

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 7Co/43/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5714216758
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 05. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jana Kotrčová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2019:5714216758.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Kotrčovej a členov senátu Mgr. Františka Dulačku a Mgr. Márie Kašíkovej, v právnej veci žalobcu: Slovenská republika, za ktorú koná Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, so sídlom Bratislava, Pribinova 2, IČO: 00 151 866 proti žalovaným: 1/ BRIEŽDENIE, občianske združenie, so sídlom Martin, Hodžova 12, IČO: 37 802 763, zastúpenému Advokátska kancelária Pacalaj, Palla a partneri, s.r.o., so sídlom Trnava, Nám. SNP 3, IČO: 36 857 548, 2/ U. X., nar. XX.XX.XXXX, bytom C. - V., Z. XXX, Česká republika, zastúpenému JÁNSKÝ & PARTNERS s. r. o., advokátska kancelária, so sídlom Nitra, Štúrova 13, IČO: 47 249 650, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, na odvolanie žalobcu a žalovaného v rade 2/ proti rozsudku Okresného súdu Martin, č.k. 15C/324/2014-446 zo dňa 14.11.2018, takto

rozhodol:

Rozsudok prvoinštančného súdu p o t v r d z u j e .

Žalovanému v rade 1/ p r i z n á v a vo vzťahu k žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

Žalobcovi p r i z n á v a vo vzťahu k žalovanému v rade 2/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom prvoinštančný súd vo výroku I. určil, že žalobca je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX v obci Z. Q. C., okres X., katastrálne územie Z. Q. C., ako parcel registra „C“ pod parcelným číslom 481 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 116 m², parcelné číslo 482 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 381 m², parcelné číslo 483/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 293 m², parcelné číslo 483/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 66 m². Vo výroku II. vo zvyšnej časti žalobu zamietol a vo výroku III. priznal žalobcovi právo na náhradu trov konania vrátane trov odvolacieho konania vo vzťahu k žalovanému v rade 2/ v plnom rozsahu. Vo výroku IV. žalovanému v rade 1/ právo na náhradu trov konania (vrátane trov odvolacieho konania) priznal vo vzťahu k žalobcovi v plnom rozsahu. Po vykonanom dokazovaní považoval za preukázané, že 8.4.2011 bola uzatvorená Kúpna zmluva č. KRPZ-ZA-EO 2-153-005/2011 medzi predávajúcim, ktorým bola v tom čase Slovenská republika zastúpená Krajským riaditeľstvom PZ v Žiline a kupujúcim teda žalovaným v rade 1/. Predmetom kúpnej zmluvy bol prevod vlastníctva nehnuteľností, v tom čase zapísaných v katastri nehnuteľnosti Katastrálneho úradu Žilina, Správa katastra v Martine, obec Z. Q. C., k.ú. Z. Q. C. na LV č. XXXX. Išlo o parcely registra „C“, evidované pod parcelným číslom 481 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 116 m², parcelné číslo 482 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 381 m², parcelné číslo 483/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 293 m², parcelné číslo 483/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 66 m², ďalej objekt bývalej žandárskej stanice súpisné číslo XX, ktorý bol postavený na pozemku parcelné číslo 483/1, ako aj príslušenstvo týchto nehnuteľností,

a to drevený sklad so suchým WC, maštaľou a pivnicou pri budove súpisné číslo XX na pozemku parcelné číslo 481, murované oplotenie, spevnené plochy a vodomerná šachta. K uzavretiu predmetnej zmluvy bol udelený súhlas Ministerstva financií SR dňa 14.6.2011 v súlade s ust. § 11 ods. 5 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu. Vlastnícke právo k týmto nehnuteľnostiam bolo na žalovaného v rade 1/ prevedené dňa 10.1.2012, a to na základe povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností pod V 2897/11. Podľa čl. II. bod 2.5 zmluvy bola všeobecná hodnota nehnuteľnosti stanovená znaleckým posudkom na sumu 23.300 €. Podľa čl. III. bod 3.3 zmluvy bolo dohodnuté, že kupujúci uvedenú nehnuteľnosť bude využívať po vykonaní rekonštrukcie na poskytovanie všeobecne prospešných služieb na účely prevádzkovania Domova na pol ceste podľa § 27 zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách, poskytovanie ubytovania a sociálnych služieb týraným matkám s deťmi, osamelým matkám a tehotným ženám. Podľa čl. V. bod 5.1. zmluvy, kupujúcemu bol známy stav predmetu kúpy a v tomto stave ho odkúpil. Podľa čl. V bod. 5.4 zmluvy kupujúci bol povinný dodržať účel dohodnutý v bode 3.3. tejto zmluvy, najmenej počas piatich rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva. Ak kupujúci nedodrží dohodnutý účel alebo ak zmení dohodnutý účel v rozpore s podmienkami, kúpna zmluva sa od začiatku zrušuje. V takomto prípade je správca povinný podať návrh na záznam vlastníckeho práva štátu do katastra nehnuteľností. Následne bol uzavretý dodatok č. 1 k predmetnej kúpnej zmluve, ktorým bol doplnený čl. V. kúpnej zmluvy o bod 5.9., ktorý znie tak, že v súlade s ust. § 11 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu sa vlastník pozemkov parc. číslo 481, 482, 483/1, 483/2 a stavby - bývalá žandárska stanica súpisné číslo XX zaväzuje po dobu piatich rokov od nadobudnutia vlastníckeho práva dodržať dohodnutý účel kúpy, resp. účel, ktorý je v súlade s § 8a) ods. 6 písm. e) zákona o správe majetku štátu. Tento dodatok bol podpísaný 17.10.2011. Ďalej mal súd preukázané, že žalovaný v rade 1/ uzavrel so žalovaným v rade 2/ Kúpnu zmluvu dňa 16.5.2013, ktorej predmetom prevodu boli nehnuteľnosti, ktoré boli aj predmetom kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovaným v rade 1/ s tým, že tieto nehnuteľnosti boli, čo sa týka pozemkov registra „C“ pod parc. č. 481, 482, 483/1 a 483/2 prerozdelené a vytvorený nový stav v súvislosti s geometrickým plánom a to tak, že išlo o pozemok parc. č. 481 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 116 m², parcelné číslo 482 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 217 m², parcelné číslo 483/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 208 m² a parcelné číslo 483/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 315 m². Takto prerozdelené parcely a vytvorené geometrickým plánom boli predmetom prevodu vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným v rade 1/ a žalovaným v rade 2/. Kúpna zmluva bola zavkladovaná rozhodnutím Správy katastra Martin z 10.7.2013 pod číslom vkladu 2132/13. V konaní bolo ďalej preukázané, že žalovaný v rade 1/ dal vypracovať diagnostiku a statický posudok za účelom odstránenia stavby. Posudok bol vypracovaný v júli 2012 a mal slúžiť ako podklad pre vydanie búracieho povolenia. V podstate predstavoval len „prílohu k žiadosti o povolenie k odstráneniu schátratej stavby bývalej žandárskej stanice“. Z uvedeného súd uzavrel, že žalovaný v rade 1/ bol už pred zadaním vypracovania posudku rozhodnutý, že budovu žandárskej stanice nezrekonštruuje, ale zbúra. Rozhodnutie o odstránení stavby bolo zo dňa 19.8.2012. Žalovaný v rade 1/ neoznámil žalobcovi, že nehnuteľnosť, bývalá žandárska stanica má skryté vady, že chce z týchto dôvodov od kúpnej zmluvy odstúpiť. Naopak, žiadne vady u žalobcu neuplatnil, namiesto toho, aby postupoval v zmysle § 599 ods. 1 OZ po zistení, ako tvrdí neodstrániteľnosti väd na predávanej stavbe, pristúpil k jej asanácii, hoci vedel, že v zmysle ust. § 11 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z.z. v znení účinnom do 30.11.2014 je povinný dodržať dohodnutý účel, teda účel dojednaný v kúpnej zmluve, v opačnom prípade sa zmluva od počiatku zrušuje. Na podklade uvedeného okamih zrušenia kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným v rade 1/ súd určil momentom, keď sa žalovaný v rade 1/ rozhodol nezrekonštruovať budovu žandárskej stanice, ale túto bez vedomia žalobcu odstrániť. Žalovaný v rade 1/ tým, že sa rozhodol, že rekonštrukciu budovy nevykoná, vedome porušil čl. III bod 3.3., čl. V. ods. 5.4, 5.9. kúpnej zmluvy v spojení s dodatkom č. 1, nakoľko objektívne nebol schopný dodržať dohodnutý účel využitia budovy, ktorú sa namiesto rekonštrukcie rozhodol zbúrať. Tým došlo k zrušeniu predmetnej kúpnej zmluvy od počiatku podľa § 11 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z.z. v znení účinnom do 30.11.2014. Žalovaný v rade 1/ porušil ustanovenia predmetnej kúpnej zmluvy ešte predtým, ako na žalovaného v rade 2/ previedol sporné pozemky. V ďalšom sa preto súd zaoberal otázkou, či žalovaný v rade 2/ konal dobromyseľne, resp. v dobrej viere v súvislosti s uzavretím kúpnej zmluvy medzi ním a žalovaným v rade 1/. V tejto súvislosti prihliadol na obsah výpovede štatutárnej zástupkyne žalovaného v rade 1/ na pojednávaní, ktoré sa konalo 31.10.2016, ako aj na písomné stanovisko žalovaného v rade 1/, ktoré bolo zasielané žalobcovi 23.8.2013, z ktorých bolo zrejmé, že žalovaný v rade 1/ po vydaní diagnostiky a statického posudku, ktorý mal preukázať nevhodnosť rekonštrukcie budovy bývalej žandárskej stanice, oslovil viaceré stavebné firmy ponúkajúce stavbu na kľúč a na lízing a vstúpil v mesiaci august 2012 do konania s investorom stavby Ekonomické stavby s.r.o., ako i Krajským pamiatkovým úradom v Žiline,

keďže išlo o nehnuteľnosť v pamiatkovom území. Po rokovaníach s generálnym riaditeľom stavebnej firmy Ekonomických stavieb s.r.o. - pánom U. X. bola podpísaná kúpna zmluva o prevode pozemkov 30.4.2013 medzi žalovaným v rade 1/ a žalovaným v rade 2/ s tým, že sa žalovaný v rade 2/ zaviazal vybaviť hypotekárny úver na výstavbu domova pre osamelé matky a ženy. Z prevodu nehnuteľností žalovaný v rade 1/ neobdržal žiadne finančné prostriedky, naopak bolo dohodnuté, že je povinný uhradiť 10% z celkovej hodnoty stavby a okrem tejto zálohy sa zaviazal uhradiť na účet Ekonomických stavieb, s.r.o. aj finančnú čiastku za projekty. Dňa 15.5.2013 bola vypracovaná Zmluva o budúcej zmluve o nájme č. 935/13 a jej dodatok č. 1, ktoré mali potvrdiť, že žalovaný v rade 1/ bude užívateľom stavby, ktorá bude slúžiť na poskytovanie sociálnych a prospešných služieb. Následne malo byť dohodnuté, že v rámci štúdie budú navrhnuté dva rodinné domy vzájomne spojené štípmi do jedného monobloku, tzv. dvojdom alebo dva rodinné domy vzájomne spojené sedlovou strechou. Tento bude po jeho realizácii a skolaudovaní transformovaný na objekt penziónu seniorov. To, že mali byť postavené dva rodinné domy vyplýva aj zo stanoviska spoločnosti JOKA SK s.r.o., ktorý listom zo dňa 25.1.2013 oznámil, že žalovaný v rade 1/ ako majiteľ pozemkov vybavuje prvú etapu prípravy stavby - štúdiu pre dva rodinné domy situované na mieste odstránenej bývalej žandárskej stanice a v ďalšej etape sa stane majiteľom investorom stavby pán U. X., ktorý bude vybavovať stavebné povolenie pre tieto domy. V poslednej etape po uzatvorení nájmovej zmluvy medzi investorom a žalovaným v rade 1/, bude žalovaný v rade 1/ vybavovať zmenu účelu využitia rodinných domov na zariadenie pre seniorov a zariadenie opatrovateľskej služby. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že žalovaný v rade 2/ ešte pred uzatvorením kúpnej zmluvy so žalovaným v rade 1/ vedel o podmienkach, ako aj o dohodnutom účele kúpnej zmluvy s právnym predchodcom žalobcu v roku 2011. I keď žalovaný v rade 2/ tvrdil, že dôjde k naplneniu účelu predmetnej kúpnej zmluvy, jeho kroky k tomu nesmerovali. I z architektonickej štúdie je zrejmé, že mali byť postavené dva rodinné domy určené výlučne na bývanie, t.j. nie na poskytovanie sociálnych služieb. Z ďalších listinných dôkazov, a to Zmluvy o budúcej zmluve o nájme č. 935/13, č. 936/13, ktoré boli zo strany žalovaného v rade 1/ podpísané 29.4.2013 a zo strany žalovaného v rade 2/ 15.5.2013, teda skôr ako bola uzavretá samotná Kúpna zmluva medzi žalovaným v rade 1/ a žalovaným v rade 2/, k uzavretiu ktorej došlo až 16.5.2013, vyplývalo, že postavené rodinné domy, ako i pozemky sa stanú predmetom nájmu medzi žalovanými v rade 1/ ako nájomcom a žalovaným v rade 2/ ako prenajímateľom s trvaním nájmu na dobu neurčitú za určité dohodnuté nájomné. Účel nájmu bol dohodnutý výlučne na bývanie, na iný účel nehnuteľnosti užívať nebolo možné bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, pričom absencia takéhoto súhlasu bola dôvodom na odstúpenie od zmluvy. Žalovaný v rade 1/ mal síce v predmetných zmluvách o budúcej nájmovej zmluve dohodnuté zmluvné predkupné právo na predmetné pozemky a rodinné domy, ale len za predpokladu, že nájom bude trvať aspoň po dobu 30 rokov odo dňa podpisu zmluvy a zároveň nájomca si bude riadne a včas plniť všetky svoje povinnosti. V predmetných Zmluvách o budúcej zmluve o nájme č. 935/13 a 936/13 nie je ani zmienka o tom, že predmetné nehnuteľnosti budú v budúcnosti po určitých krokoch slúžiť na účel, na ktorý sa zaviazal žalovaný v rade 1/ v rámci zmluvy s právnym predchodcom žalobcu. Ani z kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalovaným v rade 1/ a žalovaným v rade 2/ takéto skutočnosti nevyplývajú. To znamená, že žalovaný v rade 2/ nekonal v dobrej viere ohľadne naplnenia dohodnutého účelu v rámci kúpnej zmluvy a jeho kroky neboli v súlade s dobrými mravmi, naopak boli špekulatívne s cieľom získať nehnuteľnosti. Pokiaľ i žalovaný v rade 1/ v podanom odvolaní poukazoval na nemožnosť splnenia dohodnutého účelu kúpnej zmluvy v zmysle ust. § 575 OZ, okresný súd poukázal na ods. 4 odôvodnenia uznesenia odvolacieho súdu, podľa ktorého, k zániku záväzku v zmysle tohto zákonného ustanovenia dôjde iba v tom prípade, ak k nemožnosti splnenia záväzku došlo po vzniku záväzku. Žalovaný v rade 1/ v čase uzatvorenia predmetnej kúpnej zmluvy vedel, že na budove žandárskej stanice musí vykonať rekonštrukciu, nakoľko využívať nehnuteľnosti na poskytovanie verejnoprospešných služieb by bez vykonania rekonštrukcie možné nebolo. Nemožnosť plnenia sa preto podľa okresného súdu musí posudzovať len v rozsahu preskúmania, či sa budova žandárskej stanice dala alebo nedala v čase účinnosti predmetnej zmluvy zrekonštruovať. Z predloženého statického posudku vyplýva, že rekonštrukciu bolo objektívne možné vykonať, hoci aj za cenu zvýšených nákladov. Znamená to, že z predloženého statického posudku, na ktorý žalovaný v rade 1/ poukazoval, nemožnosť rekonštrukcie nevyplýva, na podklade čoho súd uzavrel, že predmetná kúpna zmluva ako právny úkon nie je absolútne neplatná pre objektívnu nemožnosť plnenia v čase účinnosti tohto právneho úkonu. Ak potom došlo k zrušeniu kúpnej zmluvy zo zákona, od počiatku, uzatvorenej medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným v rade 1/, nemohlo dôjsť následne k prevodu vlastníckeho práva na inú fyzickú osobu, t.j. žalovaného v rade 2/, nakoľko na základe zo zákona zrušenej zmluvy nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva v zmysle zásady rímskeho práva, podľa ktorej nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako má sám. Kúpnu zmluvu uzatvorenú medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným v rade 1/ súd považoval za

zrušenú zo zákona, čiže neexistujúcu a druhú zmluvu uzavretú medzi žalovaným v rade 1/ a 2/ za absolútne neplatnú. Na podklade uvedeného potom vyhovel žalobe žalobcu v bode I. výrokovej časti rozsudku a určil, že je vlastníkom nehnuteľností v tomto výroku vymenovaných.

2. K žalobe žalobcu, ktorou sa domáhal určenia vlastníckeho práva k stavbám evidovaným na LV č. XXXX, okres X., obec Z. Q. C., k.ú. Z. Q. C. nachádzajúcim sa na parcele registra „C“ pod parc. č. 481 drevený sklad, maštal s pivnicou, kde ako vlastník bol zapísaný na LV žalovaný v rade 1/ uviedol, že v konaní zostalo nesporné, že predmetné stavby zapísané na LV č. XXXX predmetom prevodu zo strany žalovaného v rade 1/ na žalovaného v rade 2/ neboli. V tejto súvislosti nadväzne na názor vyslovený v zrušujúcom uznesení zo strany odvolacieho súdu poukázal na to, že v prípade, že tieto stavby existujú, žalobcovi nič nebráni, aby v súlade s ust. § 11 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení účinnom do 30.11.2014 podal návrh na záznam vlastníckeho práva štátu do katastra nehnuteľností. Na pojednávaní 21.3.2018 dopytal žalovaného v rade 1/ k otázke ďalšej reálnej existencie stavieb. Žalovaný v rade 1/ zotrval na tvrdení o tom, že predmetné stavby neexistujú. Na podklade uvedeného okresný súd uzavrel, že nie je daný naliehavý právny záujem žalobcu na určenie vlastníckeho práva k stavbám, ktoré sú evidované na LV č. XXXX. Zastal názor, že Okresný úrad Martin, katastrálny odbor vo vyjadrení zo dňa 2.5.2016 postupoval v rozpore so zákonom, nakoľko nebola predložená žiadna listina, ktorá by vo vzťahu k neexistujúcej stavbe nevychádzala z údajov katastra nehnuteľností, pričom správny orgán nemôže pri realizácii záznamu z vlastného podnetu skúmať existenciu sporu. Zákonodarca totiž záznamové konanie ako konanie sporové nekoncepcoval. Žalobca v konaní nepreukázal existenciu stavieb, nenavrhol dokazovanie na zistenie tejto skutočnosti, na podklade čoho uzavrel, že ani to, že predmetná stavba je ako nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností neznamená, že aj reálne existuje a teda nie je ani daný naliehavý právny záujem žalobcu na určenie vlastníckeho práva k reálne neexistujúcim stavbám.

3. O trovách konania okresný súd rozhodol s prihliadnutím na úspech a neúspech účastníkov v spore, vzhľadom na úspech žalobcu vo výroku I. priznal mu nárok na náhradu trov konania vo vzťahu k žalovanému v rade 2/ v plnom rozsahu, s ohľadom na zamietnutie žaloby vo vzťahu k žalovanému v rade 1/, priznal žalovanému v rade 1/ nárok na náhradu trov konania vo vzťahu k žalobcovi v plnom rozsahu.

4. Proti rozsudku okresného súdu v zákonnej lehote doručil odvolanie žalobca a žalovaný v rade 2/.

5. Žalobca v podanom odvolaní rozsah odvolania vymedzil čo do výroku II. a IV. rozsudku okresného súdu, ktorým okresný súd vo zvyšnej časti žalobu žalobcu zamietol a žalovanému v rade 1/ priznal vo vzťahu k žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Nestotožnil sa so závermi okresného súdu o absencii právneho záujmu na určenie vlastníckeho práva k ním označeným stavbám, poukázal na odpoveď Okresného úradu Martin, katastrálny odbor zo dňa 2.5.2016, ako aj na návrh Ministerstva vnútra SR zo dňa 11.12.2014, z ktorých je zrejmé, že podal na príslušnú správu katastra nehnuteľností návrh na zápis vlastníckeho práva podľa 11 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z.z. v znení účinnom do 30.11.2014, nielen pre stavby evidované na LV č. XXXX, ale aj pozemky evidované na LV č. XXXX. Znamená to, že žalobca postup podľa § 11 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení účinnom do 30.11.2014 u sporných stavieb ako aj u sporných pozemkov využil, a teda vzhľadom na odpoveď Okresného úradu Martin, katastrálny odbor zo dňa 2.5.2016 zastal názor, že má naliehavý právny záujem na určenie vlastníckeho práva v zmysle ním podanej žaloby. Pokiaľ sa týka existencie sporných stavieb uviedol, že v právnom zmysle tieto naďalej existujú, sú zapísané v katastri nehnuteľností, môžu byť predmetom vlastníckeho práva. Ich evidenčným vlastníkom je žalovaný v rade 1/ a to bez ohľadu na to, či tieto stavby reálne existujú alebo ich žalovaný v rade 1/ alebo iná osoba zničila. Pokiaľ žalovaný v rade 1/ ako prvý oznámil, že stavby neexistujú, preukázanie týchto tvrdení zaťažuje žalovaného v rade 1/. Žalobca v súčasnosti nemá dispozičné ani iné oprávnenie vyplývajúce z vlastníckeho alebo iného obdobného užívacieho práva k sporným stavbám, preto nemal objektívne možnosť preukázať ich existenciu. Naliehavosť právneho záujmu na určenie vlastníckeho práva k sporným stavbám odvodzoval od skutočnosti, že v prípade, ak naozaj došlo k neoprávnenému zbúraníu sporných stavieb a prípadnému vzniku škody, je potrebné ako predbežnú otázku predovšetkým posúdiť, kto je vlastníkom sporných stavieb a posúdiť platnosť kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným v rade 1/. Dal do pozornosti prebiehajúce konanie na Okresnom súde Martin pod sp. zn. 7C/68/2015, v ktorom si uplatnil nárok na náhradu škody voči žalovanému v rade 1/ pre postup žalovaného, ktorý zbúral budovu žandárskej stanice v Z. Q. C.. Konajúci súd prerušil konanie na dobu do právoplatného skončenia konania v predmetnej veci. Ak súd dospeje k záveru, že žalobca bol vlastníkom sporných

stavieb a žalovaný tieto stavby neoprávnene zbúral, vyrieši sa tým otázka vlastníckeho práva k veci, ktorá by sa inak musela skúmať ako predbežná právna otázka v inom samostatnom konaní. Súd prvej inštancie pri posúdení (ne)existencie sporných stavieb vychádzal z nesprávneho skutkového zistenia, rovnako ako z nesprávneho právneho posúdenia veci. Ak teda súd prvej inštancie dospel k nesprávnym právnym záverom ohľadne neexistencie naliehavého právneho záujmu vo vzťahu k žalovanému v rade 1/, je nesprávny právny názor súdu o neexistencii jeho pasívnej vecnej legitímácie v spore. Za nesprávny považoval žalobca aj postup prvoinštančného súdu pri rozhodovaní o náhrade trov prvostupňového konania vo vzťahu žalobcu a žalovaného v rade 1/, nakoľko i pre prípad, že by nebol daný naliehavý právny záujem žalobcu na určenie vlastníckeho práva vo vzťahu k žalovanému v rade 1/, je podaná žaloba stále dôvodná aj voči žalovanému v rade 1/, a to v časti určenia vlastníckeho práva k sporným pozemkom. Súd prvej inštancie mal preto zohľadniť pomer úspechu a neúspechu strán v spore, nakoľko žalobe v prvom výroku napadnutého rozsudku vyhovel a teda žalobca bol v tejto časti v plnom rozsahu úspešný, nielen voči žalovanému v rade 2/, ale aj voči žalovanému v rade 1/. Pre prípad, ak by sa odvolací súd priklonil k názoru súdu prvej inštancie, že žalobca nemá naliehavý právny záujem na určenie vlastníckeho práva pri sporných stavbách vo vzťahu k žalovanému v rade 1/, bol by žalovaný v rade 1/ voči žalobcovi úspešný len v jednej časti žaloby, pomer úspechu žalobcu ako aj žalovaného v rade 1/ by bol vo vzájomnom pomere 50%, čo by odôvodňovalo postup podľa § 255 ods. 2 CSP, teda žiadna zo strán by nemala právo na náhradu trov konania. Súd prvej inštancie k štvrtému výroku napadnutého rozsudku neuviedol žiadne bližšie odôvodnenie a teda napadnutý rozsudok je v tejto časti nepreskúmateľný, čo predstavuje odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. d) CSP. Žiadal preto, aby odvolací súd rozsudok okresného súdu zmenil, žalobe žalobcu o určenie vlastníckeho práva k stavbám zapísaným na LV č. XXXX v obci Z. Q. C., okres X., katastrálne územie Z. Q. C. na parcele registra „C“ pod parcelným číslom 481 vyhovel a žalobcovi priznal právo na náhradu trov konania, vrátane trov odvolacieho konania vo vzťahu k žalovanému v rade 1/ v plnom rozsahu. Alternatívne žiadal pre prípad, ak odvolací súd dospeje k názoru, že určenie vlastníckeho práva k sporným stavbám možné nie je, zmeniť štvrtý výrok napadnutého rozsudku a žalovanému v rade 1/ právo na náhradu trov konania nepriznať.

6. Žalovaný v rade 2/ v odvolaní proti rozsudku okresného súdu odmietol tvrdenie súdu prvej inštancie o tom, že by mal vedieť o podmienkach, ako i o dohodnutom účele kúpnej zmluvy, ktorú uzatvorili právny predchodca žalobcu so žalovaným v rade 1/. Žalovaný v rade 2/ od počiatku sporu konzistentne tvrdil, že nemal vedomosť o zmluve medzi žalobcom a žalovaným v rade 1/ a teda nemohol mať vedomosť ani o obsahu zmluvy a podmienkach prevodu vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam. Pri rokovaní a následnom uzatvorení kúpnej zmluvy so žalovaným v rade 1/ vychádzal z údajov a skutočností uvedených v katastri nehnuteľností, pričom z dotknutého listu vlastníctva neplynulo pre žalovaného v rade 1/ žiadne obmedzenie vo výkone jeho vlastníckeho práva. Pri uzatvorení kúpnej zmluvy mohol byť žalovanému v rade 2/ známy iba účel činnosti žalovaného v rade 1/ ako občianskeho združenia. Žalovaný v rade 2/ nemohol a ani nevstupoval do spolupráce so žalovaným v rade 1/ za účelom špekulatívneho konania, ale výlučne s úmyslom naplnenia účelu sledovaného žalovaným v rade 1/. S úmyslom naplnenia verejnoprospešného účelu žalovaný v rade 2/ uzatvoril so žalovaným v rade 1/ kúpnu zmluvu, súdu predložil listinné dôkazy preukazujúce, že právnické osoby, v ktorých má majetkovú účasť, sa v minulosti podieľali na rôznych verejnoprospešných aktivitách. Zotrval na tvrdení, že počas konania nebola hodnoverným spôsobom bez akýchkoľvek pochybností preukázaná existencia porušenia zmluvných povinností zo strany žalovaného v rade 1/, ku ktorým sa zaviazal Kúpnu zmluvou č. 1, a teda nemohlo dôjsť k zrušeniu tejto zmluvy od počiatku tak, ako to predpokladá jej ustanovenie čl. V. ods. 5.4 a ani k následnej absolútnej neplatnosti Kúpnej zmluvy č. 2. Žalovaní zhodne tvrdili, že pri asanácii uvedenej budovy žalovaný v rade 1/ nekonal svojvoľne, ale výlučne na základe odborného vyjadrenia písomne spracovaného Ing. C. ako autorizovaným stavebným inžinierom v oblasti statiky stavieb. Predmetné vyjadrenie spracované statikom Ing. C. bolo predložené na posúdenie Krajskému pamiatkovému úradu v Martine a následne bolo obcou Z. Q. C. ako príslušným stavebným úradom vydané rozhodnutie zo dňa 18.9.2012, ktorým bola asanácia stavby povolená. Pokiaľ by žalovaný v rade 1/ konal svojvoľne, nezadal by požiadavku na spracovanie odborného vyjadrenia statikom a nežiadal by príslušné orgány verejnej správy o vydanie rozhodnutia. Zlý stavebnotechnický stav budovy bývalej žandárskej stanice nebol v priebehu konania ani sporovými stranami nijako spochybnený. Konanie žalovaného v rade 1/ v súvislosti s budovou bývalej žandárskej stanice preto nemožno hodnotiť ako porušenie zmluvne dohodnutého účelu, ale naopak, toto konanie sledovalo jediný cieľ, a to tento cieľ naplniť. Napokon z kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným v rade 1/ nevyplýva zákaz disponovať s predmetnými nehnuteľnosťami. Žalobca neodkázal na konkrétne

zmluvné ustanovenie zakazujúce žalovanému v rade 1/ disponovať s predmetnými nehnuteľnosťami, teda obmedzenie zmluvnej voľnosti. Žalovaní v priebehu konania zhodne tvrdili a preukázali, že postupovali v spoločnej kooperácii s cieľom naplnenia účelu Kúpnej zmluvy č. 1, teda žalobca neunesol dôkazné bremeno, keď nepreukázal porušenie zmluvnej povinností žalovaným v rade 1/, na základe ktorej by malo dôjsť k zrušeniu Kúpnej zmluvy č. 1 a následne k absolútnej neplatnosti Kúpnej zmluvy č. 2. Súd prvého stupňa na základe vykonaného dokazovania dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a následne k neprávnemu právnemu posúdeniu veci, v nadväznosti na čo žalovaný v rade 2/ žiadal rozsudok okresného súdu vo výroku I. zmeniť a žalobu žalobcu v celom rozsahu zamietnuť.

7. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného v rade 2/ sa stotožnil s právnymi a skutkovými závermi súdu prvej inštancie ako boli premietnuté do prvého a tretieho výroku napadnutého rozsudku. Podľa názoru žalobcu súd prvej inštancie svoje rozhodnutie dostatočne presvedčivo odôvodnil, vysporiadal sa so všetkými argumentmi žalovaných. V tejto súvislosti odkázal na doplňujúce vyjadrenie žalobcu zo dňa 23.4.2018, v ktorom podrobne rozobral všetky významné právne a skutkové otázky v tomto konaní, čo presvedčilo súdu prvej inštancie do takej miery, že celé časti vyjadrenia doslovne skopíroval do napadnutého rozsudku. Pripomenul, že odvolací súd sa svojim právne záväzným názorom už rad vyjadril k podstatným okolnostiam tohto súdneho sporu, odkázal na časť VI. vyjadrenia, resp. na ods. 32 až 34 napadnutého rozsudku. V závere dodal, že napriek skutočnosti, že z predmetnej kúpnej zmluvy pre žalovaného v rade 1/ nevyplýval výslovný zákaz previesť predmet kúpnej zmluvy na tretiu osobu, bol uzavretím kúpnej zmluvy medzi žalovaným v rade 1/ a žalovaným v rade 2/ dohodnutý účel predmetnej kúpnej zmluvy porušený už len z toho dôvodu, že povinnosť poskytovania všeobecne prospešných služieb patrila výhradne kupujúcemu, t.j. žalovanému v rade 1/. Podľa žalobcu je vylúčené, aby úmysel žalovaných poskytovať všeobecne prospešné služby mohol byť založený len na ich „dodatocnom vyjadrení“ alebo „prísľube“. V tomto ponímaní by boli § 11 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení účinnom do 30.11.2014 ako aj čl. V ods. 5.4 predmetnej kúpnej zmluvy obsoletnými ustanoveniami, nakoľko v každom štádiu by teoreticky bolo možné upraviť súčasný právny alebo faktický stav vecí tak, aby bol účel zmluvy dodatočne dodržaný. Žiadal preto rozsudok okresného súdu v jeho prvom a treťom výroku ako správny potvrdiť.

8. Žalovaný v rade 1/ vo vyjadrení k odvolaniu žalobcu a žalovaného v rade 2/ v bode Ad I) poukázal na § 11 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z.z. v znení účinnom ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným v rade 1/, na § 8a ods. 6 písm. e) zákona, bod 19 vety 2 a 3 zrušujúceho uznesenia odvolacieho súdu, bod 24 tretej až piatej vety zrušujúceho uznesenia odvolacieho súdu s tým, že v zmysle zrušujúceho uznesenia odvolací súd dospel k záveru, že kúpna zmluva je neplatná pre nemožnosť plnenia žalovaného v rade 1/ spôsobenú vadou predmetu prevodu, za ktorú vadu podľa ust. § 499 OZ objektívne zodpovedá žalobca. Poukazoval, že ak je kúpna zmluva uzatvorená medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným v rade 1/ neplatná od počiatku, nemôže sa neskôr stať absolútne neplatnou a už vôbec nie konaním či nekonaním žalovaného v rade 1/. Zastal názor, že v bode 19 druhej a tretej vety zrušujúceho uznesenia odvolací súd vyvrátil názor prvoinštančného súdu o údajnej dôvodnosti žaloby tým, že za dôvod zrušenia rozsudku okresného súdu považoval, že nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. Súd prvej inštancie v dôsledku nesprávneho právného posúdenia veci nevykonal navrhované dôkazy. To znamená, že pochybnosti odvolacieho súdu o dôvodnosti žaloby boli natoľko závažné, že bolo potrebné pôvodný rozsudok zrušiť. Ďalej poukazoval na ust. § 457, § 458 ods. 1 OZ, z ktorých jednoznačne vyplýva, že žalobca nemá naliehavý právny záujem na deklaratórnem určení vlastníckeho práva. Samotné zrušenie kúpnej zmluvy je len odpadnutím právneho dôvodu, teda automaticky nespôsobuje zánik vlastníckeho práva nadobúdateľa. Následky zrušenia zmluvy alebo jej neplatnosti upravuje v oboch prípadoch ust. § 457 OZ. Tieto sa týkali len žalobcu a žalovaného v rade 1/ a teda určovací výrok voči žalovanému v rade 2/ je zjavne neopodstatnený. V danom prípade neexistuje záujem zmluvnej strany Kúpnej zmluvy 1 na určení vlastníckeho práva, a to tak vo vzťahu k stavbe voči žalovanému v rade 1/, ani vo vzťahu k pozemkom voči žalovanému v rade 2/, nakoľko žalobca sa mohol domáhať žaloby na plnenie. Pokiaľ tak neurobil, vzhľadom na plynutie premlčacej lehoty, v súčasnosti by pre námietku premlčania bol takýto nárok zjavne neopodstatnený. Žalobca chce určovacím výrokom obísť splnenie svojich povinností voči žalovanému v rade 1/, pretože ak by žalovaný v rade 1/ mal žalobcovi vrátiť plnenie, synalagmatickosť vzťahu podľa § 457 OZ znamená, že aj žalobca by musel žalovanému v rade 1/ vrátiť kúpnu cenu, čo však nikdy nemal v úmysle. Ak by sa žalobca mohol domáhať

určenia vlastníckeho práva, profitoval by nezákonne z vlastného porušenia práva, pretože za vady predanej veci objektívne zodpovedá, ťažil by zo situácie, že žalovaný v rade 1/ kvôli porušeniu povinnosti bezvadného plnenia nemohol splniť dohodnutým spôsobom svoj zmluvný záväzok. Navyše, z konštatovaní žalobcu o konaní pred Okresným úradom Martin, katastrálnym odborom vyplýva, že žiadosť o záznam vlastníckeho práva výlučne k stavbe nepodal a svojimi irelevantnými konštrukciami sa tento svoj chybný krok snaží v odvolaní ospravedlniť. Napokon sám žalobca v podanom odvolaní tvrdí, že žalovaný v rade 1/ zbúral budovu žandárskej stanice v Z. Q. C. a preto nie je dôvod sa domnievať, že by nebola zbúraná aj jej súčasť, ktorá je nesprávne zapísaná na LV č. XXXX pre k.ú. Z. Q. C.. Žalovaný v rade 1/ je pasívne nelegitimovaný vo vzťahu k pozemkom, keďže tieto má na príslušnom LV zapísané žalovaný v rade 2/, žalovaný v rade 1/ ani netvrdí, že by aktuálne mal byť ich vlastníkom. V nadväznosti na uvedené žalovaný v rade 1/ musel mať logicky plný úspech vo veci voči žalobcovi z dôvodu existencie zamietajúceho výroku, a teda výrok o trovách v prospech žalovaného v rade 1/ je vecne správny. Ďalej poukazoval na vyjadrenie štatutárnej zástupkyne žalovaného v rade 1/ na pojednávaní, ktoré sa konalo 31.10.2016, z obsahu ktorého jasne vyplýva, že žalovaný v rade 2/ nemohol vedieť o účele Kúpnej zmluvy 1 nič, pretože ho o samotnom znení nemal žalovaný v rade 1/ dôvod informovať. Žalovaný v rade 2/ nemal odkiaľ vedieť o účele, ktorý bol presne definovaný v Kúpnej zmluve 1 a žalovaný v rade 1/ nemal dôvod riešiť pôvodnú stavbu so žalovaným v rade 2/, nakoľko táto už bola asanovaná. Za neprávny označil záver okresného súdu o tom, že žalovaný v rade 1/ na základe predloženého statického posudku sa snažil preukázať, že budova žandárskej stanice bola v zlom technickom stave a že týmto posudkom bola v konečnom dôsledku vyvrátená a namietaná absolútna nemožnosť plnenia predmetnej kúpnej zmluvy. V tejto súvislosti poukazoval na znalecký posudok Ing. Pavla Komárka zo dňa 31.3.2009, strana 12, body b) a c), článok 3 strana 18 posudku, ust. § 88 Stavebného zákona s tým, že prvoinštančný súd nesprávne vyhodnotil statický posudok Ing. C.. Podľa Kúpnej zmluvy I účelom nebola samotná rekonštrukcia statických prvkov stavby, ale poskytovanie sociálnych služieb najmenej 5 rokov odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k stavbe. V Kúpnej zmluve 1 sa totiž k samotnej rekonštrukcii žalovaný v rade 1/ nezaviazal, zaviazal sa k poskytovaniu sociálnych služieb. Znamená to, že prvoinštančný súd dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam a preto žiadal o zopakovanie dokazovania pred odvolacím súdom a nariadenie súdneho pojednávania.

9. Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací (§ 34 CSP) preskúmal vec v rozsahu vymedzenom v podanom odvolaní a súc viazaný odvolacími dôvodmi (§ 379, § 380 CSP) postupom bez nariadenia pojednávania podľa § 385 CSP a contrario odvolaním napadnuté rozhodnutie prvoinštančného súdu ako správne postupom podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil.

10. Po preskúmaní veci odvolací súd dospel k záveru, že prvoinštančný súd vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, dospel k správnym skutkovým zisteniam, vyvodil správny právny záver, svoje rozhodnutie náležitým a vyčerpávajúcim spôsobom odôvodnil.

11. Žalobca v podanom odvolaní nesúhlasil s rozhodnutím prvoinštančného súdu, pokiaľ jeho žalobu o určenie vlastníckeho práva v žalobe k označeným stavbám vo vzťahu k žalovanému v rade 1/ zamietol. Nestotožnil sa ani s dôvodmi, na podklade ktorých okresný súd považoval ním podanú žalobu v tejto časti za nedôvodnú.

12. Žalovaný v rade 2/ v odvolaní podanom proti rozsudku okresného súdu v bodoch I. a III. namietal správnosť záverov okresného súdu o tom, že pri uzatváraní kúpnej zmluvy so žalovaným v rade 1/ konal v rozpore s dobrými mravmi, nebol dobromyseľný pri nadobúdaní vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam tvoriacim predmet kúpnej zmluvy, mal za to, že zo strany žalovaného v rade 1/ v konaní pred okresným súdom nebolo preukázané porušenie zmluvných povinností, ku ktorým sa zaviazal v kúpnej zmluve uzatvorenej medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným v rade 1/. Naopak, tvrdil, že v konaní bolo preukázané, že žalovaní v rade 1/, 2/ postupovali v spoločnej kooperácii s cieľom naplnenia účelu Kúpnej zmluvy č. 1, aby predané nehnuteľnosti boli užívané žalovaným v rade 1/ na poskytovanie všeobecne prospešných služieb.

13. Odvolací súd súc viazaný rozsahom a dôvodmi odvolaní podaných či už žalobcom alebo žalovaným v rade 2/ zastal názor, že prvoinštančný súd z výsledkov vykonaného dokazovania dospel nielen k správnym skutkovým zisteniam, ale vyvodil i správny právny záver, pokiaľ žalobu žalobcu ohľadne určenia vlastníckeho práva k stavbám označeným v petite žaloby zamietol pre nedostatok naliehavého

právneho záujmu žalobcu na takomto určení a ním podanej žalobe o určenie vlastníckeho práva k označeným pozemkom vyhovel.

14. Žalobca v konaní netvrdil ani nepreukázal reálnu existenciu stavieb, určenia vlastníctva ku ktorým sa v konaní domáhal. Naliehavosť právneho záujmu odvodzoval od skutočností, že si v inom prebiehajúcom konaní uplatňuje nárok na náhradu škody z neexistencie inej hlavnej stavby a určovací výrok súdu má byť podkladom pre ustálenie jeho vecnej aktívnej legitímácie v predmetnom spore. Za nie bez významu tiež považoval, že predmetné stavby sú naďalej evidované na príslušnom liste vlastníctva, pokiaľ žalovaný v rade 1/ tvrdí, že reálne neexistujú, bolo na ňom, aby toto svoje tvrdenie v konaní preukázal.

15. Podľa 118 ods. 1 OZ, predmetom občianskoprávných vzťahov sú veci, živé zvieratá, a pokiaľ to ich povaha pripúšťa, práva alebo iné majetkové hodnoty.

16. Pojem vec v právnom zmysle vytvorila až právna teória a prax, pretože zákon neobsahuje legálnu definíciu. Vecou je každý ovládateľný hmotný predmet alebo ovládateľná prírodná sila za predpokladu, že slúžia ľudským potrebám. Či ide o takúto vec možno posúdiť len s prihliadnutím na všetky okolnosti, za ktorých sa dá zaujať stanovisko k tomu, či určitý hmotný predmet alebo prírodnú silu možno alebo nemožno považovať za vec v právnom zmysle. Záver, či ide o vec v právnom zmysle možno modifikovať aj tým, že veci sa členia podľa rôznych kritérií. Poznáme veci hnutel'né, nehnuteľné, individuálne druhovo určené, hromadné, deliteľné, nedeliteľné, zastupiteľné, nezastupiteľné a podobne. Neraz rozhoduje aj hospodárske určenie veci, prípadne vôľa vlastníka veci (napríklad pri príslušenstve).

17. Z uvedeného vyplýva, že vecou v právnom zmysle je predovšetkým určitý hmotný ovládateľný predmet za predpokladu, že slúži ľudským potrebám. Znamená to, že pokiaľ má byť vec predmetom občianskoprávných vzťahov, musí predovšetkým existovať vo svojej hmotnej a reálnej podobe, musí prinášať určitý úžitok, nestačí iba, že je evidovaná v nejakom registri. V nadväznosti na uvedené správne okresný súd uzavrel, že nie je a nemôže byť daný naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva k neexistujúcej veci, ktorá nie je spôsobilým predmetom občianskoprávných vzťahov. Nanajvýš sa možno domáhať finančnej náhrady za takúto vec, vlastníctvo ku ktorej sa ustáli prejudiciálne. Určením vlastníctva k neexistujúcej veci by sa totiž nedosiahlo definitívne a ani spravodlivé usporiadanie vzájomných vzťahov medzi žalobcom a žalovaným v rade 1/ (§ 457 OZ). Určovací výrok súdu by sa v takomto prípade právne postavenie strán nezmenilo, žalobca by sa iba formálne stal vlastníkom neexistujúcich vecí, ale vzájomné nároky sporových strán (žalobcu a žalovaného v rade 1/) by naďalej zostali nevysporiadané.

18. Z týchto dôvodov potom odvolací súd rozsudok okresného súdu vo výroku, ktorým žalobu žalobcu vo zvyšnej časti zamietol, ako správny postupom podľa § 387 ods. 1, 2 CSP stotožniac sa s jeho odôvodnením, potvrdil.

19. Odvolací súd sa stotožnil s postupom prvoinštančného súdu i vo výroku, ktorým žalobe žalobcu vyhovel a určil, že je vlastníkom vo výrokovej časti rozsudku označených pozemkov. Podľa názoru odvolacieho súdu okresný súd správne ustálil nielen moment, kedy došlo k zrušeniu kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným v rade 1/, ale i dobromyseľnosť žalovaného v rade 2/ pri nadobúdaní sporných pozemkov od žalovaného v rade 1/.

20. Žalovaný v rade 2/ na jednej strane v podanom odvolaní odmietol tvrdenie súdu, že mal vedieť o podmienkach ako aj dohodnutom účele kúpnej zmluvy, ktorú uzatvorili právny predchodca žalobcu so žalovaným v rade 1/, na druhej strane tvrdil, že do právneho vzťahu so žalovaným v rade 1/ nevstupoval za účelom špekulatívneho konania, ale výlučne s úmyslom naplnenia verejnoprospešného účelu deklarovaného žalovaným v rade 1/. Z výsledkov vykonaného dokazovania jednoznačne vyplýva, že žalovaný v rade 2/ bol oboznámený a vedel o podmienkach zmluvy uzatvorenej medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným v rade 1/, sám sa zaviazal vybaviť hypotekárny úver na výstavbu domova pre osamelé matky a ženy za nadobudnutie pozemkov od žalovaného v rade 1/ na podklade medzi nimi uzatvorenej kúpnej zmluvy. Žalovanému v rade 1/ za odpredané pozemky nevyplatil žiadne finančné prostriedky, naopak bolo dohodnuté, že žalovaný v rade 1/ uhradí 10% z celkovej hodnoty stavby, okrem tejto zálohy sa zaviazal ešte uhradiť na účet Ekonomických stavieb, s.r.o. aj čiastku za projekty. Napriek tomu mali byť na mieste odstránenej bývalej žandárskej stanice postavené dva rodinné domy určené výlučne na bývanie, ktorých majiteľom a investorom sa mal po nadobudnutí

pozemkov stať žalovaný v rade 2/. V Zmluve o budúcej zmluve o nájme č. 935/13 a 936/13 bolo dohodnuté, že rodinné domy ako i pozemky budú predmetom nájmu medzi žalovaným v rade 1/ ako nájomcom a žalovaným v rade 2/ ako prenajímateľom s trvaním nájmu na dobu neurčitú za určité dohodnuté nájomné. Účel nájmu bol dohodnutý výlučne na bývanie, pričom zmenu účelu bolo možné dosiahnuť iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Absencia súhlasu bola dôvodom na odstúpenie od zmluvy. Predkupné právo žalovaného v rade 1/ na predmetné pozemky a rodinné domy bolo dojednané za predpokladu, že nájom bude trvať aspoň po dobu 30 rokov odo dňa podpisu zmluvy a nájomca si bude riadne a včas plniť všetky svoje povinnosti.

21. Na podklade uvedeného správne prvoinštančný súd uzavrel, že žalovaný v rade 2/ nekonal v dobrej viere, pokiaľ sa týkalo naplnenia účelu sledovaného v kúpnej zmluve uzatvorenej medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným v rade 1/ a jeho kroky neboli v súlade s dobrými mravmi. Pokiaľ i okresný súd za okamih zrušenia kúpnej zmluvy medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným v rade 1/ ustálil moment asanácie budovy bývalej žandárskej stanice, je potrebné uviesť, že dôvodom pre zrušenie predmetnej kúpnej zmluvy boli i ďalšie aktivity žalovaného v rade 1/, ktoré podpisom Zmlúv o budúcej zmluve o nájme č. 935/13 a 936/13, ktoré uzatvoril so žalovaným v rade 2/, popreli naplnenie v kúpnej zmluve uzatvorenej medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným v rade 1/ dohodnutého účelu poskytovania verejnoprospešných služieb. Obe tieto zmluvy boli podpísané ešte skôr ako došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy medzi žalovaným v rade 1/ a žalovaným v rade 2/ o odpredaji sporných pozemkov. K zrušeniu kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi právnym predchodcom žalobcu a žalovaným v rade 1/ jednoznačne došlo zo zákona ešte skôr, ako došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy medzi žalovaným v rade 1/ a žalovaným v rade 2/ o odpredaji sporných pozemkov. Niet pochybností o tom, že žalovaný v rade 2/ vedel a bol oboznámený s účelom, ktorý sa zaviazal žalovaný v rade 1/ v kúpnej zmluve uzatvorenej s právnym predchodcom žalobcu v predmetných nehnuteľnostiach realizovať a preto správne okresný súd uzavrel, že pri nadobúdaní pozemkov sa dobromyseľne nesprával. Na tomto závere nemôžu nič zmeniť ani hypotetické úvahy o neplatnosti zmluvy, či už z dôvodov uvedených v ust. § 37 ods. 2 alebo § 575 a nasl. OZ. Napokon ani výsledky vykonaného dokazovania k ustáleniu tejto právnej skutočnosti nesmerovali.

22. V nadväznosti na uvedené, v ostatnom sa stotožniac s odôvodnením rozhodnutia zo strany okresného súdu, odvolací súd toto ako správne postupom podľa § 387 ods. 1, 2 CSP potvrdil. Pokiaľ žalobca v podanom odvolaní namietal i nesprávnosť rozsudku okresného súdu čo do výroku o náhrade trov konania medzi žalobcom a žalovaným v rade 1/, podľa názoru odvolacieho súdu, prvoinštančný súd správne posúdil úspech a neúspech strán v spore a v nadväznosti na to i ich právo na náhradu trov konania. Jednoznačne žalobca bol v spore vo vzťahu k žalovanému v rade 1/ o určenie vlastníckeho práva k nim označeným stavbám neúspešný, správne preto prvoinštančný súd vychádzajúc z úspechu a neúspechu strán v spore, priznal právo na náhradu trov konania vo vzťahu k žalobcovi žalovanému v rade 1/. Pokiaľ i žalobca namietal, že v danom prípade by sa mal pomer úspechu a neúspechu posudzovať i s ohľadom na výsledok sporu o určenie vlastníckeho práva k dotknutým pozemkom, je potrebné uviesť, že v predmetnom spore pasívne legitimovaným ako vlastníkom pozemkov bol žalovaný v rade 2/, ktorý bol v konaní neúspešný a teda správne okresný súd priznal nárok na náhradu trov konania žalobcovi vo vzťahu k žalovanému v rade 2/. Žalovaný v rade 1/ vo vzťahu k takto vymedzenému predmetu konania vecne pasívne legitimovanou stranou nebol a preto ani úspech žalobcu vo vzťahu k určeniu vlastníckeho práva k sporným pozemkom sa jeho právneho postavenia v konaní nedotkol ani dotknúť nemohol.

23. V odvolacom konaní bol úspešný žalovaný v rade 1/, ktorému odvolací súd priznal vo vzťahu k žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. Vo vzťahu k žalovanému v rade 2/ bol úspešný žalobca, v nadväznosti na čo odvolací súd priznal žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania vo vzťahu k žalovanému v rade 2/ v plnom rozsahu.

24. Rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa. (§ 419 CSP)

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. (§ 420 CSP)

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe odvolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi odvolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie sa podáva 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.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpísania) 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)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)