ale niekto viac. Určite bolo k dispozícii niečo také ako znalecký posudok, ten bol asi potrebný aj pre banku na stanovenie hodnoty. Z iniciatívy žalobcu a žalovanej 2/ vzišlo, že kto chce ktorý diel, pričom každý chcel tú časť, ktorú dovtedy užíval. Žalovaná 2/ užívala bufet a o tento mala záujem a zase žalobca chcel tú časť, ktorú užíval. Vyjadril sa tak, že to nebolo ale o m<sup>2</sup>, ale o úžitkovej hodnote priestorov. Uviedol, že každý z nich dvoch do toho vnášal svoje vzájomné požiadavky z minulého spoločného partnerstva. Cieľom bolo vyriešiť vlastnícke vzťahy k nehnuteľnosti a jej rozdelenie a nie pohľadávky zo spoločného spolunažívania, a preto do zmluvy neboli tieto pohľadávky ani zahrnuté. Čo sa týka priebehu negociácie o zmluvách uviedol, že na žalobcu nebol vyvíjaný žiaden nátlak. Oni sami prišli s iniciatívou, že potrebujú niečo vyriešiť a svedok s U.om im pomohli dosiahnuť konsenzus. Oni sa dohodli, každý vedel, čo podpisuje. Žalovaná 2/ na rozdiel od žalobcu ani nemala svojho právneho zástupcu, dôverovala jemu i pánovi U.ovi ako rodinnému priateľovi. Žalobca mal právneho zástupcu, ktorý vyslovene jeho podpis odobril a určite, ak by tam bol nejaký nátlak, jeho advokát by neasistoval a neprítakal na zmluvu, ktorá by bola výsledkom nátlaku na jeho klienta. Na meno jeho advokáta si už ale nepamätal a tiež už nevedel, aké konkrétne s advokátom žalobcu svedok preberal a aké konkrétne námietky jeho advokát k návrhu listín vznášal. Svedok a pán U. neoslovili právnik a to aj preto, že svedka právo vždy zaujímal aj ho nakoniec vyštudoval, žiadneho právnik na spracovanie zmlúv nepotrebovali, lebo zmluvy si sami pripravovali bežne. Dohoda žalobcu a žalovanej 2/ bola taká, že svedok listiny pripraví, oni to pripomienkujú, a preto vzniklo aj viacero verzí, ku ktorými vznášali svoje pripomienky. Následne vznikla konečná verzia a nebolo to tak, žeby zrazu vznikla konečná verzia iného znenia než boli pôvodné návrhy. Žalobca mal advokáta a na základe jeho odobrenia konečnú verziu žalobca podpísal. Nevedel, aká doba uplynula od vyhotovenia finálnej verzie po jej podpis, celé to trvalo možno aj 10 dní. Rámcová dohoda tu ale bola od začiatku, a teda žalovaná 2/ mala od začiatku záujem, aby jej bufet ostal a do finálnej verzie sa zmluva dostala s tým, že sa menili prakticky iba details. Čo sa týka iných konaní súvisiacich s nehnuteľnosťou, svedok vedel, že prebiehala nejaká exekúcia majetku žalobcu. Vie, že tu prebiehalo exekučné konanie na vypratanie, toho bol aj účastný, ale nakoniec nevie, ako si to vysporiadali. V spoločnosti Biznis Economy s.r.o. svedok v tom čase bol spoločník. Uviedol, že odkúpenie podielu od žalovanej 2/ od tejto spoločnosti bolo práve aj výsledkom jednaní z dôvodu, že žalobca bol vo finančnej núdzi a žalovaná 2/ mala obavy zo splácania úveru. Vo výsledku bol návrh, že spoločnosť tento úver prevezme a odkúpi diel a že úver dosplácajú. Čo sa týka spoločnosti Jungle club, svedok bol aj konateľom aj spoločníkom tejto spoločnosti. Čo sa týka obsahu čestného vyhlásenia, nevedel, či on niekedy niečo dojednával ohľadom tam uvedených podmienok. Čo sa týka finálneho dokumentu dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, nevie si už teraz vzhľadom na odstup času vybaviť, kto to tlačil pred podpisom, a ktorý konkrétny deň. Uviedol, že pri jednaní v ich kancelárii bol prítomný žalobca so svojím advokátom a ešte asi 3 osoby a určite nedošlo k žiadnej takej situácii, ako opisuje žalobca, nikto iný by sa do kancelárie ani nezmesťil. Nestretli sa za takejto situácii ani v bare a tá situácia, akú popisuje žalobca, sa nestala. V bare sa stretli vtedy, keď sa riešila exekúcia voči synovi žalovanej, v tom čase tam boli aj

príslušníci polície, bolo to teda aj pod dohľadom štátnych orgánov a svedok má zato, že tieto dve situácie nemožno zamieňať. To bolo len jeden krát a to v súvislosti s touto exekúciou, kedy sa stretli v bare.

4. Predmetom konania je určenie vlastníckeho práva žalobcu v príslušnom spoluvlastníckom podiele k nehnuteľnostiam 1 a 2 (teda určenie právneho stavu, ktorý tu bol pred povolením vkladu vlastníckeho práva na základe dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, teda rozdeľovacej zmluvy -V 2152/2009), z dôvodu, že táto je z viacerých tvrdených dôvodov neplatná. Túto časť žalobu súd podradil pod ust. § 137 písm. c/ CSP, keďže ide o určenie, či tu právo je alebo nie je. Základným procesným predpokladom úspešnosti určovacej žaloby v zmysle § 137 písm. c) CSP je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Procesnú povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení práva, zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha, t.j. žalobcu. Pokiaľ chce žalobca osvedčiť svoj naliehavý právny záujem, musí na jednej strane poukázať na určité skutkové okolnosti prejednávanej veci vedúce k sporu medzi stranami a k potrebe určiť súdom, či tu právo je alebo nie je. V prejednávanej veci pritom nejde o prípad, kedy by právny záujem na požadovanom určení práva vyplýval z právneho predpisu, keďže žiaden predpis neopravňuje, resp. neukladá povinnosť niekomu podať takú žalobu, akú podal žalobca. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené, alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým. Súd konštatuje, že naliehavý právny záujem na požadovanom určení, na tom skutkovom základe, že dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva je absolútne neplatným právnym úkonom (čo súd bude skúmať ako predbežnú otázku), a že preto nemôžu obstať ani ďalšie na ňu nadväzujúce scudzovacie právne úkony, je daný, nakoľko prípadným vyhovujúcim výrokom súdu by došlo k pozitívnej zmene v právnych pomeroch žalobcu. V súčasnosti je žalobca evidovaný na listoch vlastníctva ako podielový spoluvlastník s veľkosťou spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach 1 a 2, ktorý je menší, než by mu patril v prípade vyhovujúceho výroku súdu, resp. vo vzťahu k niektorým častiam rozostavanej stavby nie je ako vlastník evidovaný vôbec. Za takéhoto stavu preto treba konštatovať, že bez navrhovaného určenia by bolo (aj naďalej) právne postavenie žalobcu neisté. Pre úplnosť treba dodať, že žalovaní sú všetci účastníci dotknutých právnych úkonov, ktoré by mali byť neplatné (rozdeľovacej zmluvy a na ňu nadväzujúcej darovacej zmluvy aj oboch kúpnych zmlúv), pretože spol. Bussiness & Economy partners, s.r.o., IČO: 36 788 228 ku dňu rozhodnutia súdu zanikla bez právneho nástupcu ( bola dňom 28.01.2016 ex offa vymazaná z obchodného registra), a teda táto ani nemôže byť toho času stranou v spore s poukazom na § 61 CSP. Súd preto čo do tejto časti sa musí žalobou zaoberať aj meritórne.

5. Žalobca v konaní tvrdil, že rozdeľovacia zmluva (dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva) je absolútne neplatná, pretože nebola uzatvorená zo strany žalobcu slobodne, ale pod nátlakom, pričom sám uviedol, že voči nemu nebolo použité žiadne fyzické násilie, ale psychické násilie. Súd konštatuje, že vykonaným dokazovaním nebolo preukázané, že by na žalobcu bol použitý psychický nátlak - bezprávná vyhrážka, v dôsledku ktorej pod vplyvom strachu z jej naplnenia bol prinútený rozdeľovaciu zmluvu uzavrieť. Súd po zhodnotení vykonaného dokazovania dospel k záveru, že existencia bezprávnej vyhrážky nebola v konaní preukázaná. Čo sa týka svedkov I. a I., od výpovede ktorých dôvodnosť nároku žalobca tiež odvodzoval, súd má za to, že títo jednoznačne nepotvrdili existenciu akéhokoľvek nátlaku realizovaného v súvislosti s uzatváraním rozdeľovacej zmluvy, keď predovšetkým títo neboli bezprostredne osobne prítomní pri jej podpísaní, ale ani pri dohadovaní jej podmienok. Obaja zhodne uvádzali, že videli, ako žalobca sa dostavil do rozostavanej stavby (ktorá je predmetom prevodu), ako išiel dovnútra a oni čakali vonku, opísali, že ľudí dovnútra nepustili, boli tam SBSkári, nabúchaní chlapi a žandári (policajti), pričom obaja opísali, že tento incident sa stal v lete, keď bolo teplo. Sami neboli bezprostredne prítomní pri akte podpisovania zmluvy, nevedeli, čo sa dialo v miestnosti, kde sa zmluva podpisovala, vedeli len to, čo im povedal žalobca, a síce, že podpísal nevýhodnú zmluvu, lebo ho k tomu dotlačili. Sami nevedeli, aká konkrétna zmluva to mala byť (svedok I. uvádzal, že nejaká darovacia zmluva, na základe ktorej mali žalobcu z budovy "vykopnúť" a svedok I. uvádzal, že sa o podrobnosti nestaral, nič bližšie mu žalobca nepovedal ako len to, že musel pod nátlakom niečo podpísať). Títo neboli osobne prítomní pri podpise zmluvy a ich vedomosť o akte uzatvárania zmluvy, keď sami navyše nevedeli, akej konkrétnej zmluvy, je odvodená výlučne iba od toho, ako im priebeh uzavretia zmluvy opísal žalobca. V tejto súvislosti súd uvádza, že jediné, čo mali títo svedkovia vnímať svojimi vlastnými zmyslami, je údajný humbuk a prítomnosť ľudí, nabúchaných mužov a "žandárov" v budove. Čo konkrétne a akým spôsobom sa malo podpísať či dohadovať a akým konkrétnym spôsobom konkrétne osoby mali na žalobcu pôsobiť, títo neuviedli, a teda ich výpoveď vo vzťahu k priebehu uzatvárania rozdeľovacej zmluvy nie je žiadnym priamym dôkazom

o existencii bezprávnej vyhrážky použitej na žalobcu. Oni sami teda neboli priamymi pozorovateľmi uzavretia rozdeľovacej zmluvy, ale vypovedali o priebehu uzatvárania zmluvy len sprostredkované, z počutia od žalobcu. Aj preto je nutné konštatovať, že výpoveď svedka I. a I. o bezprostrednom priebehu uzatvárania zmluvy, o ktorej mali vedomosť len od žalobcu, môže byť len nepriamy dôkaz vo vzťahu k výpovediam tých svedkov, ktorí sa sami osobne zúčastnili podpisu zmluvy, či procesu jej tvorby a dohadovania jej podmienok. Takéto hodnotenie výpovednej hodnoty tzv. svedka z počutia pritom zaujal i ESLP, keď uviedol, že síce použitie svedka z počutia nie je v rozpore s Dohovorom o ochrane ľudských práv a slobôd, ale takáto výpoveď by mala byť považovaná za podriadenú, alebo dokonca podradný dôkaz vo vzťahu k priamemu svedectvu. Nakoľko teda títo svedkovia neboli bezprostredne prítomní pri podpise zmluvy a nemohli svojimi zmyslami vnímať ani údajný nátlak, o ktorom len z počutia od žalobcu vedeli, je treba posúdiť tieto svedecké výpovede len ako podriadené vo vzťahu k výpovedi svedka H. či G., ktorí sa bezprostredne zúčastňovali procesu tvorby zmluvy, dojednávania podmienok a tiež aj jej podpisu. Súd by ich vzal ako dostatočne vierohodné do úvahy vtedy, ak by (hoc aj ide o nepriamy dôkaz) potvrdzovali zhodne to, čo vypovedali priami svedkovia, avšak (ako bude ďalej uvedené), ostatní svedkovia (najmä G. a H.) existenciu bezprávnej vyhrážky na žalobcu nepotvrdili. Dokonca ani svedkyňa X., o ktorej sa žalobca sám pri výsluchu vyjadril tak, že mala byť prítomná (spolu s osobami P. a G., ktorých ako svedkov žalobca ale nenavrhol) pri uvedenom nátlakovom uzatváraní zmluvy v bare, nepotvrdila existenciu žalobcom opisovaného stretnutia za prítomnosti ostatných nabúchaných a vyhodených chlapov, keď povedala, že ona o ničom takom nevie a žiadnej takejto udalosti nebola svedkom. Súd pritom tiež podotýka, že ak svedok I. a I. opísali pri uvedenom údajnom incidente nátlakového podpisovania zmluvy prítomnosť nabúchaných mužov, ktorí mali u žalobcu vzbudzovať strach či rešpekt, a svedok I. aj prítomnosť žandárov (teda policajtov), o ktorých okolnostiach ako o jediných prakticky mali svoju bezprostrednú vedomosť, lebo ich videli vlastnými zmyslami, bez ďalšieho nemožno ani dospieť k záveru, že tieto osoby (SBSkári, holohlaví nabúchaní muži, policajti) boli prítomné práve pri podpísaní rozdeľovacej zmluvy a žiadnej inej. Najmä obaja sa vyjadrili tak, že toto sa stalo v lete, čo nekorešponduje s obdobím, kedy mala byť podpísaná rozdeľovacia zmluva či čestné prehlásenie, ktoré sa udialo v októbri, ktoré obdobie zrejme (ani s odstupom času) si zrejme nemožno pomýliť s letom. Svedok H. potvrdil, že jediné stretnutie so žalobcom v bare (kde sa podľa žalobcu mal udiať nátlak v súvislosti s podpisom zmluvy, kde mu ju aj na podpis predložili - viď výpoveď žalobcu na pojednávaní 28.02.2017) a aj za prítomnosti polície, teda istý "humbuk", bol v súvislosti s výkonom exekúcie na syna žalovanej, pričom ide o dve rôzne situácie. Preto možno mať dôvodné pochybnosti o tom, či vôbec svedok I. a I. boli svedkami "humbuku" (ako to oni nazvali) pri príležitosti podpisu rozdeľovacej zmluvy, alebo či tento incident nesúvisel s inou okolnosťou nezávislou od uzatvárania a dohadovania podmienok spornej rozdeľovacej zmluvy, teda s výkonom exekúcie, ktorú opísal svedok H.. Okrem toho, výpoveďou účastníkov (žalovaných) a svedka H. a čiastočne aj svedka G. bolo zistené, že k tvorbe zmluvy a stretnutiam za účelom dohadovania podmienok dochádzalo v kancelárii a nie v bare, ktoré ako miesto incidentu, kde malo dôjsť k nátlaku, opísal žalobca pri svojom výsluchu na prvom pojednávaní. Podpis zmluvy samotný zo strany žalobcu pritom podľa osvedčovacej doložky bol realizovaný u notára (zmluva podpísaná priamo pred notárom), a preto nemôže byť pravdivé tvrdenie, že k samotnému podpisu došlo v priestoroch rozostavanej budovy, v bare, ako to opisoval žalobca a ako to popisovali aj svedkovia I. a I., ktorí uvádzali, že nevedia, čo sa vtedy vnútri budovy dialo, lebo čakali vonku, ale že im žalobca potom povedal, že tam podpísal nevýhodné zmluvy. Zmluva nepochybne bola podpísaná u notára v zmysle osvedčovacej doložky, a preto tvrdenie žalobcu o jej podpise v priestoroch baru, nemôže byť pravdivé. Žalobca uvádzal, že boli len overiť podpisy u notára, ale z obsahu osvedčovacej doložky vyplýva, že žalobca zmluvu aj priamo pred notárom podpísal (nielen uznal svoj skorší podpis za svoj). Aj svedok G. uviedol, že sa zmluvy podpisovali u notára. Ako nedôveryhodné sa javí tvrdenie žalobcu pri výsluchu, ktorý za miesto podpisu dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva následne v ďalšej časti výsluchu označil právnik Q. čo ani nekorešponduje s jeho skorším tvrdením o tom, že zmluvy mu H. a U. dali na podpis v budove v bare, kde malo dôjsť ak nátlaku vo forme vyhrážky o tom, že žalobcu vyhodí a finančne zlikvidujú. Výpoveďami svedkov G. a H. naopak bolo zistené, že samotný podpis dohody sa realizoval u notára za prítomnosti právnik G. a nie v bare, ani v kancelárii právnik O.. Žalobca pritom tvrdil, že pri podpise zmluvy jeho právny zástupca G. nebol, lebo bol vtedy v Bratislave, pričom svedok G. sám si pamätal, že bol u notára so žalobcom podpísať zmluvu a ešte aj opísal, že sa tam zdržali dlhšie ako bežne, nakoľko až do poslednej chvíle sa dohadovali podmienky, dokonca pripustil aj to, že je možné, že ešte aj u notára sa na zmluve niečo upravovalo. Aj len samotné tvrdenia žalobcu, kde vlastne malo dôjsť k uzavretiu zmluvy pod nátlakom si teda vzájomne odporujú. Preukázané bolo pritom jednoznačne výsluchom svedka G. a H. a zhodne aj výsluchom žalovanej 2/ a žalovaného 3/, že pri dohadovaní podmienok zmluvy a aj pri

samotnom podpise bol prítomný aj právny zástupca žalobcu advokát G., ktorý sa aj zapájal do procesu negociácie, žalobcovi radil a dával mu pokyny (či už osobne alebo telefonicky, keď uviedol, že sa s ním žalobca aj telefonicky radil). Svedok H. uviedol, že sa obsah dohody konzultoval aj s právnym zástupcom žalobcu, ktorého meno si už nepamätal. Rovnako tak bolo výpoveďami svedka G. a H. zistené, že celý proces negociácie trval dlhší čas (G. uviedol, že dokonca možno i 2 mesiace), preto je dôvodne spochybnené tvrdenie žalobcu, že by mu boli dokumenty podstrčené na podpis bez toho, aby on mal možnosť vyjednávať, že by musel prijať také podmienky, aké mu boli nárazovo predložené bez možnosti zvážiť obsah zmluvy, keď navyše mal ako odborného konzultanta právneho zástupcu, ktorý sám uviedol, že kvôli rozdeleniu nehnuteľností sám bol účastný niekoľkých stretnutí v Dubnici. Za takejto situácie si len ťažko možno predstaviť, že by vyjednávacía pozícia žalobcu bola taká, že si sám nemohol klásť žiadne podmienky. Tiež sa súd v tomto smere stotožnil s argumentáciou žalovaných, že ak je proces tvorby zmluvy a samotného jej podpisu po celý čas vykonávaný za prítomnosti a v spolupráci s advokátom jednej zo strán, ktorý navyše sa do procesu jej tvorby aj aktívne zapája, len ťažko by bolo možné vyvíjať neprípustný nátlak na účastníka dohody a nakoniec aj pod nátlakom zmluvu s odobrením advokáta podpísať. Obsah spisu ani nenasvedčuje tomu, že by celý priebeh uzatvárania rozdeľovacej zmluvy mal byť realizovaný narýchlo, ako to žalobca prezentoval. Čestné vyhlásenie, kde si mali prvotne rámcovo spoluvlastníci upraviť svoje vzťahy, bolo podpísané dňa 08.10.2009. Znalecký posudok bol spracovaný dňom 11.10.2009, pričom sa v ňom uvádza (úvodná časť, bod 7), že znalec vykonal dňa 09.10.2009 za účasti spoluvlastníkov miestnu ohliadku, šetrenie a zameranie. Zmluva bola podpísaná dňa 16.10.2009 u notára, a teda proces prípravy nebol zo dňa na deň, keď svedok G. navyše uviedol, že rozdelenie nehnuteľnosti sa riešilo možno aj dva mesiace, a teda je zrejmé, že tieto úkony sú len zavŕšením skoršieho a dlhšie trvajúceho predzmluvného procesu. Ak navyše bola ohliadka vykonaná znalcom za prítomnosti spoluvlastníkov, je zrejmé, že sa na nej ako vtedajší spoluvlastník musel podieľať aj žalobca, a teda potom nie je pravda, že neparticipoval na príprave znaleckého posudku. Časové hľadisko preto tiež skôr svedčí priebehu vyjednávania podmienok, ktorý trval dlhší čas. Samotný advokát sa ako svedok pritom vyjadril tak, že proces negociácie bol tvrdý a podmienky sa doslova vyhádali, ale uvádzal, že on sám nevnímal priebeh ako niečo, čo by bolo "za čiarou". Tento svedok potvrdil, že i žalobca mal svoje podmienky (výška platieb za elektrinu pre nových nájomcov a pod., keďže aj budúci nájom priestorov sa vzájomne dohadoval) a dohadovalo sa, kto, z čoho bude mať koľko peňazí, to znamená, že takto proces skôr nasvedčuje tvrdému vzájomnému vyjednávaniu, ako len jednostrannému donúteniu žalobcu podpísať zmluvu za jednostranne stanovených podmienok narýchlo a "bez diskusie". Advokát žalobcu prítomný pri uzatváraní zmluvy navyše nijakým spôsobom nevystúpil proti praktikám, ktoré žalobca tvrdí a označuje za psychický nátlak, nijakým spôsobom sa neohradil v záujme klienta, ktorý je prvoradý, voči žalobcom tvrdenému vyhráženiu, čo rovnako svedčí tomu, že priebeh rokovaní hranicu prípustného vyjednávania podmienok neprekročilo. Súd dospel k záveru, že ani svedok G. vo svojej výpovedi nepotvrdil existenciu bezprávnej vyhrážky v procese uzatvárania zmluvy, predovšetkým nepotvrdil vyjadrenia žalobcu o tom, že sa mu pri uzavretí zmluvy vyhrážali vystaňovaním či podpálením. Ak tento svedok poukazoval na možný nátlak v rovine osobnej - teda že negociácia bola nepríjemná, pretože vyporiadanie súviselo s rozpadom partnerského vzťahu medzi žalobcom a žalovanou 2/, v tejto súvislosti súd len poznamenáva, že bez uvedenia konkrétnych okolností, ktoré mali v tejto rovine po rozpade partnerstva predstavovať bezprávnu vyhrážku, nie je toto možné považovať za psychický nátlak. Navyše, je fakt, že rozdelenie majetku bývalých partnerov nebýva ľahká ani príjemná diskusia, a ak aj len v tejto súvislosti pociťoval žalobca akúkoľvek psychickú nepohodu, toto bez ďalšieho za bezprávnu vyhrážku nemožno považovať. Ak poukazoval svedok G. na údajný finančný tlak, že boli použité vedomosti z interného podnikania, ktoré boli pri vyjednávaní so žalobcom použité, resp. že bol použitý argument, že budúce príjmy žalobcu môžu klesnúť a bude musieť žalobca vynaložiť financie zo svojho, súd toto nepovažuje za nátlak majúci intenzitu bezprávnej vyhrážky. Predzmluvné rokovania bývajú sprevádzané často búrlivým vyjednávaním podmienok, kedy sa strany snažia vyrokovať pre seba podmienky čo najpriateľnejšie (spravidla požiadavky a predstavy dvoch strán bývajú protichodné), pričom tento proces rokovania sám osobe nemožno považovať za bezprávnu vyhrážku. V tomto smere súd poukazuje napríklad na rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR z 25.03.2010, sp.zn. 33Odo/3606/2007, v ktorom je rozhodnuté, že súdna prax nekvalifikuje ako bezprávnu vyhrážku správanie osoby, ktorá po predložení svojich predstáv, aká situácia v pomeroch konajúcich nastane, ak nebude jej želaníu vyhovieť, nalieha na uzavretie zmluvy s argumentáciou, že iný spôsob riešenia vzniknutej situácie, ťažkostí neexistuje. Ak sa teda poukazovalo pri rokovaní na to, aký dopad bude mať určitý spôsob rozdelenia na majetkovú sféru žalobcu a na základe toho bolo naliehané na uzavretie konkrétnej zmluvy, toto potom v kontexte vyššie uvedeného bez ďalšieho nemožno hodnotiť ako neprípustný ekonomický nátlak. Svedok G. tiež uviedol, že žalobca bol sám pod tlakom svojich bývalých záväzkov, svedok

H. tiež naznačil problémy žalobcu vo finančnej oblasti v čase uzavretia zmluvy, a teda sa možno dôvodne domnievať, že samotný tlak, ktorý žalobca subjektívne pociťoval, mohol byť vyvolaný aj inými okolnosťami, ktoré nemôžu byť pričítané na ľarchu osôb, s ktorými žalobca pri rokovaní o dohode jednal. Tiež len samotná prítomnosť osôb (označení svedkom G. ak poskokovia či "pajáci", žalobcom označení ako nabúchaní muži) v priestoroch, kde malo dôjsť k vyjednávaniu zmluvy, ktorých prítomnosť podľa žalobcu treba chápať tak, že tam boli, aby sa on neprotivil tomu, čo sa od neho požaduje, nepredstavuje bezprávnú vyhrážku. Bez ďalšieho nie je možné ani dospieť k záveru, aká bola úloha týchto osôb (či zabezpečovali stráženie priestorov baru či herne, kde nie je výskyt takýchto osôb -strážcov ojedinelý) a či títo nejako aj participovali na dojednávani podmienok. Navyše svedok G. uviedol, že títo "pajáci" sa tam pohybovali v tom smere, že prišli, pozreli a odišli, a že táto situácia skôr bola na smiech. Čiže ani z tohto vyjadrenia nemožno mať za to, že by akokoľvek tieto osoby na žalobcu protiprávne pôsobili, tlačili, vyhrážali sa mu čímkoľvek neprípustne, len aby zmluvu s daným obsahom podpísal. Navyše, k samotnému podpisu výslednej rozdeľovacej zmluvy došlo u notára, kde tieto osoby podľa vyjadrení svedkov ani neboli prítomné.

6. Ak žalobca uvádzal, že sa mu mala žalovaná 2/ údajne vyhrážať v roku 2008 a ak svedok I. uvádzal, že nátlak na žalobcu mal byť už aj v čase stavby budovy, toto nemá súvislosť s uzavretím rozdeľovacej zmluvy a okrem toho nátlak z nejakého skoršieho obdobia nebol ničím nepreukázaný. Rozhodujúce je pritom pôsobenie bezprávnej vyhrážky iba v čase urobenia právneho úkonu. V tejto súvislosti sa ale žiada dodať, že celkovo je zarážujúce, ak žalobca vykoná údajne viacero právnych úkonov o prevode vlastníckeho práva pod nátlakom (keďže vo svojom písomnom vyjadrení z 09.03.2017 uviedol, že pod nátlakom podpísal aj darovaciu zmluvu) a tieto skutočnosti nenamieta bezprostredne po tom, že k údajnému psychickému nátlaku došlo, ale domáha sa neplatnosti právneho úkonu (a to tiež len jedného z viacerých pod nátlakom údajne podpísaných zmlúv) až s odstupom niekoľkých rokov. Rovnako tvrdenia žalobcu o údajnom strachu, ktorý mal mať z tvrdenej bezprávnej vyhrážky žalovanej 2/ a žalovaného 3/, resp. iných osôb s nimi spolupracujúcich, spochybňuje do istej miery aj jeho následné konanie. Žalobca mal i napriek tomu, že ho mala žalovaná 2/ údajne pod nátlakom donútiť podpísať pre neho nevýhodnú rozdeľovaciu zmluvu, zamestnával jej dcéru - svedkyňu H. po návrate z materskej dovolenky, prenajal priestory pohostinstva jej manželovi (v zmysle špecifikácie na č.l. 401 nájom Z. H. trval od 01.03.2010, teda až po údajnom nátlaku) a v roku 2012 dokonca ponúkol žalovanej 2/ na odkúpenie aj svoj podiel na rozostavanej stavbe (namiesto toho, aby relevantným spôsobom riešil to, že ho mala nátlakom obráť o majetok), čo si v prípade, ak by zo žalovanej 2/ mal naozaj subjektívne pociťovať strach, resp. ak mal výhrady voči skoršiemu správaniu žalovanej 2/, len ťažko možno predstaviť. Rovnako ako úplne nelogické sa javí tvrdenie žalobcu o vyhrážke podpálením budovy, keďže by toto konanie, ktorým sa údajne mali žalobcovi vyhrážať, by bolo poškodzujúce nielen pre žalobcu, ale aj pre žalovaného 1/ ako vtedajšieho podielového spoluvlastníka, žalovanú 2/ ako osobu, ktorá reálne v budove realizovala dlhodobo svoje podnikanie, ako aj pre osoby U. či H., ktorí podľa tvrdení žalobcu mali hlavný záujem získať podiel na budove. Preto by bolo nelogické hroziť jej podpálením, ak ich jedinou motiváciou bolo podľa žalobcu silou mocou získať v budove podiel. Okrem toho vyhrážky podpálením preukázané vôbec neboli. Tiež sa žiada dodať, že aj keď je súdu zrejmé, že bezprávná vyhrážka nemusí mať povahu trestného činu, ani prešetrovaním trestného oznámenia žalobcu neboli zistené žiadne také skutočnosti, ktoré by nasvedčovali tvrdenému vydieraniu, resp. konaniu obdobnej povahy. Pohnútky, ktoré viedli žalobcu k uzavretiu zmluvy, ktorej obsah zrejme s odstupom času prehodnotil a dospel k záveru, že bola pre neho nevýhodná, súd už neskúma, keďže tieto môžu byť rôzne a vplyv na účinky úkonu nemajú. Len samotné tvrdenia žalobcu o tom, že by nikdy dobrovoľne nepristúpil na zmluvu s takým obsahom, a preto je zrejmé, že ju nemohol uzavrieť slobodne, bez ďalších priamych jednoznačných dôkazov o bezprávnej vyhrážke, pod vplyvom ktorej ju žalobca uzavrel, nemôžu byť samé osebe dôvodom vyslovenia neplatnosti zmluvy. Zo všetkých vyššie uvedených dôvodov súd nevzhladol ako neplatný prvotný právny úkon rozdeľovacej zmluvy z dôvodu neslobody vôle žalobcu.

7. Žalobca v konaní namietal, že rozdeľovacia zmluva (dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva) je neplatná pre jej neurčitost' a nezrozumiteľnosť a rozpor so zákonom. Uvádzal, že došlo k vyporiadaniu formou rozdelenia spoločnej veci, ktoré ale nezodpovedá veľkosti spoluvlastníckeho podielu žalobcu, a preto podmienkou platnosti bolo, aby v nej bol dojednaný spôsob vyporiadania nároku žalobcu v rozsahu, v akom žalobca dostal zo spoločnej veci menej, než ako pripadalo na jeho podiel, teda v zmluve malo byť obsiahnuté jasné vymedzenie peňažnej náhrady čo do výšky a spôsobu zaplatenia, alebo vymedzenie prenechania v prospech druhého podielového spoluvlastníka bez náhrady. Tomu podľa neho nezodpovedá konštatovanie, že si účastníci zrušujú

a vyporiadavanú podielové spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam bezodplatne, lebo nie je zrejmé, voči ktorému z nich sa vyporiadava bezodplatne, a teda kto získal viac a voči komu by mal tak druhý účastník poskytnúť plnenie a v akej výške. S touto argumentáciou sa súd nestotožnil. Súd má za to, že rozdeľovacia zmluva nie je neurčitá ani nezrozumiteľná. Po jazykovej stránke je vôľa jej účastníkov zachytená jednoznačne zrozumiteľne, vo všetkých jej častiach je z objektívneho hľadiska každému jej čitateľovi zrejmé, akým spôsobom zamýšľali jej účastníci vysporiadať si svoje vlastnícke práva k spoločnej veci, pričom to, čo účastníci zamýšľali, aj pochopiteľným spôsobom prejavili v písomnom právnom úkone. Z dohody je zrejmé, čo ňou chceli obe strany docieľiť. Súd má za to, že aj zakotvenie dohody o tom, že si účastníci vyporiadavajú podielové spoluvlastníctvo bezodplatne je všeobecne pochopiteľné a zrozumiteľné vyjadrenie toho, že ani jeden ani druhý účastník dohody nebudú si povinní navzájom pri vysporiadaní vyplácať žiadnu hodnotu a súčasne ani jeden z nich nebude oprávnený voči druhému nárokovať si v súvislosti s rozdelením nehnuteľností žiadne plnenie. To, že ani jeden z účastníkov dohody po druhom účastníkovi doposiaľ nežiadal žiadne plnenie, je tiež prejavom toho, že účastníkom bolo určite zrejmé, čo bolo obsahom ich dohody, teda že si navzájom dohodli nič si nevyplácať, resp. neposkytovať si žiadne iné nielen peňažné, ale ani napr. vecné plnenie. Pojem bezodplatne podľa Slovníka slovenského jazyka znamená "bez protihodnoty", pričom ide o všeobecne zaužívaný a známy pojem (používaný aj v právnej terminológii vo význame napr. bezodplatná zmluva). Pokiaľ sa účastníci dohodli rozdeliť si spoločné nehnuteľnosti bez protihodnoty, je potom celkom jednoznačné, že v súvislosti s rozdelením nehnuteľností je ďalší nárok na plnenie voči ktorémukoľvek z nich vylúčený. Tento obsah je práve koncentrovaný práve v slove "bezodplatne" a pojem "bezodplatné vyporiadanie" potom nahrádza aj žalobcom tvrdené vyžadovanie uvedenia toho, kto sa vzdal v prospech koho a akej časti bez náhrady. Podľa názoru súdu je nadbytočné a príliš formalistické, aby v prípade, ak sa strany výslovne dohodnú, že si rozdelia spoločné nehnuteľnosti (ktoré rozdelenie je konkrétne, jednoznačne špecifikované tu aj s použitím znaleckého posudku) a nebudú si vzájomne už nič vyplácať či inak plniť (čo subsumujú pod pojem "vyporiadavame sa bezodplatne"), sa v dohode ešte aj špecifikovalo spôsobom, kto dostal viac než pripadalo na jeho podiel, kto menej a kto by inak (teoreticky, ak by sa nedohodli na bezodplatnom vyporiadaní) mal druhému niečo plniť a kto z nich vlastne plniť nemusí, pretože prenecháva druhému svoju časť podielu bez nároku na výplatu. Takéto požiadavky by podľa názoru súdu kládli neprimerané nároky na obsah a formu úkonu a účastníkov samotných by neprimerane zaťažovali a nútili ich do dohody zakotvovať úvahy či dojednania, ktoré nie sú podstatnými dojednaniami pre vznik právneho úkonu. Úkon by bol pritom neplatný len vtedy, keď na "dešifrovanie" právneho úkonu v namietanej dotknutej časti po jazykovej, výrazovej stránke (zrozumiteľnosť) a po obsahovej stránke (určitosť) by nestačili ani výkladové pravidlá zakotvené v § 35 Občianskeho zákonníka, pričom tak z hľadiska jazykového (čo do použitia slov), ako aj vôľového (čo strany vlastne mali v úmysle) o neplatnosti v danej veci hovoriť nemožno. Z ničoho pritom ani nevyplýva, že by strany skutočne mali v úmysle vyrovnávať si rozdiely vzniknuté pri delení spoločnej nehnuteľnosti akýmkoľvek spôsobom, keď svedkovia G. aj H. potvrdili, že smerodajné ani neboli metre štvorcové, ale lukratívnosť (a teda aj predpokladaná budúca rentabilita priestorov), delenie preto prebiehalo s týmto zámerom, pričom z výpovede strán sporu ani svedkov nevyšlo najavo, že by sa vôbec dojednávala navzájom výška prípadného výplatku jednej či druhej strane, ale podstatné bolo, že každý z účastníkov mal záujem o tie priestory, ktoré dovtedy aj užíval a tak sa aj k del'be pristúpilo. Ani samotné dohadovanie si podmienok delenia nenasvedčovalo tomu, že by vôbec mal ktorýkoľvek z nich tomu druhému vyplácať niečo na dorovnanie, resp. že by o takomto zámere bola vôbec reč a že by strany zmluvy vôbec o takejto alternatíve uvažovali. Súd má aj za to, že nielen z hľadiska obsahu, ale aj z hľadiska výrazu je rozdeľovacia zmluva jasná. Je z nej zrejmé, že obsahom dohody je celkom konkrétne rozdelenie spoločnej nehnuteľnosti bez ďalšieho vzájomného peňažného alebo iného vyrovnávania prípadných vzniknutých nerovností, pričom uvažovať o inom prípadne do úvahy pripadajúcom obsahu dohody, podľa názoru súdu z vyššie uvedených dôvodov ani nemožno. Čo sa týka vyjadrenia toho, čo strany zamýšľali, ich vôľa je v dohode vyjadrená z objektívneho hľadiska pochopiteľným spôsobom za použitia primeraných a jednoznačných výrazových prostriedkov. Neplatnosť dohody z týchto dôvodov súd preto nevzhliadol.

8. Žalobca namietal, že rozdeľovacia zmluva je neplatná pre rozpor so zákonom, pretože podmienkou platnosti dohody je rozdelenie podľa veľkosti podielov a v prípade, že niektorý dostáva menej, než na jeho podiel pripadá, aj vymedzenie nároku na peňažnú náhradu čo do výšky, spôsobu jeho zaplatenia alebo prenechania v prospech druhého spoluvlastníka bez náhrady. Súd nevzhliadol rozdeľovaciu zmluvu ako neplatnú ani pre rozpor so zákonom. Ako už súd uviedol v dohode došlo k jednoznačnému a konkrétnemu, určitému rozdeleniu spoločných nehnuteľností, pričom vyporiadanie bolo dohodnuté

bez náhrady, bez protihodnoty, čo je synonymom slova použitého v dohode "bezodplatne". Možnosť vyporiadania podielového spoluvlastníctva reálnym rozdelením podľa spoluvlastníckych podielov pritom nevylučuje, aby sa v určitých prípadoch vyporiadanie reálnym rozdelením uskutočnilo pri plošnom rozdelení inak, než v presnom pomere k spoluvlastníckym podielom (napr. pri nerovnej kvalite rozdelených častí). Keďže reálnym rozdelením stavby nevzniknú vždy samostatné časti rovnakej hodnoty, treba tieto nerovnosti vyjadriť primeranou peňažnou náhradou, teda tzv. kombinovaným spôsobom vyporiadania. Nie je ale vylúčené, aj keď to zo zákona výslovne nevyplýva, aby jeden z účastníkov nežiadal žiadnu náhradu, hoci aj nerovnosť vzniknutá rozdelením vyznieva v jeho neprospech. Preto ak aj vzniknú rozdelením nerovnaké celky, ale účastníci dohody si v nej zakotvia, že si nerovnosti vyplácať nebudú (čo deklarovali celkom jednoznačne pojmom "podielové spoluvlastníctvo sa vyporiadava bezodplatne"), potom nie je v rozpore so zákonom, ak výplata dohodnutá ani poskytnutá nie je. Potom je podľa názoru úplne jedno, či sa v dohode použil pojem, že k vyporiadaniu podielového spoluvlastníctva došlo bez náhrady, alebo bezodplatne, pretože oba pojmy sú významovo zhodné. Nie je preto v rozpore so zákonom, ak sa podieloví spoluvlastníci dohodnú, že (z rôznych pohnútok, ktoré ale nepochybne do dohody rozpisovať nemusia) príslušný majetkový ekvivalent za vzniknutú nerovnosť jeden druhému nie je povinný poskytnúť. Z týchto dôvodov (ktoré tiež súvisia čo do vysporiadania sa s pojmom bezodplatnosti, ktoré súd učinil v predošlom odseku a na ktoré odkazuje) súd konštatuje, že dohoda pre rozpor so zákonom nie je neplatná. Dohoda, ktorú výslovne zákon predpokladá a ktorá zakotvuje zrušenie podielového spoluvlastníctva a dovolený spôsob jeho vyporiadania ani zákon neobchádza. Ak by teda aj žalobca skutočne dostal menej hodnotný celok, než dostal druhý účastník dohody, potom nie je v rozpore so zákonom taká vzájomná dohoda jej účastníkov, podľa ktorej žalobca nedostal náhradu na vyrovnanie nerovnosti. To všetko za stavu, keď vo vzťahu k dohode už súd vyššie uzatvoril, že nebolo preukázané, žeby ju žalobca uzatvoril neslobodne. Ani z tohto dôvodu súd preto neplatnosť dohody nekonštatuje.

9. Čo sa týka namietanej relatívnej neplatnosti pre porušenie predkupného práva žalobcu, súd sa s uvedenou argumentáciou žalobcu nestotožnil z týchto dôvodov: žalobca v žalobe uviedol, že kúpnu zmluvou, ktorou žalovaná 2/ previedla na žalovaného 3/ spoluvlastnícky podiel 1/2 k nebytovému priestoru č. 12-1 v suteréne vo vchode č. 1 v rozostavanom dome na parc. č. 900/7 vrátane príslúchajúceho podielu 18854/533788 na spoločných častiach rozostavaného domu a pozemku parc. č. 900/7 a ktorej vklad bol povolený pod V 803/2012, bolo porušené zákonné predkupné právo žalobcu ako ďalšieho podielového spoluvlastníka, keďže žalobcovi nebol pred uzavretím tejto zmluvy prevádzaný podiel ponúknutý na predaj, čo spôsobuje relatívnu neplatnosť tejto zmluvy. Preto sa žalobou z opatrnosti žalobca domáhal aj relatívnej neplatnosti tohto právneho úkonu podľa § 40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka voči žalovanej 2/ a žalovanému 3/. Nebolo tvrdené, že by podaniu žaloby predchádzalo zo strany žalobcu dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu iným spôsobom. Možno teda uzavrieť, že žaloba je úkonom, ktorým sa žalobca prvýkrát dovolal relatívnej neplatnosti právneho úkonu o prevode vyššie uvedeného spoluvlastníckeho podielu. V tejto súvislosti však súd uvádza, že dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu o prevode vyššie uvedeného spoluvlastníckeho podielu tak, ako to bolo uvedené v podanej žalobe, je zmätočné, nakoľko na základe vyššie opísaného nemožno jednoznačne dospieť k záveru, vo vzťahu ku ktorému konkrétnemu právneho úkonu žalobca relatívnu neplatnosť namieta. V tejto súvislosti totiž treba uviesť, že zmluva, vo vzťahu ku ktorej žalobca v žalobe namieta jej relatívnu neplatnosť, nikdy medzi tam uvádzanými účastníkmi uzatvorená nebola. Žalovaná 2/ totiž neuzatvorila kúpnu zmluvu na prevod spoluvlastníckeho podielu so žalovaným 3/ zmluvou zavkladovanou pod V 803/2012, ale v skutočnosti predmetný spoluvlastnícky podiel bol prevádzaný na dvakrát - zo žalovanej 2/ na spol. Bussiness&Economy partners, s.r.o. kúpnu zmluvou, podľa ktorej bol vklad vlastníckeho práva povolený pod V 874/2010 (sám žalobca to v žalobe uvádza, čiže mu táto skutočnosť bola známa v čase podania žaloby, i napriek tomu takto konkrétne a presne spornú zmluvu neoznačuje) a následne bol predmetný spoluvlastnícky podiel prevádzaný zo spol. Bussiness&Economy partners, s.r.o. na žalovaného 3/ kúpnu zmluvou, podľa ktorej bol vklad vlastníckeho práva povolený pod V 803/2012 (aj túto skutočnosť žalobca v žalobe uvádza, vedomosť o oboch zmluvách teda žalobca v čase podania žaloby mal). Z uvedeného treba potom uzavrieť, že žalobca sa dovoľával podanou žalobou relatívnej neplatnosti právneho úkonu vymedzeného neurčito, keď sa jej dovoľával vo vzťahu ku kúpnej zmluve, ktorej obsah síce je vymedzený správne (odplatný prevod dotknutého spoluvlastníckeho podielu), ale nesprávne je zmluva vymedzená jej účastníkmi (kúpna zmluva medzi žalovanou 2/ a žalovaným 3/, hoci takáto zmluva neexistuje) a rovnako zmätočné je jej vymedzenie číslom vkladu (V 803/2012), keďže toto číslo zodpovedá kúpnej zmluve medzi spol. Bussiness&Economy partners, s.r.o. a žalovaným 3/ a nie kúpnej zmluve, ktorej účastníčkou by mala

byť žalovaná 2/ (jednoducho povedané žalobca "spojil" dva existujúce právne úkony do jedného). Súd má za to, že aj taký úkon, akým je dovolanie sa relatívnej neplatnosti, keďže sa jedná o právny úkon, musí z hľadiska obsahu byť dostatočne určitý, jasný a zrozumiteľný natoľko, aby bolo zrejmé, vo vzťahu ku ktorému konkrétnemu právnemu úkonu sa relatívna neplatnosť pre porušenie predkupného práva namieta, pretože aj na takýto úkon sa kladú požiadavky vymedzené v § 37 Občianskeho zákonníka. V opačnom prípade nemôže dovolanie sa relatívnej neplatnosti spôsobiť zamýšľané právne účinky. Vzhľadom na zmätočnosť a neurčitosť prejavu žalobcu obsiahnutého v žalobe, v dôsledku ktorej nemožno dospieť bez ďalšieho k jednoznačnému záveru, neplatnosť ktorého konkrétného právneho úkonu z dvoch možných kúpnych zmlúv žalobca namieta, preto treba uzavrieť, že žalobca sa podanou žalobou riadne nedovolal relatívnej neplatnosti, a preto takýto úkon v žalobe obsiahnutý nemôže vyvolať ani žalobcom zamýšľané právne následky. Avšak, aj nebyť vyššie uvedeného nedostatku, sú tu aj ďalšie dôvody, pre ktoré nemôže byť súdom konštatovaná relatívna neplatnosť právneho úkonu. Totiž, aj keby súd posudzoval porušenie predkupného práva a z toho vyplývajúcu relatívnu neplatnosť právneho úkonu, osobitne vo vzťahu k prvej kúpnej zmluve (medzi žalovanou 2/ a spol. Bussiness&Economy partners, s.r.o.) a následne aj vo vzťahu k druhej kúpnej zmluve (medzi Bussiness&Economy partners, s.r.o. a žalovaným 3/), nebol by žalobca s touto námietkou úspešný. Relatívna neplatnosť prevodu spoluvlastníckeho podielu z dôvodu uvedeného v § 140 Občianskeho zákonníka je uplatnená tým, že dotknutý spoluvlastník sa dovoľá tohto dôvodu neplatnosti u prevodcu i nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu. Právne účinky dovolania sa tejto neplatnosti nastávajú okamihom, kedy tento prejav vôle dôjde všetkým subjektom relatívne neplatného právneho úkonu, hoci aj doručením žaloby (rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR z 10.10.2001, sp.zn. 22Cdo/2474/2000), teda právne účinky dovolania sa neplatnosti prevodu spoluvlastníckeho podielu nastávajú okamihom, kedy prejav vôle dotknutého spoluvlastníka dôjde prevodcovi aj nadobúdateľovi preveďeného podielu (rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR z 29.11.2005, sp.zn. 22Cdo/276/2005). Dovoľat' relatívnej neplatnosti sa možno vo všeobecnej 3-ročnej premlčacej dobe. Žalovaní pritom vzniesli vo vyjadrení k žalobe námietku premlčania vo vzťahu k dovolaniu sa relatívnej neplatnosti prevodu dotknutého spoluvlastníckeho podielu pre porušenie predkupného práva žalobcu. Kúpna zmluva (V 874/2010), ktorou spoluvlastnícky podiel previedla žalovaná 2/ na spol. Bussiness&Economy partners, s.r.o. bola uzatvorená dňa 27.04.2010 (č.l. 292). Všeobecná trojročná premlčacia doba, ktorá plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz, začína plynúť objektívne. Predmetné právo (nárok) môže byť vykonané, resp. uplatnené po prvý raz v deň, kedy nárok dosiahol vo svojom vývoji najvyššie procesné štádium, ktorým je právo (nárok) podať žalobu na súde (tzv. actio nata). Toto právo nie je nijako závislé od subjektívnej vedomosti oprávneného subjektu o podstate práva a o jeho výkone (uplatnení). V danom prípade nárok uplatniť predkupné právo, a teda aj dovoľat' sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nastal dňa 27.04.2010, kedy bola (podpísaním zmluvnými stranami) uzavretá kúpna zmluva, ktorou malo byť porušené predkupné právo žalobcu. Toto právo je vždy totiž porušené už v okamihu, kedy došlo k vzniku právneho úkonu (kúpnej zmluvy), lebo vtedy vznikol právny dôvod (titulus), ktorý je základom porušenia predkupného práva. Okamih, kedy došlo k porušeniu práva, nemožno posúvať až do dňa zápisu (vkladu) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, pretože sa jedná už o modus, ktorým sa úradne završuje súkromnoprávny úkon, a ktorý má právny význam pre prevod vlastníckeho práva a nie pre právny úkon ako taký (k tomu bližšie napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp.zn. 32 Odo/568/2002). Rovnako to uzavrela aj doterajšia judikatúra (napr. R 50/85), podľa ktorej všeobecná trojročná premlčacia doba na dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu začína plynúť dňom, kedy došlo k uzavretiu právneho úkonu. To znamená, že premlčacia doba začala plynúť od uzavretia kúpnej zmluvy, nie od jej vkladu, hoci vzhľadom na to, že oba tieto úkony nastali v tomto prípade v roku 2010 a vzhľadom na to, že žaloba bola podaná až v roku 2014, nemá rozlišovanie tohto okamihu v tomto prípade až tak podstatný význam. Žaloba bola podaná na súd dňa 19.05.2014, do dispozičnej sféry žalovaných (ktorý okamih je rozhodujúci pre vznik účinkov dovolania sa neplatnosti) sa dostala dokonca až v roku 2015. Preto je potrebné uzavrieť, že vo vzťahu k tejto (v poradí prvej) kúpnej zmluve sa žalobca dovolal relatívnej neplatnosti oneskorene, až po uplynutí premlčacej doby, a preto nemôže byť jeho námietka relatívnej neplatnosti súdom vôbec posudzovaná. Vo vzťahu k tej podmienke, že relatívnej neplatnosti je potrebné sa dovoľat' voči všetkým účastníkom dotknutého právneho úkonu (tu žalovaná 2/ a spol. Bussiness&Economy partners, s.r.o.), tiež treba uviesť, že žalobca sa síce dovoľal relatívnej neplatnosti podaním žaloby vo vzťahu k žalovanej 2/, ale nie vo vzťahu k Bussiness&Economy partners, s.r.o. ako nadobúdateľovi, pričom treba podotknúť, že tento subjekt po celú dobu plynutia premlčacej doby na dovolanie sa relatívnej neplatnosti existoval, keď bol z obchodného registra vymazaný až v roku 2016. Žalobcovi nič nebránilo svoju námietku adresovať aj tomuto (dnes síce už zaniknutému, ale v rozhodnej dobe existujúcemu) subjektu, ktorý tiež bol účastníkom namietaného právneho úkonu. I napriek konštatovanému premlčaniu súd uvádza, že

v konaní bolo preukázané, že žalobca sa dňa 26.04.2010 (tj. deň pred uzatvorením dotknutej kúpnej zmluvy) vzdal svojho predkupného práva vo vzťahu ku všetkým nehnuteľnostiam vyššie označeným ako nehnuteľnosti 1 a 2 (teda aj vo vzťahu k spoluvlastníckemu podielu, ktorý mal k rozostavenej stavbe a jej častiam). Toto vzdanie sa predkupného práva žalobca podpísal vlastnoručne pred notárom dňa 26.04.2010 (kúpna zmluva bola podpísaná 27.04.2010). On sám uvádzal, že si nepamätá, že by niečo také podpísal, potom vo svojich písomných vyjadreniach namietal, že aj k podpisu tohto dokumentu mal byť prinútený nátlakom, ktorý bližšie neopísal, ale hlavne ani nepreukázal. Dôkazy žalobcom produkované smerovali výlučne k preukázaniu tvrdeného nátlaku pri uzatvorení rozdeľovacej zmluvy, avšak z vykonaného dokazovania vôbec nevyplývalo, že by mal byť nejakým (bližšie ani žalobcom samým nekonkretizovaným) spôsobom donútený podpísať aj vzdanie sa predkupného práva, ku ktorému došlo o pol roka neskôr od podpisu rozdeľovacej zmluvy. O tom, že až tak celkom žalobca o vlastníctvo k rozostavanej stavbe nestál, svedčí aj jeho písomná ponuka z 08.03.2010, kedy ešte aj svoj podiel 1/2 na stavbe ponúkal na predaj žalovanej 2/, preto vzdanie sa predkupného práva z jeho strany sa nejaví v kontexte tohto jeho skoršieho prejavu ako úkon, ktorý by sa vymykal z logického sledu úkonov vykonaných žalobcom bezprostredne pred vzdaním sa predkupného práva a vo vzťahu ku ktorému by sa dalo uvažovať čo i len nepriamo ako o niečom, k čomu bol prinútený. Svoje tvrdenia o nedobrovoľnosti účinenia tohto právneho úkonu žalobca tak nepochybne nepreukázal, a preto niet dôvodu na vzdanie sa predkupného práva neprihliadať. Zo vzdania sa predkupného práva pritom jasne vyplýva, že žalobca vo vzťahu k nehnuteľnostiam 1 a 2 záujem uplatňovať svoje predkupné právo nemal. Preto sa žalobca ani nemá dôvod dovolávať porušenia predkupného práva, ktorého sa sám výslovne písomne skôr vzdal. Kúpna zmluva (V 803/2012), ktorou spoluvlastnícky podiel previedla spol. Bussiness&Economy partners, s.r.o. na žalovaného 3/ bola uzatvorená dňa 18.04.2012 (dátum overenia podpisu prevodcu - č.l. 274). Žaloba bola podaná na súde dňa 19.05.2014, do dispozičnej sféry žalovaných sa dostala v marci 2015, tj. ak by súd vzal do úvahy žalobu ako riadne namietnutie relatívnej neplatnosti tejto zmluvy (ktorý záver ale vzhľadom na už uvedené odôvodnenie neurčitosti tohto právneho úkonu podľa súdu urobiť nemožno), bolo by dovolanie sa relatívnej neplatnosti účinené včas. Nedostatkom by tu bol fakt, že sa jej žalobca nedovolal k spol. Bussiness&Economy partners, s.r.o. (prevodcovi), ktorá, ako už bolo uvedené, zanikla až v roku 2016, teda po celú dobu plynutia trojročnej premlčacej doby plynúcej od 18.04.2012 existovala a bolo možné jej adresovať rovnako námietku relatívnej neplatnosti. Súd má za to, že vzhľadom na už konštatovanú nemožnosť jednoznačného ustálenia právneho úkonu, ktorého neplatnosť sa podľa žaloby namieta, nie je možné považovať žalobu za úkon majúci povahu dovolania sa relatívnej neplatnosti v žiadnom prípade. Až na pojednávaní dňa 13.11.2018 žalobca prostredníctvom právneho zástupcu prvýkrát výslovne spresnil, že došlo k porušeniu predkupného práva pri prevode podielu zo spol. Bussiness&Economy partners, s.r.o. na žalovaného 3/, tj. až tento prvý, jasný a určitý prejav žalobcu možno považovať za námietku relatívnej neplatnosti tejto konkrétnej kúpnej zmluvy (už len vo vzťahu k žalovanému 3/, pretože v tom čase už spol. Bussiness&Economy partners, s.r.o. neexistovala). Táto bola účinená v novembri 2018, a teda vzhľadom na okamih podpísania zmluvy dňa 18.04.2012, až po uplynutí trojročnej premlčacej doby. Námietku premlčania žalovaní v konaní riadne vzniesli, a preto ani relatívnou neplatnosťou tohto úkonu sa súd v konaní meritórne zaoberať nemôže.

10. Zhrnúc uvedené, žalobcom uvádzané dôvody či už absolútnej alebo relatívnej neplatnosti právneho úkonu, súd po zhodnotení vykonaného dokazovania nevzhliadol ako dôvodné. Ak je platná pôvodná dohoda - rozdeľovacia zmluva, potom niet dôvodu konštatovať, že by nemali byť platné na ňu nadväzujúce právne úkony, naviac, keď ani argumentáciu žalobcu ohľadom relatívnej neplatnosti súd ako dôvodnú nepovažoval. Žalobu, ktorou sa žalobca domáhal určenia právneho stavu na spoločných nehnuteľnostiach z obdobia pred uzavretím rozdeľovacej zmluvy preto zamietol v celom rozsahu.

11. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP, podľa ktorého súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. V prejednávanej veci mali plný úspech žalovaní 1/ až 3/, ktorí majú z tohto dôvodu voči plne neúspešnému žalobcovi spoločne a nerozdielne nárok na plnú náhradu trov konania. Z obsahu spisu žalovaným pritom vyplývajú trovy konania. S poukazom na to súd žalovaným 1/ až 3/ voči žalobcovi spoločne a nerozdielne priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne vyšší súdny úradník samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku podľa § 262 ods. 2 CSP.

12. Proti tomuto rozsudku podal žalobca v zákonom stanovenej lehote odvolanie, podľa ust. § 355 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP, § 362 ods. 1, § 470 ods. 1 CSP a žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že určí, aby žalobca bol vlastníkom 2/3 a žalovaný Y. Y. v podiele 1/3. Nesúhlasil so závermi, že žil so žalovanou v spoločnej domácnosti. U žalovanej

nemal trvalý ani prechodný pobyt. Žalovanej finančne pomáhal, čo však neznamená, že má nárok na majetok žalobcu. V roku 2001 žalobca kúpil, v roku 2003 začal s výstavbou a v roku 2005 si zobral od fyzickej osoby úver. Tvrdenia žalovanej, že splácala úver, nie sú pravdivé. Žalobca ručil nehnuteľnosťou a nájomnými zmluvami. Žalovaná nemohla ručiť za úver vo výške 5.000.000,-Sk pri príjme vo výške 6.000,-Sk, preto bola na zmluve o poskytnutí úveru zapísaná len fiktívne. Žalobca so žalovanou spoločne nepodnikali. Žalovaná bola u žalobcu zamestnaná na dohodu a neskôr na trvalý pracovný pomer. Žalobca kúpil pozemok, realizoval projekt výstavbu polyfunkčnej budovy, platil faktúry. Súd prehliadol, že žalovaná a rovnako aj svedkovia klamali, rovnako aj žalovaný 3/, ktorý nevedel preukázať splácanie úveru. Žalovaná 2/ uviedla, že napísala zmluvu o prevode, tieto tvrdenia však vyvrátil svedok H., ktorý opísal účasť polície v priestoroch, teda potvrdil účasť násilného vniknutia do priestoroch žalobcu. Svedkovia G., I. a J. opísali, ako žalobca vychádzal z priestorov so žalovanou a žalovaným 2/, pod fyzickým a psychickým nátlakom podpísali časť zmluvy v bare a časť v kancelárii Bussiness, s.r.o.. Prepojenie žalovanej so spoločnosťou Bussiness dokazuje skutočnosť, že žalobca bol donútený prenajať im priestory na 10 rokov ako aj to, že po podpísaní zmluvy o prevode majetku sa stali vlastníkami časti suterénu, tej, ktorá im zabezpečovala príjem z herne. Ak rozdelenie majetku znamená rozdelenie po 1, teda rovnaké podmienky v zmluve, rozdelenie aktív a pasív, metre štvorcové, inak je zmluva neplatná. Rovnako bolo porušené predkupné právo žalobcu vo vzťahu k firme Bussiness, s.r.o. Súd nevzal do úvahy výpovede svedkov, zmluvy, ktoré nezodpovedajú etike a právnym normám, výpoveď poškodeného, ktorý spláca úver, násilné prevedenie majetku, financovanie a kúpa pozemkov, výpoveď žalobcu. Namietal premlčanie a súčasne poukázal na svoj zlý zdravotný stav a vynakladanie finančných prostriedkov na predmetné konanie. Zmluvy boli podpísané pod nátlakom, bez slobodnej vôle žalobcu, pretože vyhrážky a psychický nátlak zo strany žalovaných bol preukázaný výpoveďami svedkov. Žalovaná 2/, napriek tomu, že vlastní priestory, tieto sú zatvorené, neprinášajú ošoh ani zisk. Žalovanej navrhoval dohodu, ktorú však odmietla. Partia holohlavých, žalovaný U., na základe objednávky žalovanej Y., vtrhli spoločne so svedkom H. do priestorov žalobcu a uzamkli dvere, donútili žalobcu k podpisu zmluvy o prevode vlastníckych práv. Namietal výpoveď svedka G., ktorý vypovedal odlišne ako žalobca. Svedok G. nebol vždy pri konaní, ktoré prebiehalo. Zmluvy boli nachystané, podpísané a šli len na overenie podpisov. Ani jedna zmluva nie je v súlade s právom a slobodnou vôľou. Žiadal, aby žalovaná predložila dôkaz o financovaní domu či kúpy pozemku, pričom žalovaná takýto dôkaz nepredložila. Rozhodnutie súdu prvej inštancie je zmätočné, nesprávne a zavádzajúce. Žalovaný 3/ a jeho brat a H. a spol. boli v skupine, ktorí násilne donútili žalobcu previesť finančnú hotovosť prevodným príkazom vo výške 2.5000.000,-Sk. Navrhoval, aby odvolací súd po preskúmaní veci napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil v zmysle petitu a žalobcovi priznal právo na náhradu trov konania vrátane odvolacieho konania proti žalovaným 1/, 2/ a 3/ v rozsahu 100%.

13. Proti tomuto rozsudku podal žalobca, prostredníctvom právneho zástupcu, v zákonnej lehote odvolanie na základe § 355 ods. 1 CSP, z dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP a v zákonnej lehote podľa § 362 ods. 1 CSP, všetko s poukazom na § 470 ods. 1 CSP. Navrhoval, aby odvolací súd podľa § 388 CSP napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že určí, že vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej u Okresného úradu Ilava, katastrálny odbor v katastri nehnuteľností pre okres Ilava, obec Dubnica nad Váhom a katastrálne územie Dubnica nad Váhom na liste vlastníctva č. 2702 ako Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape - parc.č. 900/17 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 242 m<sup>2</sup>, ktorá nehnuteľnosť bola predmetom dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva uzavretej medzi žalobcom a žalovaným 1), podľa ktorej bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený pod č. V 2152/2009 a následne predmetom darovacej zmluvy uzavretej medzi žalovaným 1) ako darcom a žalovanou 2) ako obdarovanou, podľa ktorej bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený pod č. V 219/2010, sú žalobca v podiele 2/3 a žalovaný 1) v podiele 1/3 a že vlastníkom nehnuteľností zapísaných u Okresného úradu Ilava, katastrálny odbor v katastri nehnuteľností pre okres Ilava, obec Dubnica nad Váhom a katastrálne územie Dubnica nad Váhom na liste vlastníctva č. 6462 ako Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape - parc.č. 900/7 - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 232 m<sup>2</sup> a ako Stavby - rozostavaná stavba na parc.č. 900/7, Byty a nebytové priestory - Byt č. 5 vo vchode 1 na 2. poschodí rozostavanej stavby vrátane k nemu prislúchajúceho podielu 2566/53788 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, Priestor č. 12-2 vo vchode 1 na prízemí rozostavanej stavby vrátane k nemu prislúchajúceho podielu 2484/53788 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, Priestor č. 12-3 vo vchode 1 na prízemí rozostavanej stavby vrátane k nemu prislúchajúceho podielu 11889/53788 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, Priestor č. 12-1 vo vchode 1 v suteréne rozostavanej stavby vrátane k nemu prislúchajúceho podielu 18854/53788

na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku a Priestor č. 12-4 vo vchode 1 na 1. poschodí rozostavanej stavby vrátane k nemu prislúchajúceho podielu 17995/53788 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku, ktoré nehnuteľnosti boli predmetom dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva uzavretej medzi žalobcom a žalovaným 1), podľa ktorej bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený pod č. V 2152/2009 a následne predmetom darovacej zmluvy uzavretej medzi žalovaným 1) ako darcom a žalovanou 2) ako obdarovanou, podľa ktorej bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený pod č. V 219/2010, kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanou 2) ako predávajúcim a spoločnosťou Bussiness&Economy partners, s.r.o. ako kupujúcim, podľa ktorej bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený pod č. V 874/2010 a kúpnej zmluvy uzavretej medzi spoločnosťou Bussiness&Economy partners, s.r.o. ako predávajúcim a žalovaným 3) ako kupujúcim, podľa ktorej bol vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povolený pod č. V 803/2012, sú žalobca v podiele 2/3 a žalovaný 1) v podiele 1/3 a žalobcovi prizná právo na náhradu trov konania vrátane náhrady trov odvolacieho konania proti žalovaným 1), 2) a 3) spoločne a nerozdielne v rozsahu 100%. Žalobca považuje napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie za nesprávny a založený jednak na nesprávnych skutkových zisteniach, ku ktorým dospel súd prvej inštancie na základe vykonaných dôkazov a jednak na nesprávnom právnom posúdení veci, čím sú dané dôvody odvolania podľa § 365 ods. 1 písm. f) a h) CSP. Zo skutkových a právnych tvrdení, na ktorých žalobca založil uplatnený nárok na určenie vlastníckeho práva k príslušným nehnuteľnostiam vyplýva, že základom posúdenia dôvodnosti celej žaloby je správne posúdenie okolností, za ktorých došlo k uzavretiu rozdeľovacej zmluvy a v nadväznosti na to správne posúdenie platnosti tohto právneho úkonu z hľadiska žalobcom namietaných nedostatkov, a to neexistencie slobody vôle žalobcu uskutočniť takýto právny úkon a neurčitosti a nezrozumiteľnosti a s tým spojenej rozpornosti tohto právneho úkonu so zákonom, konkrétne s ustanoveniami Občianskeho zákonníka o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k spoločnej veci. Pokiaľ ide o posúdenie platnosti rozdeľovacej zmluvy z hľadiska toho, či bola preukázaná existencia slobodnej vôle na strane žalobcu takýto právny úkon uskutočniť, tak žalobca sa s posúdením tejto skutočnosti súdom prvej inštancie zásadne nestotožňuje. Žalobca už v podanej žalobe uviedol okolnosti, za ktorých došlo k uzavretiu rozdeľovacej zmluvy a uviedol, že táto nebola z jeho strany uzavretá slobodne, ale pod nátlakom súvisiacim s nezhodami medzi ním na jednej strane a žalovanými 1) a 2) na strane druhej. K uzavretiu rozdeľovacej zmluvy predchádzal stupňujúci sa nátlak vyvíjaný na neho zo strany žalovanej 2) a smerujúci ku získaniu väčšej časti pozemku ako aj priestorov v rozostavanej stavbe, než aká pripadala v skutočnosti na spoluvlastnícky podiel žalovaného 1). Žalovaná 2) zabezpečila bez akejkoľvek súčinnosti so žalobcom vyhotovenie znaleckého posudku, ktorý bol podkladom rozdeľovacej zmluvy a ktorá zabezpečila na základe takéhoto znaleckého posudku aj vypracovanie rozdeľovacej zmluvy, ktorá od začiatku nevyjadrovala rozdelenie spoločnej veci podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov žalobcu na jednej strane a žalovaného 1) na druhej strane, kedy žalobca napriek tomu, že bol majoritným podielovým spoluvlastníkom rozdeľovaných nehnuteľností, tak mal podľa rozdeľovacej zmluvy nadobudnúť podstatne menej ako žalovaný 1), ktorého spoluvlastnícky podiel bol pritom menší, a to navyše bez akéhokoľvek prípadného peňažného dorovnania. Rozdeľovacia zmluva nezabezpečovala spravodlivé a rovnocenné rozdelenie spoločnej veci podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov. Žalovaná 2) začala vyvíjať na žalobcu psychický nátlak spôsobom, keď v októbri 2009 prišli za ním spoločníci žalovaného 3), zavolali ho do baru a povedali mu, aby listiny dobrovoľne podpísal, inak ho vyhodia na ulicu, že 8. alebo 10.10.2009 títo prišli do baru, vyhodili zákazníkov, označil ďalších ľudí, ktorí tam boli vrátane 10 holohlavých mužov, ktorých nemá nepozná a dali mu zmluvy, aby ich podpísal, čo on musel urobiť. Poprel, že by podpísal zmluvy u notára a uviedol len, že boli overiť podpisy v kancelárii u zamestnanca notára. Je pravdou, že žalobca sa v časti svojej výpovede dostal do rozporu s výpoveďou svedka G.a, avšak to nič nemení na podstate skutočností, ktoré vyplynuli z výpovede žalobcu a ktoré poukazujú neštandardné okolnosti, za ktorých došlo k vyhotoveniu rozdeľovacej zmluvy, vrátane znaleckého posudku. Žalovaná 2) vyvíjala na žalobcu psychický nátlak pri uzavretí rozdeľovacej zmluvy v súčinnosti s právnym predchodcom žalovaného 3) spoločnosťou Bussiness&Economy partners, s.r.o., Z čestného vyhlásenia a návrhu zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 08.10.2009, ktoré sa týkalo rozdelenia predmetnej rozostavanej stavby, vyplýva, že žalovaná 2) a žalobca sa týmto zaviazali podpísať aj nájomnú zmluvu na dobu 10 rokov za vopred dohodnutých podmienok vrátane nájomného so spoločnosťou Jungle club s.r.o. práve na ten nebytový priestor, ktorý bol následne predmetom prevodu na spoločnosť Bussiness&Economy partners, s.r.o., zo strany žalovanej 2) v rozsahu jej podielu 1, pričom obe tieto spoločnosti mali sčasti rovnakých spoločníkov, z ktorých niektorí sú aj spoločníkmi žalovaného 3), ktorý napokon spoluvlastnícky podiel 1 na daných priestoroch od spoločnosti Bussiness&Economy partners, s.r.o. nadobudol. Žalovaná

2), ktorá po realizácii zrušenia a vyporiadania podielového spoluvlastníctva rozdeľovacou zmluvou nadobudla príslušné priestory od žalovaného 1) titulom daru, previedla spoluvlastnícky podiel 1 na danom nebytovom priestore na spoločnosť Bussiness&Economy partners, s.r.o., ktorá potom tento podiel previedla na žalovaného 3) za takých podmienok splatnosti kúpnej ceny, kedy by v prípade, že by si tento podiel ponechala, zarobila na nájomnom za daný nebytový priestor za dobu splatnosti kúpnej ceny (10 rokov) podstatne viac ako bola dojednaná kúpna cena. Svedok H. vypovedal, že žalobca bol vo finančnej núdzi a žalovaná 2) mala obavy zo splácania úveru a preto vo výsledku bol ich návrh taký, že spoločnosť (Bussiness&Economy partners, s.r.o.) tento úver prevezme a odkúpi diel a úver dosplácajú tak, ako sa aj nakoniec stalo. V skutočnosti uvedená spoločnosť žiaden úver neprevzala a tento naďalej aj po realizácii rozdeľovacej zmluvy splácal v rozhodujúcej miere žalobca. Súd prvej inštancie sa však týmito skutočnosťami nezaoberal a na tieto neprihliadal. Podľa žalobcu súd prvej inštancie tak jeho výpoveď ako aj výpovede svedkov G.a, I. a I. nehodnotil vôbec v kontexte s objektívnou skutočnosťou, keď žalobca posudzovanou rozdeľovacou zmluvou bol výrazne znevýhodnený, keď touto nadobudol nehnuteľnosť v rozsahu podstatne menšom, než ako pripadal na jeho spoluvlastnícky podiel a zároveň bez akéhokoľvek peňažného dorovnaní. Žalobca nemal žiaden dôvod ani motív zbaviť sa bezodplatne časti svojho majetku v prospech žalovaného 1), k čomu práve rozdeľovacou zmluvou došlo. Svedok I. vypovedal, že pri podpisovaní zmluvy prišli pracovníci SBS, žandári a boli tam aj iní ľudia a bol tam humbuk, že žalobca musel niečo podpísať a že vie, že žalobca dával aj trestné oznámenie. Svedok I. uviedol, že žalobca ho v minulosti zavolať a povedal mu, že ide podpisovať zmluvu do svojho podniku a že sa tam bojí ísť sám, tak svedok tam s ním išiel, ale dovnútra ho nechceli pustiť. Žalobca bol rozrušený ešte predtým, než sa stretli a povedal mu, že to, čo ide podpisovať, sa týka tej budovy, v ktorej aj boli uvedené papiere podpisované. Pokiaľ ide o výpoveď svedka Mgr. S. G., tento podrobne popísal okolnosti, za akých sa dojednávalo uzavretie rozdeľovacej zmluvy a uviedol, že žalobca nadával, že táto zmluva bola v jeho neprospech a že podľa svedka bol žalobca vo zvláštnom psychickom rozpoložení a zároveň bol asi aj pod tlakom bývalých záväzkov. Pri uzatváraní rozdeľovacej zmluvy boli prítomní aj spoločníci spoločnosti Bussiness&Economy partners, s.r.o., a to za nájomcov herne a že v podstate tieto vyjednávali podmienky so žalobcom. Svedkovi to prišlo smiešne, že sa používajú také metódy ako v 90-tych rokoch, avšak to, že to u neho nevyvolávalo žiaden strach neznamena, že žalobca z toho nemohol byť rozklepaný. K samotnému podpisu rozdeľovacej zmluvy u notára svedok uviedol, že to nebola úplne štandardná situácia, kedy účastníci predložia zmluvy, občianske preukazy a sú u notára pár minút, ale že tam boli pol až trištvrte hodinu a asi s nimi boli aj spoločníci žalovaného 3). Uzavretie rozdeľovacej zmluvy bolo neštandardné, nemalo a nemohlo mať známky riadne uzavretej zmluvy ako právneho úkonu, pri ktorom jeho účastník prejavuje svoju slobodnú vôľu prostú akéhokoľvek nátlaku. Súčasne poukázal na vypracovanie čestného vyhlásenia a návrhu zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 8.10.2009, znalecký posudok zo dňa 11.10.2009, vypracovaný bez súčinnosti zo strany žalobcu a s ktorým ani žalobca nemal možnosť sa riadne oboznámiť, a vypracovanie rozdeľovacej zmluvy zo dňa 12.10.2009. I keď k podpisu zmluvy došlo dňa 16.10.2009, išlo o krátku koncentrovanú dobu, ktorá skôr poukazuje, že žalobca konal nielen pod psychickým nátlakom, ale aj v časovej tiesni. Podľa žalobcu vykonaným dokazovaním v súhrne pri jeho správnom vyhodnotení dostatočne preukázané, že žalobca pri uzavretí rozdeľovacej zmluvy nekonal slobodne, ale pod psychickým nátlakom a že preto táto zmluva je z dôvodu jej rozporu s ustanovením § 37 ods. 1 Obč. zák. absolútne neplatným právnym úkonom pre nedostatok slobody vôle žalobcu pri jej uzavretí. Z ustanovenia § 137 ods. 1 Obč. zák. vyplýva, že podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. V danej veci je nesporné, aká bola veľkosť spoluvlastníckych podielov žalobcu a žalovaného 1) pred uzavretím rozdeľovacej zmluvy na spoločnej rozostavanej stavbe a pozemkoch, ktoré boli predmetom tejto zmluvy a z toho je nepochybné, že žalobca mal právo podieľať sa na vlastníctve týchto nehnuteľností v rozsahu jeho spoluvlastníckeho podielu, čomu však stav po zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva k týmto nehnuteľnostiam rozdeľovacou zmluvou nezodpovedal. Z ustanovenia § 141 ods. 1 Obč. zák. vyplýva písomná dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní, pričom takáto musí mať všetky náležitosti platného právneho úkonu a nemôže byť v rozpore so zákonom. Z obsahu rozdeľovacej zmluvy nevyplýva žiadnym určitým a zrozumiteľným spôsobom to, že žalobca by sa vzdal časti svojho majetku vyjadreného spoluvlastníckym podielom na spoločnej veci (stavbe a pozemkoch) v prospech žalovaného 1) alebo, že by sa dohodol so žalovaným 1), že takýto svoj majetok mu prevedie (prenechá) za konkrétne dohodnutých podmienok. V bode II. v prvom odseku rozdeľovacej zmluvy je obsiahnuté dojednanie, že účastníci zmluvy - podielovní spoluvlastníci si svoje spoluvlastníctvo k rozostavanému polyfunkčnému domu a k tam označeným pozemkom zrušujú a vyporiadávajú bezodplatne nasledovne (teda spôsobom uvedeným v ďalšej časti zmluvy). Podľa žalobcu však takýto prejav jeho vôle z takéhoto dojednaní nevyplýva, pretože z takéhoto

dojednania ani ďalšieho obsahu rozdeľovacej zmluvy nie je zrejmé, či samostatné veci vytvorené rozdelením nadobúdajú účastníci rozdeľovacej zmluvy v rozsahu zodpovedajúcom ich spoluvlastníckym podielom (na čo majú zákonný nárok), alebo či niektorý z nich a ktorý nadobúda viac alebo menej, než ako pripadá na jeho spoluvlastnícky podiel, čo znamená, že z tohto ani nevyplýva, ktorý z účastníkov by bol povinný na poskytnutie prípadnej odplaty (peňažnej náhrady) a ktorý z nich by bol na takúto odplatu oprávnený. Preto dojednanie, že podieloví spoluvlastníci si svoje spoluvlastníctvo zrušujú a vyporiadávajú bezodplatne, nemôže byť podľa žalobcu ani z hľadiska určitosti a zrozumiteľnosti platným dojednaním o tom, že žalobca by sa bez nároku na náhradu vzdal časti svojho majetku, na ktorý mal zákonný nárok, v prospech žalovaného 1), k čomu v skutočnosti rozdeľovacou zmluvou došlo. Potom s ohľadom na vyššie uvedené ustanovenia § 137 ods. 1 a § 141 ods. 1 Obč. zák. je rozdeľovacia zmluva právnym úkonom odporujúcim týmito zákonným ustanoveniam, pretože žalobca touto zmluvou nenadobudol zo spoločnej veci to (toľko), čo (koľko) pripadalo na jeho spoluvlastnícky podiel a zároveň v tejto zmluve nie je obsiahnutý výslovný prejav vôle žalobcu previesť (prenechať) žalovanému 1) akúkoľvek časť zo svojho majetku (podielu na spoločnej veci) bez nároku na vyrovnanie (peňažnú náhradu). Z týchto dôvodov je potom táto rozdeľovacia zmluva podľa žalobcu neplatným právnym úkonom aj pre nedostatok určitosti a zrozumiteľnosti tohto právneho úkonu podľa § 37 ods. 1 Obč. zák. a zároveň v nadväznosti na to aj pre jej rozpor so zákonom v zmysle § 39 v spojení s § 137 ods. 1 a § 141 ods. 1 Obč. zák. . Pokiaľ ide o posúdenie včasnosti a určitosti dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnych zmlúv uzavretých medzi žalovanou 2) a spoločnosťou Bussiness&Economy partners, s.r.o. a následne medzi touto spoločnosťou a žalovaným 3) z titulu porušenia zákonného predkupného práva žalobcu, tak žalobca sa ani vo vzťahu k týmto skutočnostiam nestotožňuje so záverom súdu prvej inštancie o neurčitosti a zmätočnosti prejavu žalobcu obsiahnutého v podanej žalobe smerujúceho k dovolaniu sa relatívnej neplatnosti, keď práve z obsahu podanej žaloby je zrejmé, že žalobca v čase jej podania nemal a objektívne ani nemohol mať k dispozícii tieto kúpne zmluvy a vychádzal tak len z verejne dostupných údajov zapísaných v katastri nehnuteľností (na liste vlastníctva), kde bol už za vlastníka zapísaný žalovaný 3) titulom kúpnej zmluvy V 803/2012, čo tak žalobca považoval za kúpnu zmluvu, ktorou žalovaná 2) spoluvlastnícky podiel 1 na príslušnom nebytovom priestore previedla na žalovaného 3), pričom v skutočnosti išlo už o následnú kúpnu zmluvu, ktorou spoločnosť Bussiness&Economy partners, s.r.o. tento spoluvlastnícky podiel previedla na žalovaného 3). Toto z obsahu podanej žaloby dostatočne vyplýva a preto úvahy súdu prvej inštancie o zmätočnosti a neurčitosti takéhoto dovolania sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu obsiahnutého v žalobe sú podľa žalobcu aj nadbytočné. Napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je nesprávny, pretože že súd prvej inštancie vyvodil z vykonaných dôkazov nesprávne skutkové zistenia a na týchto potom založil nesprávny právny záver o platnosti rozdeľovacej zmluvy. Navrhol, aby odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil v zmysle petitu tohto odvolania a zároveň, aby žalobcovi priznal právo na náhradu trov konania vrátane trov odvolacieho konania proti žalovaným 1), 2) a 3) spoločne a nerozdielne v rozsahu 100%.1411143

14. Žalovaní 1-3 v písomne podanom vyjadrení k odvolaniu žalobcu uviedli, že žalobca poukazuje na neplatnosť Dohody o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, keď táto bola uzatvorená pod nátlakom, dohoda je neurčitá a nezrozumiteľná, v rozpore so zákonom. K tvrdeniam žalobcu žalovaní uvádzajú, že v súvislosti s uzatvorením rozdeľovacej zmluvy nebol v konaní preukázaný nátlak - bezprávná vyhrážka, ktorý by spôsobil neplatnosť rozdeľovacej zmluvy. Ako vyplynulo z vykonaného dokazovania (najmä výsluch p. G., p. H. ako priamych účastníkov negociácii) proces uzatvárania rozdeľovacej zmluvy trval dlhší čas, žalobca bol zastúpený advokátom, obsah rozdeľovacej zmluvy bol výsledkom negociácie žalobcu a žalovanej 2/ trvajúcej dlhší čas (podľa vyjadrenia svedka G. dokonca 2 mesiace), právny zástupca žalobcu sa sám zapájal do procesu dojednávania podmienok rozdeľovacej zmluvy. V tvrdeniach žalobcu sú zásadné rozpory, kedy najskôr uvádza, že rozdeľovacia zmluva bola podpísaná v bare, neskôr u právnikovi O., hoci v skutočnosti došlo k jej podpisu u notára, hoci žalobca sám tvrdil, že to tak nie je. I svedkyňa X. uviedla, že nebola účastníka žiadneho nátlaku na žalobcu v bare pri podpisovaní zmluvy, pričom žalobca ju označil ako osobu, ktorá mala byť prítomná pri nátlaku počas uzatvárania rozdeľovacej zmluvy v bare. Svedkovia I. a I. nepotvrdili taktiež nátlak na žalovaného v súvislosti s uzatvorením zmluvy. Obaja tvrdili, že videli žalobcu vchádzať do budovy a že tam bolo viacero osôb - SBSkári, policajti a pod. neboli však priamymi účastníkmi žiadnych rokovaní, informácie mali sprostredkované od žalobcu, obaja tiež uviedli, že uvedené udalosti sa stali v lete, pričom však k podpisu rozdeľovacej zmluvy došlo v októbri, čo je obdobie, ktoré si rozhodne nemožno zmýliť s letným obdobím. Obaja svedkovia nevedeli presne uviesť, čo sa malo podpisovať. Nie sú pravdivé tvrdenia žalobcu o tom, že by žalovaná 2/ bez súčinnosti žalobcu dala vypracovať znalecký posudok, nakoľko z obsahu znaleckého posudku vyplýva, že znalcom bola vykonaná dňa 09.10.2009

ohliadka nehnuteľností, na ktorej sa zúčastnili spoluvlastníci, pričom jedným z nich bol žalobca. Teda nemožno konštatovať, tak ako tvrdí žalobca, že sa nepodieľal na vypracovaní znaleckého posudku. Ako vyplynulo z dokazovania podpísanie dokumentov, najmä však rozdeľovacej zmluvy, bolo výsledkom dlhšiu dobu trvajúcich predzmluvných rokovaní žalobcu a žalovanej 2/. Z vykonaného dokazovania nevyplývalo, že by žalovaný alebo tretia osoba vyvíjala psychický nátlak na žalobcu s tým, že ak rozdeľovaciu zmluvu nepodpíše, bude žalobca vyhodený na ulicu. V tejto súvislosti žalovaný zdôrazňuje, že žiadny zo svedkov vypočutých v konaní neuviedol, že by bolo žalobcovi hrozené vyhodením na ulicu, resp. podpálením budovy - rozostavanej stavby, ako tiež tvrdil žalobca. Ani priami účastníci rokovaní o rozdeľovacej zmluve, t. z. svedok G., H. takúto údajnú vyhrážku nepotvrdili. V tomto smere žalovaný súhlasia i so záverom Okresného súdu Trenčín uvedeným v bode 33. rozsudku. Svedkovia I. a I. nepotvrdili akýkoľvek nátlak na žalovaného v súvislosti s uzatvorením zmluvy. Obaja síce tvrdili, že videli žalobcu vchádzať do budovy s tým, že tam bolo viacero osôb - SBSkári, policajti a pod., uviedli však, že neboli priamymi účastníkmi žiadnych rokovaní, informácie mali len sprostredkovane od žalobcu, navyše obaja uviedli, že uvedené udalosti sa stali v lete, pričom však k podpisu rozdeľovacej zmluvy došlo v októbri, čo je obdobie, ktoré si rozhodne nemožno zmýliť s letným obdobím, pričom obaja nevedeli presne uviesť, čo sa malo podpisovať. Je tiež potrebné v tejto súvislosti poukázať i na výpoveď svedka H.a, ktorý uviedol, že v bare so žalobcom vrátane policajtov sa stretli počas výkonu exekúcie na syna žalovanej. Preto možno mať dôvodné pochybnosti, čoho účastníkmi vlastne svedok I. a I. boli, a či títo neboli účastníkmi práve úkonov súvisiacich s exekúciou, ktorú popísal svedok H.. Navyše ako vyplynulo z dokazovania rozdeľovacia zmluva sa podpisovala nie v bare (ako vo výpovedi uviedli žalobca, svedkovia I. - i keď ten uvádzal darovaciu zmluvu, a I.), ale u notára, čoho dôkazom je osvedčovací doložka notára o tom, že žalobca uvedenú zmluvu pred ním podpísal. Žalovaný tiež poukazuje na rozpory vo výpovedi žalobcu, ktorý najskôr uviedol, že zmluva sa podpisovala u právnikovi O., neskôr v bare. Navyše, pre úplnosť veci, je potrebné uviesť, že i svedkyňa X. vo svojej výpovedi uviedla, že nebola účastníka žiadneho nátlaku na žalobcu v bare pri podpísaní zmluvy, pričom sám žalobca ju označil ako osobu, ktorá mala byť prítomná pri nátlaku počas uzatvárania rozdeľovacej zmluvy v bare. Tvrdenia žalobcu o tom, že ak by spoluvlastnícky podiel 1 žalovaná 2/ v herni nepreviedla, získala by titulom nájomného podstatne viac ako bola kúpna cena pričom podľa názoru žalovaných sú bez reálneho právneho významu. Ako bolo uvedené v konaní vo veci, žalovaná 2/ sa chcela venovať bufetu, s ktorým bola spojená práca a námaha a teda nemala záujem ďalej vlastniť uvedený nebytový priestor (resp. spoluvlastnícky podiel v ňom) a preto uvedený spoluvlastnícky podiel 1 predala spoločnosti Biznis & economy partners, s.r.o.. Treba povedať, že s nájmom nie je spojená len výhoda fakturácie za nájom, ale i starostlivosť o prenajímanú nehnuteľnosť. Je potrebné tiež uviesť, že z výpovede zástupcu žalovaného 3) a žalovanej 2/ vyplýva, že kúpna cena za predaný spoluvlastnícky podiel 1 v nebytovom priestore č. 1 je naďalej splácaná žalovaným 3). Tiež je nutné dodať, že podľa znaleckého posudku zo dňa 11.10.2009, ktorý sa nachádza v spise bola hodnota nebytového priestoru, v ktorom predala žalovaná 2/ spoluvlastnícky podiel 1/2, určená sumou 120 000 EUR, pričom žalovaná 2/ predala svoj podiel za sumu 80 000 EUR, teda za viac ako znalcom určenú sumu pripadajúcu na spoluvlastnícky podiel 1/2. K tvrdeniu o tom, že spoločnosť Biznis & economy partners, s.r.o. mala prevziať úver, žalovaný uvádzajú, že žalovaný 3/ na pojednávaní dňa 17.07.2019 uviedol, že svedok svoje tvrdenie o prevzatí úveru poplietol, s tým, že splácanie v splátkach bolo dohodnuté preto aby žalovaná 2/ mala peniaze pre prípad ak by žalobca prestal platiť úver. Odhliadnuc od uvedeného však žalovaný uvádzajú, že im nie je zrejmé kam žalobca smeruje ak uvádza, že svedok H. uviedol, že žalobca mal finančné problémy a žalovaná 2/ mala obavu o to, že žalobca nebude splácať úver. Ak to žalobca uvádza v kontexte toho, že mal na neho byť údajne vyvíjaný v tejto súvislosti nátlak, tak takéto svoje tvrdenie nijak nekonkretizoval, absolútne absentujú tvrdenia žalobcu o súvislosti medzi finančnými problémami žalobcu (aké konkrétne finančné problémy), ako konkrétne tieto mali súvisieť s údajným nátlakom na žalobcu pri uzatváraní zmluvy (aký konkrétny nátlak, v čom konkrétne mal spočívať nátlak - bezprávna vyhrážka v príčinnej súvislosti s ňou finančné problémy žalobcu?). Uvedené prevzatie úveru nie je predmetom žiadneho dojednania, nevyplýva zo žiadnych dôkazov. Z výpovede svedka G.a vyplynulo, že žalobca bol skôr pod tlakom svojich záväzkov, z čoho podľa názoru žalovaných možno dedukovať, že žalobca mohol tlak pociťovať. Tvrdenia žalobcu, že získal podstatne menej než pripadalo na jeho spoluvlastnícky podiel nie sú pravdivé. Žalovaný od počiatku súdneho konania tvrdili, že rozhodujúcim pri vyporiadaní, resp. rozdeľovaní bola nie výmera nehnuteľností, ale lukratívnosť, z hľadiska ich úžitkového využitia a schopnosti ich prenajať a s tým súvisiace umiestnenie tých nehnuteľností, ktoré účastník nadobudne po vyporiadaní. Z výsluchu svedkov G. a H. jednoznačne vyplynulo, že smerodajné boli nie m2, ale úžitkovosť, resp. rentabilita priestorov (svedok G. uviedol, že priestory neboli rovnako lukratívne a nedalo sa to rozdeliť na polovicu a dorovnať to peniazmi, svedok H. uviedol, že to nebolo o m2, ale

úžitkovej hodnote priestorov). Z výpovedí svedkov G., H., I. a J. nebolo preukázané, že by žalobca rozdeľovaciu zmluvu podpísal pod nátlakom spôsobujúcim neplatnosť rozdeľovacej zmluvy, svedkovia I. a J. neboli priamymi účastníkmi pri rokovaní o uzatvorení rozdeľovacej zmluvy, ich výpovede vychádzajú zo sprostredkovaných informácií poskytnutých im žalobcom. Z pohľadu preukázania údajného nátlaku na žalobcu výpovede uvedených svedkov neobsahujú žiadne relevantné informácie, z ich výpovedí nebol preukázaný nátlak na žalobcu tak ako to popisuje žalobca. Pokiaľ ide o výsluch svedka G. žalovaní majú za to, že ani z tohto výsluchu nebol preukázaný nátlak na žalobcu spôsobom, ktorý by zakladal neplatnosť rozdeľovacej dohody ako tvrdí žalobca. Svedok G. ako uviedol, bol prítomní pri dojednávaní rozdeľovacej zmluvy, uviedol, že dojednávanie rozdeľovacej zmluvy prebiehalo dlhší čas (svedok uviedol dva mesiace, čo je v úplnom rozpore s tvrdením žalobcu o časovej tiesni pri podpise zmluvy), uvedený svedok je advokát. Nešlo o jednostranné kladenie podmienok žalovanou 2/ resp. jej zástupcami, ale o negociáciu zúčastnených. Svedok tiež uviedol, že poradil žalobcovi, že ak rozdeľovaciu zmluvu nechce podpísať nech ju nepodpíše. Teda i z uvedeného vyplýva, že žalobca nebol nútený rozdeľovaciu zmluvu podpísať, ale, že sa tak rozhodol slobodne a bez nátlaku. Pokiaľ svedok hovoril o prítomnosti osôb - poskokov, o používaní metód z 90 rokov, o finančnom nátlaku (tvrdenia svedka o tom, že budúce príjmy z nehnuteľností môžu byť stopnuté) tieto tvrdenia svedka sú tak všeobecné, že z nich nemožno vyvodíť, že by nimi bol preukázaný akýkoľvek nátlak na žalobcu pri uzatváraní rozdeľovacej zmluvy spôsobom ktorý by mal za následok neplatnosť rozdeľovacej zmluvy. Advokát žalobcu negocioval podmienky zmluvy s druhou stranou, že bol pri rokovaní o uzatvorení rozdeľovacej zmluvy, rozdeľovacia zmluva nebola podpísaná v časovej tiesni, ale bola dlhodobejším procesom. Je zrejme, že úloha advokáta žalobcu v procese negociácie bola taká, že mal chrániť záujmy klienta a tiež dojednať, resp. pomôcť pri dojednaní podmienok rozdeľovacej zmluvy, čo napokon sám uviedol, že tam bol ako právna pomoc pre žalobcu. Z výpovede advokáta G. pritom nevyplývalo, že by akýmkoľvek spôsobom sa ohradil voči správaniu v procese negociácie o rozdeľovacej zmluve, čo by prirodzene ako právna pomoc urobiť mal v prípade ak by sám uznal, že konanie druhej strany je neprípustné. Z obsahu rozdeľovacej zmluvy nevyplýva neurčitost' a nezrozumiteľnosť, teda skutočnosť, že by sa žalobca vzdal časti svojho majetku v prospech žalovaného 1/ alebo že by sa so žalovaným 1/ dohodol na tom, že mu prenechá za konkrétne dohodnutých podmienok. Rozdeľovacia zmluva nie je neplatná pre rozpor so zákonom z toho dôvodu, že rozdelenie, resp. vyporiadanie má zodpovedať veľkosti spoluvlastníckych podielov zmluvných strán a v prípade, že niektorý dostáva menej, než na jeho podiel pripadá, ako aj vymedzenie nároku na peňažnú náhradu čo do výšky, spôsobu jeho zaplatenia alebo prenechania v prospech druhého spoluvlastníka bez náhrady. V tomto smere žalovaní sa v plnom rozsahu stotožňujú so závermi súdu prvej inštancie v bode 37. rozsudku Je potrebné uviesť, že rozdeľovacia zmluva je čitateľná a význam jednotlivých dojednaní je objektívne jasný, pochopiteľný, je z nej celkom jednoznačne a objektívne zrejme, ako sa chceli zmluvné strany vyporiadať a tiež podľa názoru žalovaných je z nej zrejme a objektívne pochopiteľné i použitie slova „bezodplatne“, inak povedané bez protihodnoty, čo celkom jednoznačne vyjadruje to, že sa zmluvné strany dohodli na vyporiadaní bez toho aby niektorá zmluvná strana vyplácala druhej peňažné plnenie. Ak žalobca uvádza, že z rozdeľovacej dohody nie je zrejme, že by sa vzdal žalobca časti svojho majetku, resp. kto o koľko nadobudol viac, toto žalovaní považujú za nedôvodné a formalistické tvrdenie, neodôvodnene zasahujúce do zmluvnej autonómie zmluvných strán, definujúce ďalšie náležitosti dohôd o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, ktoré však zákon vôbec nevyžaduje a vôbec kladenie neprimeraných nárokov na obsah dohody ako právneho úkonu. Zo znenia rozdeľovacej zmluvy je celkom jednoznačné, ktorá zmluvná strana čo získala čo je z hľadiska jej určitosti a zrozumiteľnosti a teda i platnosti podstatné. Rovnako sa že žalobca nedovolal riadne relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy medzi žalovanou 2/ a spoločnosťou Business&Economy partners, s.r.o. a následne touto spoločnosťou a žalovaným 3/, ale dovoľával sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorá nebola nikdy uzatvorená, pričom nemožno akceptovať tvrdenie o tom, že nevedel o kúpnej zmluve medzi spoločnosťou Business&Economy partners, s.r.o. a žalovaným 3/, nakoľko túto kúpnu zmluvu sám označuje v žalobe vo veci. Žalovaní sa stotožňujú v plnom rozsahu s názorom súdu prvej inštancie v bode 40. rozsudku a majú za to, že dovolanie sa relatívne neplatnosti žalobcom bolo na základe neplatného právneho úkonu z dôvodu jeho zmätočnosti a neurčitosti. Odhliadnuc od uvedeného žalovaní vzniesli námietku premlčania nároku žalobcu na dovolanie sa relatívnej neplatnosti uvedených kúpnych zmlúv, s ktorou sa Okresný súd Trenčín stotožnil. Žalovaní tiež namietli, že žalobca sa nedovolal relatívnej neplatnosti aj voči spoločnosti Business&Economy partners, s.r.o.. Naviac v konaní bola predložená listina, z ktorej vyplývalo, že žalobca sa vzdal predkupného práva k nehnuteľnostiam - rozostavanej stavbe a pozemkom, ide o listinu zo dňa 26.04.2010 podpísanú pred notárom. Je taktiež potrebné uviesť, že žalobca listom zo dňa 08.03.2010 ponúkol svoj podiel v nehnuteľnostiach na odkúpenie žalovanej 2/, čo samo o sebe dokazuje, že nemal záujem o nehnuteľnosti a taktiež i o uplatnenie

predkupného práva. Preto i z uvedeného dôvodu nemôže domáhanie sa neplatnosti rozdeľovacej zmluvy a na ňu nadväzujúcich zmlúv obstáť. Rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny, presvedčivo zdôvodnený, s ktorými závermi sa plne stotožňujú. Navrhli, aby odvolací súd rozsudok potvrdil ako vecne správny. Súčasne si uplatnili nárok na náhradu trov odvolacieho konania.

15. Žalobca v písomne podanom vyjadrení zo dňa 24.10.2019 uviedol, že nemal vedomosť o vypracovaní znaleckého posudku, tento bol vypracovaný až po podpísaní zmluvy a čestného prehlásenia. Navrhol, aby súd predvolal znalca. Súčasne žiadal, aby žalovaný 3/ predložil výpis preukazujúci splácanie úveru. Bolo porušené predkupné právo žalobcu, preto firma Sonoran, s.r.o. užíva priestory nelegálne a protiprávne. Priestory je možné rovnako rozdeliť na m2. Opätovne zotrval na psychickom nátlaku vyvíjanom na jeho osobu pri podpise rozdeľovacej zmluvy a žiada o vrátenie majetku, ktorý po 8. rokoch podpísal cudzím osobám, nedobrovoľne, po rozdelení majetku zostali žalobcovi dlhy vo výške 350.000,-eur, neplatnosti zmluvy, rozdelenie nezodpovedá podielom spoluvlastníkov, zamedzenie prístupu do kotolne, vyvlastnenie bytu a pri násilnom prevedení majetku prišiel žalobca o zariadenie v hodnote cca 33.000,- eur, v zmluvách nie sú uvedené aktíva a pasíva, žalobca financuje sám dom a spláca dlhy, svedkovia a listinné dôkazy preukazujú, že prevod sa uskutočnil násilne, klamlivé výpovede žalovaných, korupčné prepojenie, žalovaná s príjmom 250,- eur sa stala v roku 2001 majiteľkou v hodnote 280.000,- eur, namietal vyjadrenia svedka H.a. Žiadal o zmenu napadnutého rozhodnutia a súčasne si uplatnil náhradu trov konania.

16. Žalovaní 1- 3 v písomne podanom vyjadrení uviedli, že zo znaleckého posudku č. 124/2009 vypracovaného znalcom Ing. Karolom Palačikom pod písm. c) je uvedené, že miestna ohliadka bola dňa 09.10.2009 vykonaná za účasti spolumajiteľov, t. z. i žalobcu. Tvrdenia žalobcu o fyzickom a psychickom nátlaku sú absurdné, nezrozumiteľné, žalovaní namietajú uvedené tvrdenia ako absolútne nepravdivé. Žalovaní popierajú akékoľvek vyhrážanie sa „mafiau z Bratislavy“ - alebo obrátenie sa na „mafiau v Dubnici nad Váhom“. Tieto tvrdenia podľa žalovaných hraničia s ohováraním žalovaných. V konaní nikto netvrdil, že úver (žalobca zrejme myslel úver v ČSOB) spláca žalovaný 3). Žalovaný 3) sa vôbec v záverečnej reči nevyjadril, že by splácal úver ČSOB. Pokiaľ ide o platnosť kúpnej zmluvy medzi spoločnosťou Bussiness&Economy partners, s.r.o. a následne touto spoločnosťou a žalovaným 3/ k tomuto sa žalovaní vyjadrili v bode 15. vyjadrenia k odvolaniu zo dňa 10.10.2019 a preto k tomuto v plnom rozsahu odkazujú na toto vyjadrenie. Taktiež sa žalovaní stotožňujú s odôvodnením rozsudku vo veci uvedeným v bode 38. a nasl. rozsudku, v ktorom súd presvedčivo a správne odôvodnil, prečo námietka relatívnej neplatnosti právnych úkonov vznesená žalobcom nemôže obstáť. Žalovaní opakovane uvádzajú, že žiadny psychický ani fyzický nátlak na žalobcu vyvíjaný z ich strany nebol v súvislosti s podpisovaním tzv. rozdeľovacej zmluvy. Žalobca so spôsobom rozdelenia, resp. vyporiadania súhlasil. K prerozdeleniu priestorov sa žalovaní vyjadrili v priebehu konania a taktiež v bode 10. vyjadrenia k odvolaniu zo dňa 10.10.2019 a preto na toto ich vyjadrenie odkazujú. Žiadny psychický ani fyzický nátlak na žalobcu nebol v konaní preukázaný. Žalovaní odmietajú akékoľvek listivé konanie z ich strany, ktoré by pripravilo žalobcu o majetok a taktiež, odmietajú akékoľvek konanie, ktorým by žalovaní donútili žalobcu za pomoci „mafie“ k podpisom listín, ktoré ho mali pripraviť o majetok. Ide o úplne nepodložené, nepravdivé tvrdenia žalobcu. Žalobca sa ničoho dobrovoľne nevzdal, žalovaným nie je zrejme, o akom podpise majetku cudzím osobám žalobca píše. Tvrdenia žalobcu, že žalobcovi mali zostať dlhy a pôžičky sú nepravdivé a tieto žalovaní namietajú. Pokiaľ ide o platnosť kúpnej zmluvy medzi spoločnosťou Bussiness&Economy partners, s.r.o. a následne touto spoločnosťou a žalovaným 3/ , k tomuto sa žalovaní vyjadrili v bode 15. vyjadrenia k odvolaniu zo dňa 10.10.2019 a preto k tomuto v plnom rozsahu odkazujú na toto vyjadrenie. Taktiež sa žalovaní stotožňujú s odôvodnením rozsudku vo veci uvedeným v bode 38. a nasl. rozsudku, v ktorom súd presvedčivo a správne odôvodnil prečo námietka relatívnej neplatnosti právnych úkonov vznesená žalobcom nemôže obstáť. Žalobca so spôsobom rozdelenia, resp. vyporiadania súhlasil. K prerozdeleniu priestorov sa žalovaní vyjadrili v priebehu konania a tiež v bode 10. vyjadrenia k odvolaniu zo dňa 10.10.2019 a preto na toto ich vyjadrenie odkazujú. Žalovaní popierajú, že by žalobca nemal prístup do kotolne, žalovaní uvádzajú, že im nie je zrejme, o akom vyvlastnení bytu žalobca píše. Taktiež popierajú tvrdenia o tom, že by mu mali vziať nejaké hnutelné zariadenia v hodnote 33.000,- EUR, ktoré majú do dnešného dňa užívať. Toto je absolútne nepravdivé a nepodložené tvrdenie. Žalovaní uvádzajú, že žiadny psychický nátlak na žalobcu vyvíjaný z ich strany nebol v súvislosti s podpísaním tzv. rozdeľovacej zmluvy. Toto opakovane uvádzali v priebehu celého konania. Tvrdenia žalobcu o psychickom nátlaku zásadne popierajú. Žiadny psychický ani fyzický nátlak na žalobcu nebol v konaní preukázaný. Žalobca so spôsobom rozdelenia, resp. vyporiadania súhlasil. K prerozdeleniu priestorov sa žalovaní vyjadrili v priebehu konania a tiež v bode 10. vyjadrenia k odvolaniu zo dňa 10.10.2019

a preto na toto ich vyjadrenie odkazujú. Žalovaní písomným podaním zo dňa 10.12.2018 uviedli , akou sumou sa žalovaná 2) podieľala na splácaní úveru a tiež platení energií. Preto takéto tvrdenia žalobcu, že mu mali zostať dlhy a pôžičky sú nepravdivé a tieto žalovaní . Žalovaní namietajú tvrdenia žalobcu o tom, že by ich právny zástupca uvádzal nepravdivé tvrdenia. Žalovaní nemajú vedomosť o žiadnom korupčnom správaní sudkyne „na mafiu z 90. rokov“. Žalovaná 2) získala nehnuteľnosti na základe darovacej zmluvy zo dňa 29.01.2010 od jej syna, žalovaného 1). Žalovaní namietajú, že by došlo k akémukoľvek násilnému prevodu majetku tak ako to uvádza žalobca. Navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil.

17. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací (§ 34 CSP), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávneným subjektom, stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP), proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa (§ 355 ods. 1 CSP), po skonštatovaní, že podané odvolanie má zákonné náležitosti (§ 127 a § 363 CSP) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 365 ods. 1 CSP), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom (§ 379 CSP) a dôvodmi odvolania (§ 380 ods. 1 CSP), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 CSP a contrario), miesto a čas verejného vyhlásenia rozsudku bolo oznámené na verejnej tabuli a na webovej stránke súdu minimálne 5 dní pred jeho vyhlásením (§ 219 ods. 3 CSP), dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné a rozsudok súdu prvej inštancie je potrebný ako vecne správny potvrdiť z nasledujúcich dôvodov:

18. Odvolateľ odvolaním namietal, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. / § 365 ods. 1 písm. f/ a h/ CSP /.

19. Pokiaľ ide o odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. f/ CSP <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/>>, podstata tohto odvolacieho dôvodu spočíva predovšetkým v nesprávnom postupe súdu prvej inštancie pri hodnotení výsledkov dokazovania. Dôsledkom toho je, že súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplývajú, alebo neboli účastníkmi prednesené, prípadne, že neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané, alebo vyplývajú z prednesov účastníkov. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkom logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov.

20. Za skutkové zistenia, ktoré nemajú oporu vo vykonanom dokazovaní sa považuje taký výsledok hodnotenia dôkazov súdom, ktorý nezodpovedá postupu vyplývajúcejmu z ust. § 191 CSP. <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/160/>> Podľa citovaného ustanovenia hodnotí súd dôkazy podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Nesprávne hodnotenie dôkazov by bolo možné vytknúť súdu prvej inštancie v prípade, ak by zobral do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo prednesov účastníkov nevyplývajú, ani inak nevyšli v konaní najavo, prípadne, že by si nepovšimol rozhodné skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli v konaní najavo, prípadne preto, že pri hodnotení dôkazov, poprípade poznatkov, ktoré vyplývajú z prednesov strán, alebo vyšli najavo inak z hľadiska ich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti alebo vierohodnosti je logický rozpor, alebo ak hodnotenie dôkazov odporuje citovanému zákonnému ustanoveniu.

21. Nesprávny skutkový záver je spôsobilým odvolacím dôvodom vtedy, keď súd prvej inštancie nepostupuje pri hodnotení dôkazov podľa § 191 CSP. Dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pričom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo počas konania najavo. Pri hodnotení dôkazov v súdnom konaní platí zásada voľného hodnotenia dôkazov súdom z hľadiska ich pravdivosti a dôležitosti pre rozhodnutie. Nesprávne hodnotenie dôkazov by bolo možné vytknúť súdu prvej inštancie len v prípade, ak by vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov, alebo prednesov účastníkov nevyplývajú, ani inak nevyšli v konaní najavo, prípadne, že by si nepovšimol rozhodné skutočnosti, ktoré neboli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli v konaní najavo, prípadne preto, že v hodnotení dôkazov, či poznatkov, ktoré vyplývajú z prednesov strán, alebo vyšli najavo inak z hľadiska ich závažnosti, zákonnosti, pravdivosti alebo vierohodnosti, je logický rozpor.

22. Nesprávne právne posúdenie veci /§ 365 ods. 1 písm. h/ CSP/ je spôsobilým odvolacím dôvodom vtedy, keď súd pochybí pri aplikácii práva na zistený skutkový stav, teda prípad, kedy bol skutkový

stav posúdený podľa iného právneho predpisu, než ktorý správne mal byť použitý, alebo ak síce bol aplikovaný správne určený právny predpis, ale súd ho nesprávne interpretoval (nesprávne vyložil podmienky všeobecne vyjadrené v hypotéze právnej normy a v dôsledku toho nesprávne aplikoval vlastné pravidlo, stanovené dispozíciou právnej normy).

23. V posudzovanej veci súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol, založiac svoje rozhodnutie na závere o danosti naliehavého právneho záujmu na podanej žalobe, pričom vec prejednal po vecnej stránke, keď uzatvoril, že rozdeľovacia zmluva /dohoda o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva/ nie je neplatná, keď dokazovaním žalobca nepreukázal, že bol na neho použitý psychický nátlak- bezprávna vyhrážka. Rovnako neplatnosť predmetnej dohody nevzhladol pre jej neurčitost', nezrozumiteľnosť, resp. v rozpore so zákonom. Záverom posúdil dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva žalobcu v podanej žalobe, resp. na pojednávaní konanom dňa 13.11.2018 za posúdenia vznesenej námietky premlčania.

24. Odvolací súd sa stotožňuje so skutkovými aj právnymi závermi súdu prvej inštancie a na zdôraznenie uvádza:

25. Odvolací súd v odvolacom konaní posúdil relevantnosť konkrétnych odvolacích dôvodov v kontexte s namietaným nesprávnym právnym posúdením, tiež to, či súd prvej inštancie na zistený skutkový stav správne, v úplnosti, aplikoval príslušné právne predpisy, či riadne svoje rozhodnutie odôvodnil, to všetko s prihliadnutím na to, že v odôvodnení rozhodnutia nemusí byť daná odpoveď na každú námietku alebo argument v opravnom prostriedku, ale iba na tie, ktoré majú rozhodujúci význam pre rozhodnutie o odvolaní (Ústavný súd Slovenskej republiky II.ÚS 78/05). Súčasne posudzoval, či súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Na zdôraznenie odvolací súd uvádza, že na doplnené podanie žalobcu, argumentáciu a návrhy na doplnenie dokazovania odvolací súd podľa § 365 ods. 3 CSP neprihliadal, keď odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

26. Žalobca v podanom odvolaní opätovne zotrval na svojich tvrdeniach a nesúhlasil so závermi súdu prvej inštancie o posúdení platnosti rozdeľovacej zmluvy z hľadiska existencie slobody vôle žalobcu pri jej uzatváraní, keď právny úkon je podľa tvrdení žalobcu, neurčitý, nezrozumiteľný, nie je v súlade so zákonom. Rovnako zotrval na svojich tvrdeniach pri namietaní dovolaní sa relatívnej neplatnosti pri porušení predkupného práva.

27. Podľa ust. § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný.

28. Vyššie odvolacie námietky žalobcu vyhodnotil odvolací súd ako neopodstatnené, bez opory v zistenom a ustálenom skutkovom stave a následnom právnom posúdení veci súdom prvej inštancie. Preskúmaním obsahu spisu odvolací súd zistil, že súd prvej inštancie vykonal dokazovanie dostatočným spôsobom, dostatočne sa zaoberal tvrdeniami a dôkazmi strán v spore, dôkazy vyhodnotil v súlade so zásadami podľa § 191 CSP. Správne zvoleným postupom predtým, ako pristúpil k posudzovaniu vecnej opodstatnenosti žaloby, posúdil žalobu vo svetle ust. §137 písm. c/ CSP ako vhodný, spôsobilý a prípustný prostriedok ochrany práv žalobcu. Následne posúdil vecnú stránku žaloby a vzhladol jej nedôvodnosť z viacerých, odvolacími námietkami dotknutými dôvodmi.

29. Odvolateľ predovšetkým zotrval na svojich tvrdeniach, že k uzatvoreniu rozdeľovacej zmluvy došlo pod psychickým nátlakom, pričom žalobca sám uznal, že sa dostal v časti svojej výpovede do rozporu s výpoveďou svedka G.. Súd prvej inštancie vykonal rozsiahle dokazovanie, v rámci ktorého neboli preukázané tvrdenia žalobcu o psychickom nátlaku- bezprávnej vyhrážky. Správne poukázal na výpovede svedkov I. a I., ktorí neboli prítomní pri uzatvorení spornej zmluvy a teda nemohli tvrdenia žalobcu o existencii akéhokoľvek nátlaku, potvrdiť. Svedkovia vypovedali len to, o čom sa dozvedeli priamo od žalobcu, pričom opísali dej v období leta ako i prítomnosť nabúchaných chlapov a policajtov. Nevedeli uviesť, čo bolo predmetom spornej zmluvy, na základe akých skutkových okolností túto žalobca popísal.

30. Žalobca tvrdil, že v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, k podpísaniu spornej zmluvy došlo bez jeho vôle, z dôvodu psychického donútenia, ktoré malo spočívať v nepriamom nátlaku na jeho psychiku, keď namiesto svojej vôle prejavil vôľu donucujúceho. Súd prvej inštancie správne uzavrel, že bezprávna vyhrážka preukázaná nebola, keď žalobca v konaní nepreukázal pôsobenie na jeho vôľu, ktorá by v ňom vzbudzovala dôvodný strach z ujmy. Žalobca nepreukázal vyhrážku takého druhu a intenzity, aby podľa okolností a povahy na strane tvrdeného žalobcom, vyvolalo dôvodnú obavu. Pokiaľ odvolateľ poukazyval na skutočnosť, že k uzavretiu rozdeľovacej zmluvy predchádzal stupňujúci sa nátlak súvisiaci s nezhodami medzi ním a žalovanými 1/ a 2/, ktorý však podľa názoru odvolacieho súdu je bez významu, keď nezhody medzi stranami sporu nie je možné prisudzovať vyvíjajúcemu sa nátlaku a uzatvoreniu zmluvy pod nátlakom. Rovnako žalobca pri posúdení psychického nátlaku poukázal na skutkové okolnosti predchádzajúce uzavretiu zmluvy a to znalecký posudok, ktorý dala vypracovať, podľa tvrdení žalobcu žalovaná 2/, rovnako aj rozdeľovaciu zmluvu, ktoré však bezprávnu vyhrážku nepreukazujú. Žalobca v podanom odvolaní uznal rozpor vo svojej výpovedi s výpoveďou svedka G a súčasne zdôraznil hodnovernosť svojej výpovede, ktorá je však bez významu bez posúdenia ďalších relevantných dôkazov. Odvolací súd uvádza, že žalobca neunesol dôkazné bremeno, keď len tvrdil bezprávnu vyhrážku, túto však nepreukázal.

31. V kontexte uvedeného je potrebné si uvedomiť, že zmysle zásad platného civilného procesného kódexu je v tomto prípade žalobca, ktorý nesie dôkaznú povinnosť, ktorej cieľom je unesenie dôkazného bremena na skutočnosti, ktoré tvrdí. V danom prípade je však zrejmé, že žalobca si dôkaznú povinnosť nespĺnil a svoje tvrdenia nepreukázal. Dôkazným bremenom sa rozumie procesná zodpovednosť strany sporu za to, že za konania boli preukázané jeho tvrdenia, a z toho dôvodu muselo byť rozhodnuté o veci samej v jeho prospech. Strany sporu majú v prvom rade povinnosť tvrdenia. Na podporu svojho tvrdenia sú povinní označiť dôkazy, ktoré podľa ich názoru môžu prispieť k objasneniu veci. V ustanovení § 185 CSP je zavedený princíp formálnej pravdy, čo znamená, že súd pri rozhodovaní vychádza výlučne z dôkazov, ktoré mu navrhli strany sporu. Súd sa tak nemusí dostať k úplnému zisteniu pravdy, vzhľadom na to, že si o spore môže urobiť svoj obraz iba v rozsahu, v akom mu ho vykreslia strany sporu svojimi tvrdeniami a súvisiacimi dôkazmi. Dôraz sa kladie na procesnú diligenciu strán sporu, čoho dôsledkom je obmedzenie dôkaznej iniciatívy súdu a jej presun takmer bezvýhradne na strany sporu. Vo vzťahu k uvedenému odvolací súd zdôrazňuje, že strana, ktorá neoznačila dôkazy potrebné na preukázanie svojich tvrdení, nesie nepriaznivé dôsledky v podobe takého rozhodnutia súdu, ktoré bude vychádzať zo skutkového stavu zisteného na základe vykonaných dôkazov. Rovnaké následky postihujú i tú stranu, ktorá síce navrhla dôkazy o pravdivosti svojich tvrdení, no hodnotenie vykonaných dôkazov súdom vyústilo do záveru, že dokazovanie nepotvrdilo pravdivosť skutkových tvrdení strany. Zákon určuje dôkazné bremeno ako procesnú zodpovednosť strany za výsledok konania, pokiaľ je určený výsledkom vykonaného dokazovania. Dôsledkom toho, že tvrdenie strany nie je preukázané (v tom zmysle, že súd ho nepovažuje za pravdivé) ani na základe navrhnutých a vykonaných dôkazov, je pre stranu nepriaznivé rozhodnutie.

32. Žalobca v konaní nepreukázal, že k podpisu predmetnej zmluvy došlo pod psychickým nátlakom, teda protiprávnosť vyhrážky, príčinnú súvislosť medzi hrozbou a urobeným právnym úkonom, dôvodný strach /druh, intenzitu, konkrétne okolnosti a povahu, ublíženie na živote, na tele, na zdraví, na slobode, na cti alebo na majetku/, adresovanie vyhrážky. Žalobca nepreukázal, že k podpísaniu zmluvy ho primála žalovaná 2/ v súčinnosti so spoločnosťou Business-Economy partners, s.r.o., bezprostrednou a vážnou hrozbou konania, ktoré je protiprávne. Pokiaľ žalobca tvrdil, že bol vo finančnej núdzi a žalovaná 2/ mala obavy zo splácania úveru, preto bol ich návrh vo výsledku taký, že spoločnosť Business-Economy partners, s.r.o., prevezme úver, pričom spoločnosť úver neprevzala, keď takéto konanie nemožno považovať za bezprávnu vyhrážku. Ani okolnosti predchádzajúce uzatvoreniu zmluvy nie sú podkladom pre jednoznačný záver o psychickom nátlaku pri podpise zmluvy. Všetky žalobcom namietané skutkové okolnosti predchádzali samotnému uzatvoreniu zmluvy, pričom súd prvej inštancie správne posudzoval žalobcom tvrdení psychický nátlak v čase uzatvorenia spornej dohody.

33. Súčasne žalobca v podanom odvolaní poukázal na čestné vyhlásenie a návrh zmluvy o budúcej zmluve /ktoré predchádzali uzatvoreniu spornej zmluvy/, ktoré sa týkalo rozdelenia predmetnej rozostavanej stavby, pričom žalovaná 2/ a žalobca sa zaviazali podpísať aj nájomnú zmluvu na dobu 10 rokov. Žalovaná 2/ však svoj spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore previedla na žalovaného 3/ za takých podmienok splatnosti kúpnej ceny, že pokiaľ by daný nebytový priestor prenajala, zarobila by na nájomnom za daný nebytový priestor za dobu splatnosti kúpnej ceny 10 rokov, podstatne viac

ako bola dojednaná kúpna cena. Odvolací súd zdôrazňuje, že ani posúdenie tejto skutkovej okolnosti nepreukazuje, že žalobca uzatvoril zmluvu pod psychickým nátlakom.

34. Námiетка odvolateľa, že súd prvej inštancie nehodnotil výpoveď svedka G.a, I. a I. v kontexte s objektívnou skutočnosťou, ktorou je, že žalobca bol znevýhodnený posudzovanou rozdeľovacou zmluvou, je nedôvodná. Navrhovaný svedkovia mali potvrdiť žalobcom tvrdý psychický nátlak vyvíjaný na žalobcu pri uzatvorení spornej zmluvy ako i nadobudnutie nehnuteľností v menšom rozsahu než ako pripadol na žalobcu jeho spoluvlastnícky podiel, pričom sám žalobca len tvrdil skutkové okolnosti, bez preukázania svojich tvrdení a dôkazné bremeno sa snaží preniesť na žalovaných. Nie je možné bezprávnu vyhrážku posudzovať podľa v kontexte výpovedí svedkov ako i rozhodujúcimi skutočnosťami, na ktoré poukazuje žalobca, keď je potrebné preukázať protiprávnosť, vynútenie, hrozbu, čo v danom prípade splnené nebolo. Svedkovia nemôžu posúdiť výhodnosť či nevýhodnosť spornej zmluvy, keď títo nie sú účastníkmi predmetnej zmluvy, pri uzatvorení zmluvy neboli prítomní. Sám žalobca bol povinný posúdiť výhodnosť či nevýhodnosť zmluvy. Na zdôraznenie odvolací súd poukazuje na výpoveď svedka G., ktorú zdôraznil aj súd prvej inštancie, že svedok zastupoval žalobcu pri uzatvorení predmetnej zmluvy, ktorej obsah sa riešil aj u notára. Svedok žalobcovi uviedol, že „keď nie je s dohodou stotožnený, nech sa na to vykašle a nie je to posledný deň, kedy ju môže dohodnúť...“ Zdôraznil, že žalobca bol asi pod tlakom bývalých záväzkov a zmluva sa dohadovala aj dva mesiace, sám uviedol, že keď žalobca nechce, nech to nepodpíše. Uzavrel, že svedok bol pri dohadovaní podmienok zmluvy ako i pri podpise zmluvy. Na rozpornosť v tvrdeniach poukázal aj sám žalobca, čo nasvedčuje o pochybnostiach a hodnovernosti jeho výpovede. Sám žalobca v odvolaní len všeobecne uvádza okolnosti psychického nátlaku a jeho rozhodovaciu vôľu, bez konkretizácie, bez ohľadu na to, ako tieto vnímali iné osoby, ktoré právny úkon neuskutočnili. Teda sám žalobca sa diskvalifikoval, keď psychický nátlak zostal len v rovine ničím nepodložených tvrdení. Záver súdu prvej inštancie, že rozhodujúcou je pôsobenie bezprávnej vyhrážky v dobe uskutočnenia právneho úkonu, čo v danom prípade splnené nebolo, je preto správny.

35. Uzatvorenie dohody vyplynulo z okolností daného prípadu, pričom vypočítí svedkovia žalobcom tvrdené skutočnosti nepotvrdili. Súd prvej inštancie nemal dôvodné pochybnosti o ich hodnovernosti s prihliadnutím k tomu, aký vzťah mali k žalobcovi a k prejednávanej veci, ako i s poukazom na ich rozumovú a duševnú úroveň, k okolnostiam, ktoré doprevádzali ich vnímanie skutočnosti, o ktorých vypovedali, či si výpovede vzájomne neodporujú, resp. či sa vzájomne dopĺňajú, pričom celkové posúdenie z uvedených hľadísk poskytuje záver o ich pravdivosti.

36. Ďalšia odvolacia námiетка žalobcu, že nesúhlasí so závermi súdu prvej inštancie, že zmluva bola určitá a zrozumiteľná a súladná so zákonom, nie je dôvodná. Určitosť prejavu sa týka určenia účastníkov, podstatných zložiek obsahu právneho úkonu a predmetu, ktorého sa právny úkon týka. V konaní nebolo preukázané, že prejav vôle je neurčitý. Zrozumiteľnosť je obsah vôle konajúcej osoby, z ktorej je zrejмый obsah prejavu. Súd prvej inštancie správne vyhodnotil, že zrozumiteľnosť predmetnej dohody vyplýva zo spôsobu, akým zamýšľali jej účastníci vysporiadať si svoje vlastnícke práva k spoločnej veci, z dohody vyplýva cieľ. Súčasne si účastníci vysporiadali podielové spoluvlastníctvo bezodplatne, keď si nebudú vzájomne vyplácať žiadnu hodnotu, pričom ani jeden z účastníkov si nebude nárokovat' v súvislosti s rozdelením nehnuteľností žiadne plnenie. Deľba sa uskutočnila podľa lukratívnosti, pričom bolo podstatné, že každý z účastníkov mal záujem o tie priestory, ktoré aj užíval. Z dohody dorovnanie, resp. nejaké vyplácanie, nevyplývalo. Žalobca v konaní nepreukázal a rovnako svedok G. pri svojej výpovedi neuviedol, že dohoda bola pre žalobcu nevýhodná, resp. žiadali poskytnúť určité plnenie. Z dohody jednoznačne, určite a zrozumiteľne vyplýva, čo chceli dohodou docieľiť, teda obsah. Súd prvej inštancie správne uviedol, že pokiaľ sa strany výslovne dohodnú, čo aj v danom prípade splnené bolo, že si rozdelia spoločné nehnuteľnosti a nebudú si vzájomne nič vyplácať či inak plniť, je nadbytočné uvádzať a špecifikovať v dohode, kto dostal viac než pripadlo na jeho podiel. Zo zmluvy je celkom zrejмый obsah dohody, konkrétne rozdelenie spoločnej nehnuteľnosti bez vzájomného vyrovnávania. Pokiaľ žalobca namietal neplatnosť dohody pre rozpor so zákonom, ani táto skutková okolnosť v konaní preukázaná nebola.

37. Právny úkon je v rozpore so zákonom, keď svojím obsahom nie je v súlade s kogentnými ustanoveniami zákona. Svojím účelom je právny úkon v rozpore so zákonom, keď zákon ustanovuje určité práva alebo povinnosti len za účelom, ktorý je v zákone buď výslovne vyjadrený alebo ktorý je z neho zrejмый, ale právny úkon sledoval iný účel. Z hľadiska absolútnej neplatnosti právneho úkonu je dôležitý výsledok tohto konania, nedovolenosť právneho úkonu.

38. Súd prvej inštancie správne posúdil aj platnosť dohody poukazom, či je v rozpore so zákonom a vyhodnotil, že rozdeľovacia zmluva nie je z tohto dôvodu neplatná. V dohode došlo k jednoznačnému a konkrétnemu rozdeleniu spoločných nehnuteľností, pričom rozdelenie bolo dohodnuté bezodplatne. Zákon predmetnú dohodu predpokladá a táto zakotvuje zrušenie podielového spoluvlastníctva a dovoleným spôsobom jeho vyporiadania zákon neobchádza.

39. Úlohou súdu je interpretovať zmluvy, zmluvné texty a porovnávať ich s výkladom právnych predpisov, keď právny predpis a zmluva zakladajú právo. V prípade výkladu právneho predpisu ako aj zmluvy platí jazykový výklad a prvotná aplikácia právnej normy. Je východiskom na objasnenie a ujasnenie si jej obsahu, zmyslu a účelu. Súd ako orgán verejnej moci nemôže zasahovať do zmluvnej slobody občana- poukazom na princíp priority občana nad štátom ako i vychádzajúc z princípu zmluvnej voľnosti. Pri výklade dohodnutých ustanovení súd stanoví prioritu skutočnej vôle účastníkov zmluvy. Pacta sunt servanda je všeobecným právnym princípom, ktorý tvorí atribút materiálneho právneho štátu. Text zmluvy je preto prvotným priblížením sa k významu zmluvy, ktorý si chceli jej účastníci svojím konaním stanoviť. Súd prvej inštancie prihliadol k vzájomným vzťahom jednotlivých do úvahy pripadajúcich argumentov a v danom konkrétnom prípade vyvážené, s poukazom na špecifickosť kauzy, všetky zákonné, vyššie uvedené kritériá správne aplikoval. Preto odvolacie námietky žalobcu vo vzťahu k neplatnosti spornej dohody pre jej neurčitosť, nezrozumiteľnosť, nedostatok vôle / bezprávna vyhrážka / ako i pre rozpor so zákonom, nie sú dôvodné.

40. V zmysle ust. § 141 ods. Občianskeho zákonníka vyplýva, že spoluvlastníci sa môžu dohodnúť na zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva tak, ako je to v danom prípade. Žalobca a žalovaný 1/ sa dohodli na podstatných náležitostiach dohody. Námietka žalobcu, že v bode II. v prvom odseku rozdeľovacej zmluvy je obsiahnuté dojednanie, že si účastníci zmluvy vyporiadávajú bezodplatne, keď z ďalšieho obsahu nie je zrejmé, či samostatné veci vytvorené rozdelením nadobúdajú účastníci zmluvy v rozsahu zodpovedajúcom ich spoluvlastníckym podielom, nie je dôvodná. Predmetná dohoda je jasná, určitá a zrozumiteľná, z tejto vyplývajú jednoznačné závery, akým spôsobom si účastníci zmluvy rozdelili predmetné nehnuteľnosti, a to bezodplatne. Pokiaľ mala byť vôľa zmluvných strán iná, táto mala byť premietnutá do spornej dohody, čo však v danom prípade splnené nebolo. Z vykonaného dokazovania ani z výsluchu svedkov či listinných dôkazov nevyplývajú tvrdenia žalobcu, že úmyslom strán sporu by malo byť dorovnanie podielov, keď žalobca tvrdí, že bol znevýhodnený. Ani svedok G. pri výsluchu neuviedol takú skutkovú okolnosť, ktorá by bola v neprospech jeho klienta- žalobcu, ktorého pri predmetnom úkone zastupoval. K dohode došlo k jednoznačnému a konkrétnemu, určitému rozdeleniu spoločných nehnuteľností, pričom vyporiadanie bolo dohodnuté bezodplatne.

41. Následne pristúpia k posúdeniu vecnej neopodstatnenosti žaloby zo zisteného skutkového stavu vyvodil správny právny záver aj vo vzťahu k posúdeniu, či zákonné predkupné právo žalobcu k spoluvlastníckym podielom na nehnuteľnostiach, v podiele 1 k nebytovému priestoru č. 12-1 v suteréne vo vchode č. 1 v rozostavanom dome na parc.č. 900/7 vrátane prislúchajúceho podielu 18854/533788 na spoločných častiach rozostavaného domu a pozemku parc.č. 900/7, ktorej vklad bol povolený pod V 874/2010, prevedený zo žalovanej 2/ na spoločnosť Business-Economy partners, s.r.o., kúpnu zmluvou zo dňa 27.4.2010 a následne zo spoločnosti Business-Economy partners, s.r.o. na žalovaného 3/, kúpnu zmluvou zo dňa 18.4.2012 /V 803/2012/, bolo v dôsledku obsahovej konštrukcie výzvy obsiahnutej v žalobe - na využitie predkupného práva adresovanej žalovaným 1- 3 porušené (§ 140 OZ).

42. 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.

43. Podľa § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589, § 701 ods. 1 a § 741b ods. 2, 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.

44. Právny úkon, ktorý má vadu majúcu za následok jeho tzv. relatívnu neplatnosť v zmysle ustanovenia § 40a Občianskeho zákonníka, sa považuje za platný (so všetkými právnymi dôsledkami z neho vyplývajúcimi), pokiaľ ten, na ochranu ktorého je dôvod neplatnosti právneho úkonu určený (oprávnená osoba), sa neplatnosti nedovolá. Ak sa oprávnená osoba relatívnej neplatnosti právneho úkonu dovolá, je právny úkon neplatný od svojho začiatku (ex tunc), čo platí aj vtedy, ak na základe takéhoto relatívne neplatného právneho úkonu, vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností vecné právo. Otázkou relatívnej neplatnosti je možné v civilnom súdom konaní vždy riešiť ako otázku predbežnú. 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. S dovolaním sa relatívnej neplatnosti sú spojené účinky v podobe navrátenia právnych pomerov k dotknutým nehnuteľnostiam do stavu, ktorý tu bol pred prevodom.

45. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti je jednostranným právnym úkonom, ktorý sa uskutočňuje výslovným prejavom, z ktorého je zrejmé vôľa dotknutej osoby dosiahnuť neplatnosť právneho úkonu. Prejav vôle, ktorým sa dovoláva účastník relatívnej neplatnosti musí vyjadrovať ako skutočnosť, že ide o uplatnenie relatívnej neplatnosti, tak aj vadu právneho úkonu, ktorá v danej veci spôsobila jeho relatívnu neplatnosť.

46. Odvolacia námietka žalobcu, že sa nestotožňuje so závermi súdu prvej inštancie o neurčitosti a zmätočnosti prejavu žalobcu smerujúcej k dovolaniu sa relatívnej neplatnosti z titulu porušenia zákonného predkupného práva žalobcu, nie je dôvodná. Súd prvej inštancie veľmi dôsledne a rozsiahlo posúdil dovolanie sa relatívnej neplatnosti žalobcom pre porušenie predkupného práva, keď uzavrel, že žalobca sa dovolal relatívnej neplatnosti tohto právneho úkonu podľa §40a v spojení s § 140 Občianskeho zákonníka až podaním žaloby na súd. Predmetný úkon žalobcu je zmätočný, keď nie je zjavné, vo vzťahu ku ktorému konkrétnemu právnemu úkonu žalobca namietal relatívnu neplatnosť. Zmluva, ktorú v podaní žalobcu označil nikdy medzi uvádzanými stranami uzatvorená nebola. Žalovaná 2/ neuzatvorila kúpnu zmluvu na prevod spoluvlastníckeho podielu so žalovaným 3/ zmluvou zavkladovanou pod V 803/2012, keď tento podiel previedla na spoločnosť Business-Economy partners, s.r.o., kúpnu zmluvou, ktorej vklad bol povolený pod V 874/2010 / ktorá skutočnosť bola žalobcovi v čase podania žaloby na súd dňa 19.05.2014 známa/. Spoločnosť Business-Economy partners, s.r.o., previedla svoj podiel na žalovaného 3/ kúpnu zmluvou, ktorej vklad bol povolený pod V 803/2012.

47. V konkrétnostiach posudzovanej veci je potrebné zdôrazniť, že žalobca sa preukázateľne v zákonom stanovenej lehote relatívnej neplatnosti nedovolal. Súd prvej inštancie správne skonštatoval i napriek vyhodnoteniu úkonu urobeného žalobcom, že na pojednávaní konanom dňa 13.11.2018 žalobca, prostredníctvom právneho zástupcu prvýkrát výslovne upresnil, že došlo k porušeniu predkupného práva pri prevode podielu zo spol. Business-Economy partners, s.r.o. na žalovaného 3/. Uzavrel, že až tento úkon je jasný, určitý a zrozumiteľný, s ktorými závermi sa odvolací súd v plnom rozsahu stotožňuje.

48. Ako vyplýva zo znenia ustanovenia § 140 OZ a ako správne tiež posúdil súd prvej inštancie vychádzajúc z odôvodnenia jeho rozhodnutia, je povinnosťou prevádzajúceho spoluvlastníka ponúknuť svoj spoluvlastnícky podiel v prvom rade ostatným spoluvlastníkom, okrem prípadu prevodu spoluvlastníckeho podielu blízkej osobe. Až keď títo o prevádzaný spoluvlastnícky podiel neprejavia záujem, môže spoluvlastník podiel predať tretej osobe. Zákonné predkupné právo k prevádzanému spoluvlastníckemu podielu podľa § 140 Občianskeho zákonníka má vecno-právne účinky, čo znamená, že pôsobí i voči právnemu nástupcovi - novému spoluvlastníkovi (kupujúcemu).

49. V konkrétnostiach posudzovanej veci odvolací súd uvádza, na ktorú skutočnosť správne poukázal aj súd prvej inštancie, že žalobca v žalobe uviedol, že kúpnu zmluvou, ktorou žalovaná 2/ previedla na žalovaného 3/ spoluvlastnícky podiel 1/2 k nebytovému priestoru č. 12-1 v suteréne vo vchode č. 1 v rozostavanom dome na parc. č. 900/7 vrátane prislúchajúceho podielu 18854/533788 na spoločných častiach rozostavaného domu a pozemku parc. č. 900/7 a ktorej vklad bol povolený pod V 803/2012, bolo porušené zákonné predkupné právo žalobcu ako ďalšieho podielového spoluvlastníka, keďže žalobcovi nebol pred uzavretím tejto zmluvy prevádzaný podiel ponúknutý na predaj, čo spôsobuje relatívnu neplatnosť tejto zmluvy. Z obsahu spisu vyplýva, že žalovaná 2/ neuzatvorila kúpnu zmluvu na prevod spoluvlastníckeho podielu so žalovaným 3/ zmluvou zavkladovanou pod V 803/2012, ale

predmetný spoluvlastnícky podiel previedla na spoločnosť Bussiness&Economy partners, s.r.o. kúpnu zmluvou, podľa ktorej bol vklad vlastníckeho práva povolený pod V 874/2010 a následne bol predmetný spoluvlastnícky podiel prevádzaný zo spoločnosti Bussiness&Economy partners, s.r.o. na žalovaného 3/ kúpnu zmluvou, podľa ktorej bol vklad vlastníckeho práva povolený pod V 803/2012.

50. Preto závery súdu prvej inštancie, že takýto úkon žalobcu vo vzťahu dovolania sa relatívnej neplatnosti je neurčitý, nejasný a nezrozumiteľný, nakoľko nie je zrejmé, ku ktorému konkrétnemu právnomu úkonu sa relatívna neplatnosť pre porušenie predkupného práva namieta. Rovnako sú správne závery súdu prvej inštancie aj v konštatovaní premlčania predmetného nároku. Odvolateľ však včasnosť podania predmetného úkonu v podanom odvolaní nešpecifikoval, neuviedol konkrétne námietky týkajúce sa počiatku resp. iných skutkových okolností, pre ktoré by bol úkon urobený v určenej lehote. Odvolací súd preto uvádza, že žalobca prvýkrát výslovne spresnil a to cestou právneho zástupcu na pojednávaní konanom dňa 13.11.2018, že došlo k porušeniu predkupného práva s presnou špecifikáciou. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu v podanej žalobe zo dňa 19.05.2014, ako už vyššie uviedol odvolací súd, nie je určité, jasné a zrozumiteľné. Nakoľko k uzatvoreniu zmluvy medzi žalovanou 2/ a spoločnosťou Bussiness&Economy partners, s.r.o. došlo dňa 27.04.2010 /vklad povolený pod V 874/2010/, pričom žalobca podal žalobu na súd dňa 19.05.2014 za situácie, že úkon v podanej žalobe /zo dňa 19.05.2014/ nie je možné považovať za jasne, určite a zrozumiteľne uplatnený tak, ako na túto skutkovú okolnosť už vyššie poukázal odvolací súd, preto žalobca uplatnený nárok urobil až po uplynutí 3-ročnej premlčacej doby. K podpísaniu kúpnej zmluvy medzi spoločnosťou Bussiness&Economy partners, s.r.o. a žalovaným 3/ došlo dňa 18.04.2012, pričom jednoznačný úkon žalobcu dovolania sa relatívnej neplatnosti pre porušenie predkupného práva vykonal až v novembri 2018, teda rovnako po uplynutí 3-ročnej premlčacej doby.

51. Pokiaľ teda súd prvej inštancie na základe vyššie uvedených skutočností žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol, odvolací súd jeho závery považuje za v celom rozsahu vecne správne, za súčasného záveru o vecnej správnosti rozhodnutia tiež v závislej časti o trovách konania, z ktorého dôvodu rozhodnutie súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil. Odvolateľ v odvolaní neuviedol žiadne rozhodujúce skutočnosti, s ktorými by sa súd prvej inštancie nebol zaoberal a vysporiadal a ktoré by boli spôsobilé k odlišnému, ako potvrdzujúcemu rozhodnutiu odvolacieho súdu.

52. Odvolací súd v konečnom dôsledku rozhodol tiež o trovách odvolacieho konania a to podľa § 396 ods. 1, § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovaní 1/ až 3/ majú voči žalobcovi spoločne a nerozdielne nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

53. O výške náhrady trov konania žalovaných rozhodne súd prvej inštancie podľa § 262 ods. 2 CSP samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

54. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Trenčíne pomerom hlasov tri ku nule (§ 393 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).