

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 12Co/19/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1516201895
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 01. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denisa Šaligová
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2023:1516201895.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Denisy Šaligovej a sudkýň JUDr. Sone Zmekovej a JUDr. Renáty Pátrovičovej v spore žalobcu: Poľnohospodárska Pôda, s.r.o., so sídlom Sibírska 55, 831 02 Bratislava, IČO: 44 138 369 zastúpenej advokátskou kanceláriou LawService, s.r.o., so sídlom Stráž 3/223, 960 01 Zvolen, proti žalovanému: H. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom P. XX, XXX XX A., zastúpenému advokátskou kanceláriou BIZOŇ & PARTNERS, s.r.o., so sídlom Hviezdoslavovo nám. 25, 811 02 Bratislava, za účasti intervenienta na strane žalovaného: MH Invest II, s.r.o., so sídlom Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava, IČO: 50 021 150, zastúpeného spoločnosťou Advokátska kancelária REDANT s. r. o., so sídlom Konventná 6, 811 03 Bratislava, o určenie vlastníctva k nehnuteľnostiam, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 18C/116/2016-305 zo dňa 06.05.2021 v spojení s opravným uznesením č. k. 18C/116/2016-318 zo dňa 07.07.2021, o odvolaní žalobcu proti dopĺňaciemu rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 18C/116/2016-319 zo dňa 15.06.2021 takto

rozhodol:

Odvolačný súd rozsudok a dopĺňací rozsudok súdu prvej inštancie potvrdzuje.

Žalovanému a intervenientovi priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom zamietol žalobu, ktorou sa žalobca po pripustení zmeny žaloby domáhal určenia, že bol ku dňu vyvlastnenia výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. A., obec A., okres F., zapísaných Okresným úradom F., katastrálny odbor, ako parcela registra "C" parc. č. XXXX ostatné plochy o výmere 683 m² a parc. č. XXXX ostatné plochy o výmere 1487 m² ku dňu ich vyvlastnenia na základe rozhodnutia o vyvlastnení zo dňa 18.08.2016 Okresného úradu F., odbor výstavby a bytovej politiky, č. OU-F.-Z v spojení s rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, odbor štátnej stavebnej správy zo dňa 10.10.2016, č. XXXXX/XXXX/BXXX-SV/XXXXX/Q.. O trovách konania súd rozhodol tak, že žalovaný má voči žalobcovi nárok na ich náhradu v rozsahu 100 %. Dopĺňacím rozsudkom zamietol návrh na prerušenie konania. Svoje rozhodnutia právne odôvodnil s odkazom na ustanovenie § 137, § 164, § 255 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, účinného od 01.07.2016 (ďalej len „CSP“), § 47 ods. 1, 2, § 48 ods. 1, § 123, § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 6 ods. 6 zákona č. 282/2015 Z. z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o vyvlastňovaní“). V odôvodnení svojho rozhodnutia súd uviedol, že žalobca odôvodnil žalobu tým, že dňa XX.XX.XXXX uzavrel so žalovaným kúpnu zmluvu, ktorá bola podaná na kataster nehnuteľností s návrhom na vklad dňa 01.07.2015. Žalovaný od zmluvy odstúpil bez uvedenia dôvodu, preto sa žalobca pôvodne domáhal určenia jeho vlastníctva k nehnuteľnostiam. Dôvodom zmeny žaloby bolo vyvlastnenie sporných nehnuteľností a zloženie náhrady

za vyvlastnenie do úschovy Okresného súdu Nitra podľa sp. zn. 12U/4/2016 s tým, že pre vydanie úschovy je podstatné vyriešenie otázky vlastníctva ku dňu vyvlastnenia. Žalobca dňa 14.03.2018 doručil súdu návrh na zmenu žaloby a súd ju uznesením č. k. 18C/112/2016-173 zo dňa 23.08.2018 pripustil.

2. Súd prvej inštancie viazaný právnym názorom Krajského súdu v Nitre vyslovenom v uznesení č. k. 12Co/46/2019-232 zo dňa 03.03.2020 prijal záver o naliehavom právnom záujme na požadovanom určení, a ďalej sa zaoberal vecou samou, pričom ju posúdil z hmotnoprávneho hľadiska.

3. Po vykonanom dokazovaní súd konštatoval, že napriek existencii naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení, žalobe nie je možné vyhovieť, pretože žalobca nepreukázal vznik vlastníckeho práva zákonným spôsobom. Žalobca sa totiž nikdy nestal vlastníkom sporných nehnuteľností, keďže konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva bolo na podnet prokurátora zastavené. Žalobca sa nikdy nemohol stať vlastníkom prevádzaných nehnuteľností, keďže pred rozhodnutím správneho orgánu o návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe kúpnych zmlúv vzniklo štátu predkupné právo k sporným pozemkom, a to priamo zo zákona, dňom schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou, t. j. 21.07.2015. Nadobudnutiu vlastníckeho práva v prospech žalobcu teda bránila existencia zákonného predkupného práva štátu. Záverom konštatoval, že v prípade ak by boli kúpne zmluvy uzatvorené v čase existencie zákonného predkupného práva štátu, bol by právny úkon absolútne neplatný, pretože by sa ním obchádzal zákon.

4. Zamietnutie návrhu na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania vedeného na Krajskom súde v Nitre pod sp. zn. 11S/259/2016 odôvodnil tým, že vzhľadom na účinky zákona č. 282/2015 Z. z. nemá správne konanie žiadny vplyv na toto prebiehajúce konanie. Ani úspech žalobcu v správnom konaní by nepriniesol zmenu vo vlastníctve sporných nehnuteľností, ktoré boli vyvlastnené.

5. Uznesením č. k. 18C/116/2016-407 zo dňa 23.09.2021 pripustil súd prvej inštancie na strane žalovaného vstup intervenienta MH Invest II, s.r.o., so sídlom Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava, IČO: 50 021 150 do konania.

6. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalobca, ktorý navrhol rozsudok zmeniť a žalobe vyhovieť. Namietal nesprávne skutkové zistenia a nesprávne právne posúdenie veci (§ 365 ods. 1 písm. f/, h/ CSP). Nesúhlasil s názorom súdu o neprimeranosti kúpnej ceny, keďže takýto záver nevyplýval z vykonaného dokazovania. Uviedol, že rozhodnutie správy katastra nie je rozhodnutím, s ktorým by bola spájaná účinnosť zmluvy a teda záver súdu, že keď nedošlo k vkladu, platí, že strany od zmluvy odstúpili, vychádza z nesprávneho právneho posúdenia. Zmluva je platná a účinná dňom jej podpisu. Rozhodnutie o vklade nie je rozhodnutím, s ktorým by zákon spájal účinnosť zmluvy. Záver súdu o následkoch spojených s údajným porušením predkupného práva vychádza z nesprávneho právneho posúdenia. Predkupné právo v čase uzatvorenia zmluvy neexistovalo a nebolo zapísané v katastri, a teda strany nemohli mať o ňom žiadnu vedomosť, boli viazané svojimi obligačnými prejavmi. Keďže platila viazanosť obligačným prejavom, uvedený záver nemôže zmeniť ani skutočnosť, že v čase rozhodovania o vklade už predkupné právo existovalo. Z ustanovení Občianskeho zákonníka vyplýva obsah a oprávnenia z predkupného práva. Zákon teda explicitne upravuje inštitút predkupného práva. Zákon o niektorých opatreniach neobsahuje osobitnú úpravu predkupného práva, hovorí len o okamihu vzniku predkupného práva, pričom osobitne neupravuje obsah a oprávnenia s týmto právom spojené. Z ustanovenia § 3 ods. 5 tohto zákona nevyplýva absolútna neplatnosť právneho úkonu, resp. zákaz nakladať s majetkom. Pokiaľ zákonodarca odlišne neupravil v zákone o niektorých opatreniach obsah, oprávnenia, nároky i následky spojené s predkupným právom, je potrebné vychádzať z ustanovení, ktoré tieto právne kategórie upravujú. Predkupné právo je inštitútom komplexne upraveným v Občianskom zákonníku (rovnako ako dodatočná nemožnosť plnenia), a to kogentnými normami. Pokiaľ by súd vychádzal z týchto noriem, musel by dôjsť k opačnému záveru. Z právnej úpravy ustanovenia § 603 Občianskeho zákonníka vyplýva, že predkupné právo zostáva zachované aj voči nadobúdateľovi, preto nemôže nastať dodatočná nemožnosť plnenia. Je potrebné zdôrazniť, že sa jedná predovšetkým o predmet záväzku, pričom nie je podstatný subjekt záväzku. Pojmové znaky nemožnosti plnenia a následky nemožnosti plnenia sú upravené v ustanovení § 575 Občianskeho zákonníka. Podľa ods. 2 tohto ustanovenia plnenie nie je nemožné, najmä ak ho možno uskutočniť aj za sťažených podmienok, s väčšími nákladmi alebo až po dojednanom čase. Z ustanovenia § 3 ods. 7 zákona o niektorých opatreniach vyplýva, že predkupné právo zaniká, pokiaľ nedôjde k splneniu zákonných podmienok, t. j. do dvoch rokov sa nevykoná alebo nezačne vyvlastňovacie konanie. Z dikcie tohto ustanovenia je

zrejme, že záväzok plniť podľa kúpnej zmluvy by bolo možné splniť aj po dohodnutej dobe. Predkupné právo je upravené kogentnými normami, ktoré nemožno obísť, čo vylučuje i prijatie takého záveru, že by sa v prípade porušenia predkupného práva mohlo jednať o dodatočnú nemožnosť plnenia. Dočasnosť trvania predkupného práva má relevanciu v spojitosti s uplatnením predkupného práva, keďže úplne vylučuje vznik dodatočnej nemožnosti plnenia, ktorá musí byť ex lege trvalá.

7. Žalobca podal odvolanie aj voči dopĺňaciemu rozsudku, ktorý navrhol zrušiť a vec vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Namietal nesprávne skutkové zistenia a nesprávne právne posúdenie veci (§ 365 ods. 1 písm. f/, h/ CSP). Uviedol, že súd odôvodnil zamietnutie návrhu na prerušenie konania tým, že jeho úspech v správnom konaní by nepriniesol zmenu v právnom stave ohľadne predmetnej nehnuteľnosti, keďže vzhľadom na vyvlastnenie by už jeho nebolo možné zapísať ako vlastníka nehnuteľnosti. Takéto odôvodnenie považuje za rozporuplné. V správnom konaní napadol rozhodnutie o vyvlastnení. Ak dôjde k jeho zrušeniu pre nezákonnosť, bude mať zrušenie vplyv na toto prebiehajúce konanie, keďže ho bude možné zapísať ako vlastníka nehnuteľností.

8. Žalovaný vo vyjadrení k odvolaniu voči rozsudku a dopĺňaciemu rozsudku uviedol, že rozsudky súdu prvej inštancie považuje za vecne správne, a preto ich navrhol potvrdiť. Poukázal na okolnosti, za akých uzatvoril kúpnu zmluvu. Uviedol, že Okresný úrad F., katastrálny odbor zrušil na základe protestu prokurátora vklad vlastníckeho práva v prospech žalobcu z dôvodu porušenia predkupného práva štátu. Jeho vlastnícke právo k pozemku bolo v katastri nehnuteľností evidenčne obnovené. Z judikátu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. R 54/2018, publikovanom v Zbierke stanovísk NS a súdov SR 6/2018 vyplýva, že: „neprihliadnutie okresného úradu v konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na existenciu predkupného práva štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., obmedzujúceho zmluvnú voľnosť povinného, ako na skutočnosť, ktorá má vplyv na povolenie vkladu, je podľa kasačného súdu v rozpore s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z. z. o porušení § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. Uvedené platí aj vtedy, ak predkupné právo vzniklo až po uzavretí kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom konania o povolení vkladu, keď okresný úrad je povinný skúmať, či po uzavretí zmluvy do rozhodnutia o povolení vkladu nenastali skutkové alebo právne zmeny, ktoré by bránili vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností“. Vzhľadom na to, že k predmetnému pozemku existovalo predkupné právo štátu, bol povinný ho rešpektovať, a tak prijal ponuku spol. MH Invest, s.r.o. Okresný úrad F., odbor výstavby a bytovej politiky rozhodnutím zo dňa 18.08.2016, č. OU-F vyvlastnil vlastnícke právo MH Invest, s.r.o., ktorý nadobudol vlastnícke právo k pozemku originárnym spôsobom. V prípade originárneho nadobudnutia vlastníctva si nadobúdateľ vlastnícke právo neodvodzuje od vlastníckeho práva svojho právneho predchodcu. Je teda zrejme, že ak by návrh MH Invest, s.r.o. na uzatvorenie kúpnej zmluvy neprijal, bolo by jeho vlastnícke právo k pozemku, odhliadnuc od jeho vôle, vyvlastnené. Zastáva názor, že kúpna zmluva je absolútne neplatná pre porušenie predkupného práva štátu, ktoré bolo obidené uzatvorením predmetnej kúpnej zmluvy so žalobcom. Z ustálenej rozhodovacej praxe Najvyššieho súdu SR v skutkovo a právne obdobných veciach vyplýva (bod 45. Rozsudku Najvyššieho súdu SR 10SŽRK/ 8/2017 zo dňa 19.06.2018), že uvedenú situáciu hodnotí ako dodatočnú právnu nemožnosť plnenia, ktorá objektívne nastala pred rozhodnutím o vklade. Záonné predkupné právo na základe § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. spôsobuje s účinkom nepravej retroaktivity dodatočnú právnu nemožnosť plnenia zmluvy o prevode nehnuteľností, na ktorú skutočnosť správny orgán rozhodujúci o návrhu na vklad je podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. povinný prihliadať. Žalobcove tvrdenia o tom, že rozhodnutie v konaní na Krajskom súde v Nitre pod sp. zn. 11S/259/2016 môže viesť k zápisu vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnostiam, považuje za zmätočné a zjavne nedôvodné.

9. Intervenient vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že z vykonaného dokazovania je zrejme, že dňa XX.XX.XXXX uzatvorili sporové strany kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol záväzok žalovaného previesť na žalobcu vlastnícke právo k parcele č. XXXX o výmere 683 m² za odplatu XXX eur, a dňa XX.XX.XXXX došlo k uzatvoreniu druhej kúpnej zmluvy s predmetom prevodu parcely č. XXXX o výmere 1487 m² za odplatu vo výške XXX eur. Dňa 21.07.2015 vzniklo k vyvlastneným pozemkom predkupné právo štátu, pričom výkupná cena bola znaleckým posudkom stanovená na XX,XX eura za m² (za parcely žalovaného teda celkovo v sume XX.XXX,XX eura). Záver súdu o neprimeranosti vzájomných plnení z kúpnych zmlúv je teda výsledkom logickej úvahy pri hodnotení dôkazov a skutkových tvrdení, keď prihliadol na súvis momentu a okolností uzatvorenia kúpnych zmlúv so žalovaným a následným vznikom zákonného predkupného práva štátu v krátkom časovom rozmedzí, v dôsledku čoho mala hoc aj poľnohospodárska pôda v danej lokalite nepomerne vyššiu hodnotu z

dôvodu plánovanej výstavby priemyselného parku bez ohľadu na to, že konečná výkupná cena bola stanovená znaleckým posudkom až neskôr. O tejto skutočnosti žalobca veľmi dobre vedel, pretože sa cielene zameriaval na výkup pozemkov v danej lokalite s vedomím ich omnoho vyššej hodnoty už v čase uzatvárania zmluvy. Skutkový priebeh konania žalobcu bol vo všetkých prípadoch rovnaký; uvádzanie do omylu ohľadne výhodnosti predaja a vytváranie časovej tiesne pri podpise zmlúv priamo v bydlisku poškodených, zväčša starších ľudí s cieľom čo najrýchlejšie nadobudnúť vlastnícke právo k pozemkom s vedomím, že v krátkom čase budú vykupované za násobne vyššie ceny. Podľa názoru žalobcu mal súd vec nesprávne posúdiť, keď spojil rozhodnutie o vklade s momentom účinnosti kúpnych zmlúv. Ohliadnuc od toho, že súd sa nikde k takémuto konštatovaniu neuchýlil, správne uviedol, že je potrebné rozlišovať medzi obligačnoprávnymi účinkami scudzovacej zmluvy (zakladajúce záväzkovo-právnu povinnosť previesť vlastnícke právo) a vecnoprávnymi následkami (samotný prevod vlastníckeho práva). Ak by aj teda bola zmluva platná a účinná (záväzok by platne vznikol a subjekty záväzku by boli svojimi prejavmi viazané), sama o sebe ešte nemusí vyvolať vecnoprávne následky, najmä v situáciách, keď prevodu vlastníckeho práva bráni nejaká prekážka. Obligačnoprávne účinky, na ktoré sa žalobca odvoláva, znamenajú možnosť domáhať sa, aby si strany splnili svoje povinnosti zo zmluvy za predpokladu, že zmluva je platným právnym úkonom. Od kúpnych zmlúv však bolo zo strany žalovaného odstúpené, keďže boli naplnené zákonné predpoklady na odstúpenie od zmluvy v zmysle § 49 Občianskeho zákonníka. Odstúpením od kúpnych zmlúv tak žalobca stratil účinný titul k nadobudnutiu vlastníckeho práva k vyvlastneným pozemkom. Ak by však aj odstúpenie od zmlúv nebolo platné, plneniu zo zmlúv na strane žalovaného by bránila iná prekážka, ktorá vznikla dodatočne po uzatvorení zmlúv, ktorou je vznik zákonného predkupného práva k vyvlastneným pozemkom. Vznik zákonného predkupného práva štátu k nehnuteľnosti po vzniku záväzku nemá vplyv na platnosť alebo účinnosť tohto záväzku, ale na realizáciu plnenia záväzku po momente jeho vzniku. Táto skutočnosť spôsobuje dodatočnú nemožnosť plnenia, ktorá nastáva v prípade splnenia zákonom stanovených podmienok, teda na základe právneho predpisu, ktorý subjektu zakazuje také správanie, na ktoré by bol v zmysle právneho úkonu povinný. Následným uplatnením predkupného práva zo strany štátu sa táto prekážka stala trvalou, čiže bez ohľadu na to, či sú kúpne zmluvy medzi žalobcom a žalovaným platné a účinné, nemohli a ani nemôžu vyvolať vecnoprávne účinky nadobudnutia vlastníckeho práva k vyvlastneným pozemkom v prospech žalobcu, pretože tomu bráni zákonná prekážka. Predkladané závery žalobcu o právnej povahe zákonného predkupného práva podľa zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa významných investícií a prípadných následkoch jeho porušenia sú právne neudržateľné. Predkupné právo štátu v zmysle citovaného zákona je zakotvené v norme verejného práva a v dôsledku odlišných zásad a princípov, ktorými sa verejné právo spravuje, ani nemožno uvažovať o akýchkoľvek analógiách s predkupným právom podľa súkromného práva, hoci aj obsah zákonného predkupného práva štátu nie je v príslušnej právnej norme bližšie definovaný. Účelom tejto normy je zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou z hľadiska celého hospodárstva Slovenskej republiky (a nie to, aby osoba oprávnená z predkupného práva mohla nadobudnúť vec, ak sa ju osoba povinná z predkupného práva rozhodne predať, ako tvrdí žalobca), čiže zmyslom a cieľom predkupného práva štátu je zabezpečiť štátu a jeho organizáciám vlastnícke právo k dotknutým pozemkom od momentu jeho vzniku a od jeho aktuálneho vlastníka, čiže v podstate zabrániť, aby sa vlastnícke právo ďalej prevádzalo na iné subjekty, čo by mohlo značne skomplikovať dosiahnutie účelu - prípravy stavby, ktorá je významnou investíciou. Inými slovami, vlastnícke právo je od momentu vzniku predkupného práva štátu (ktorý sa viaže na okamih vydania osvedčenia o významnej investícii a nie jeho zápis do katastra nehnuteľností) neprevoditeľné na iné subjekty. Hoci tento záver v zákone č. 175/1999 Z. z. priamo normatívne vyjadrený nie je, jednoznačne vyplýva z judikatúry Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, ktorý vo viacerých rozhodnutiach (rozsudok sp. zn. 10Sžrk/8/2017 zo dňa 19.06.2018, sp. zn. 3Sžrk/5/2017 zo dňa 30.05.2018, sp. zn. 6Sžrk 3/2018 zo dňa 18.05.2018) s ohľadom na účel a zmysel rozoberanej právnej normy v podstate zadefinoval jeho základné atribúty: 1) okamihom vzniku zákonného predkupného práva je zmluvná voľnosť vlastníka pozemku, ku ktorému sa viaže predkupné právo štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., obmedzená priamo zo zákona - je nadriadené obligačným prejavom vôle subjektov; 2) vlastníci dotknutých pozemkov sú povinní v prípade ich zamýšľaného predaja prednostne ponúknuť tieto pozemky na kúpu štátu; 3) správny orgán rozhodujúci o povolení vkladu vlastníckeho práva je povinný na existenciu predkupného práva štátu prihladať obligatórne ako na rozhodujúcu skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá má vplyv na povolenie vkladu; 4) existencia predkupného práva štátu v momente vzniku záväzku spôsobuje absolútnu neplatnosť takéhoto záväzku, keďže sa ním obchádza zákon; 5) existencia predkupného práva štátu vzniknutého po vzniku záväzku bráni realizácii predmetu záväzku (prevodu vlastníckeho práva). Z ohľadom na vyššie uvedené závery najvyšších

súdnych autorít je predkupné právo štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. inštitútom verejného práva a vzhľadom na jeho právnu podstatu a účel sledovaný zákonom č. 175/1999 Z. z., preto nemožno uvažovať o akejkoľvek analógii s predkupným právom podľa súkromného práva, ktoré má inú obsahovú náplň a jeho porušenie vyvoláva v podstate opačné právne následky. Okresný súd Nitra teda právnu povahu zákonného predkupného práva aj s ohľadom na aktuálnu judikatúru posúdil správne. Rovnako považuje za vecne správny aj záver súdu vo vzťahu k zamietnutiu návrhu žalobcu na prerušenie konania. S ohľadom na vznik predkupného práva štátu a jeho následné uplatnenie zo strany štátu tak ostáva predmetné vyvlastňovacie konanie a jeho dôsledky (zloženie vyvlastňovacej náhrady do úschovy súdu) bez akéhokoľvek pomeru k osobe žalobcu. Otázky vyvlastňovania, úschovy vyvlastňovacej náhrady alebo prípadných dôsledkov vyplývajúcich zo zrušenia rozhodnutia o vyvlastnení sa týkajú výhradne vyvlastniteľa (MH Invest, s.r.o.) a vyvlastňovaného subjektu (MH Invest II, s.r.o.), preto ani nemôžu mať žiadny vplyv na rozhodnutie súdu v tomto konaní o určenie vlastníckeho práva medzi žalobcom a žalovaným. Žiadny dôvod na prerušenie konania nie je daný a zo strany žalobcu ide iba o snahu oddialiť nevyhnutné vyplatenie náhrady za vyvlastnenie oprávnenému subjektu, ktorým je intervenient.

10. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 CSP) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) ako aj skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), prejednal vec bez nariadenia pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku (§ 385 ods. 1, § 378 ods. 1, § 177 ods. 2 písm. c), § 219 ods. 3 CSP) a po prejednaní veci urobil záver, že rozsudok a dopĺňací rozsudok súdu prvej inštancie sú vecne správne. Preto tieto rozsudky podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správne potvrdil.

11. Predmetom tohto konania je žaloba, ktorou sa žalobca domáhal určenia, že v čase vyvlastnenia bol výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. A., obec A., okres F., zapísaných Okresným úradom F., katastrálny odbor, ako parcela registra "C" parc. č. XXXX ostatné plochy o výmere 683 m² a parc. č. XXXX ostatné plochy o výmere 1487 m², a to z dôvodu, že dňa XX.XX.XXXX a XX.XX.XXXX uzavrel so žalovaným kúpne zmluvy, ktoré boli podané na kataster nehnuteľností s návrhom na vklad. Žalovaný od zmluvy odstúpil a následne dňa 21.07.2015 vzniklo štátu priamo zo zákona podľa § 3 ods. 5 zákona o niektorých opatreniach predkupné právo. Na túto skutočnosť pri rozhodovaní o vklade správny orgán prihliadol a vklad vlastníckeho práva v prospech žalobcu nepovolil. Žalovaný predal nehnuteľnosti spoločnosti MH Invest, s.r.o., ktorá ich predala spoločnosti MH Invest II, s.r.o. Po tomto predaji boli predmetné nehnuteľnosti vyvlastnené rozhodnutím Okresného úradu F. z dôvodu vybudovania strategického parku. Na základe rozhodnutia o vyvlastnení prešlo vlastnícke právo na spoločnosť MH Invest s.r.o. Žalobca podanú žalobu v dôsledku toho zmenil a vo vzťahu k vyvlastneným nehnuteľnostiam sa domáhal určenia vlastníckeho práva ku dňu vyvlastnenia. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení odôvodňoval tým, že na základe vyhovujúceho rozsudku by mal nárok na vyplatenie sumy za predmetné pozemky, ktorú MH Invest, s.r.o., vložil do úschovy Okresného súdu Nitra v súvislosti s rozhodnutím o vyvlastnení.

12. Súd prvej inštancie viazaný právnym názorom odvolacieho súdu o danosti naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení (uznesenie č. k. 12Co/46/2019-232), zamietol žalobu a poukázal na podstatu predkupného práva a účel sledovaný zákonom o niektorých opatreniach, ktorým bolo zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou z hľadiska celého hospodárstva Slovenskej republiky. Zmluvná voľnosť vlastníka pozemku, ku ktorému sa viaže predkupné právo štátu tak bola priamo zo zákona obmedzená. Táto skutočnosť spôsobila, že správny orgán právoplatne nerozhodol o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a žalobca nikdy vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam nenadobudol. Dňom schválenia osvedčenia o významnej investícii vládou dňa 21.07.2015 vzniklo štátu zákonné predkupné právo, ktorého existencia bránila nadobudnutiu vlastníckeho práva k pozemkom v prospech žalobcu. Žalobca teda nikdy vlastnícke právo k pozemkom nenadobudol a nebol ich vlastníkom ani ku dňu vyvlastnenia.

13. Z odôvodnenia rozsudku súdu prvej inštancie je teda zrejmé, že súd žalobu zamietol z dôvodu, že žalobca sa vlastníkom vyvlastnených pozemkov nikdy nestal, pretože k pozemkom vzniklo predkupné právo štátu, čo spôsobilo dodatočnú nemožnosť plnenia záväzku kúpnych zmlúv uzavretých medzi žalobcom a žalovaným. Žalobca nikdy ani len nebol zapísaný ako vlastník do katastra nehnuteľností.

14. V konaní nebolo sporné, že dňa 21.07.2015 vláda Slovenskej republiky schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby - strategického parku, pričom realizácia stavby

sa týkala aj sporných nehnuteľností, čo rovnako nebolo medzi stranami sporné. Týmto dňom 21.07.2015 vzniklo priamo zo zákona podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. predkupné právo štátu. Kúpne zmluvy medzi žalobcom a žalovaným boli uzatvorené dňa XX.XX.XXXX a XX.XX.XXXX. Určeniu vlastníckeho práva žalobcu teda bráni dodatočná nemožnosť plnenia, a to vzhľadom na právnu podstatu predkupného práva a účel sledovaný zákonom č. 175/1999 Z. z., ktorým je zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou z hľadiska celého hospodárstva Slovenskej republiky, pričom zmluvná voľnosť vlastníka pozemku, ku ktorému sa viaže predkupné právo štátu, je obmedzená priamo zo zákona. To síce nepôsobilo neplatnosť zmlúv, ale dodatočnú nemožnosť plnenia záväzku. Pred rozhodnutím správneho orgánu o návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe týchto kúpnych zmlúv, dňom schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou dňa 21.07.2015, vzniklo štátu predkupné právo k sporným pozemkom zo zákona, a tak správny orgán bol povinný na toto predkupné právo prihliadať. Na základe uvedeného sa plnenie dohodnuté v kúpnych zmluvách zo dňa XX.XX.XXXX a XX.XX.XXXX stalo po vzniku záväzku nemožným, povinnosť žalovaného plniť tak zanikla podľa § 575 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a tým zanikol aj tento záväzok. Žalobca preto nemôže byť vlastníkom ani ku dňu vyvlastnenia týchto pozemkov.

15. Odvolací súd v tomto smere poukazuje na závery rozhodnutí Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžrl/3/2018, sp. zn. 3Sžrk/5/2017, sp. zn. 3Sžrk/2/2018, sp. zn. 10Sžrk/8/2017, sp. zn. 10Sžrk/19/2018, sp. zn. 4Sžrk/10/2018, podľa ktorých bráni určeniu vlastníckeho práva žalobcu dodatočná nemožnosť plnenia, a to vzhľadom na právnu podstatu predkupného práva. „Zákonné predkupné právo na základe § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. spôsobuje s účinkom nepravej retroaktivity dodatočnú právnu nemožnosť plnenia zmluvy o prevode nehnuteľností, na ktorú skutočnosť správny orgán rozhodujúci o návrhu na vklad je podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. povinný prihliadať. Správny orgán bol povinný skúmať, či bol rešpektovaný § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., teda či bola predmetná nehnuteľnosť prednostne ponúknutá štátu.“ Z rozhodnutí NS SR vyplýva, že vzhľadom na právnu podstatu predkupného práva vo všeobecnosti a účel sledovaný zákonom č. 175/1999 Z. z., ktorým je zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou z hľadiska celého hospodárstva Slovenskej republiky, dospel kasačný súd k záveru, že zmluvná voľnosť vlastníka pozemku, ku ktorému sa viaže predkupné právo štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., je obmedzená priamo zo zákona, a teda vlastníci dotknutých pozemkov sú povinní v prípade ich zamýšľaného predaja prednostne ponúknuť tieto pozemky na kúpu štátu. Iba takýto výklad môže byť v súlade s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z. z.

16. Na rovnaké závery napokon poukazuje aj rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky publikované v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod č. 54/2018, podľa ktorého zmluvná voľnosť vlastníkov pozemkov, ku ktorým sa viaže zákonné predkupné právo štátu (ustanovenie § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), je obmedzená priamo zo zákona, a teda vlastníci dotknutých pozemkov sú povinní v prípade ich zamýšľaného predaja tieto prednostne ponúknuť na kúpu štátu. Neprihliadnutie katastrálneho úradu v konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností na existenciu inštitútu zákonného predkupného práva štátu, ktoré obmedzuje zmluvnú voľnosť povinného subjektu, je v rozpore s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a porušením zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, a to i vtedy, ak predkupné právo štátu vzniklo ex lege až po uzavretí kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

17. Vychádzajúc z vyššie uvedených rozhodnutí NS SR, dospel odvolací súd k záveru, že žalobca nepreukázal, na základe akých skutočností mu malo vzniknúť vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam. Žalobca totiž nikdy nebol zapísaný ako vlastník sporných nehnuteľností v katastri nehnuteľností práve v dôsledku dodatočnej nemožnosti plnenia kúpnych zmlúv uzavretých so žalovaným, keďže správny orgán prihliadol v súlade so zákonom č. 175/1999 Z. z. na predkupné právo štátu. Uvedený zákon totiž priamo obmedzuje zmluvnú voľnosť vlastníka pozemku, ku ktorému sa viaže predkupné právo štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z., a preto nie je možné na daný prípad aplikovať všeobecné ustanovenia týkajúce sa predkupného práva tak, ako namietal žalobca v odvolaní. Cieľom citovaného zákona je v prípade vydania osvedčenia o významnej investícii, a teda

vznikom predkupného práva štátu, zabrániť ďalšiemu prevodu vlastníctva na iný subjekt, aby nedošlo k ohrozeniu a skomplikovaniu procesu vyvlastnenia. Zákon sa snaží zabezpečiť štátu nadobudnutie vlastníctva k pozemkom, ktoré sú predmetom vyvlastnenia, priamo od ich vlastníka, a to okamžite v momente vzniku predkupného práva štátu. Zákon nesleduje záujem tretej osoby, aby prednostne táto (v prípade uzatvorenia zmluvy) nadobudla k dotknutej nehnuteľnosti vlastníctvo a až následne došlo k jej vyvlastneniu štátom. Cieľom zákona je práveže zabrániť prevodu vlastníckeho práva k dotknutej nehnuteľnosti na tretie osoby, a to z dôvodu, aby štát mohol zrealizovať bezodkladne svoje právo. Z uvedených dôvodov nie je možné na prípad aplikovať ustanovenia súkromného práva tak, ako namietal žalobca v odvolaní, čo vyplýva aj z rozhodnutí najvyššieho súdu.

18. S ohľadom na všetko vyššie uvedené dospel odvolací súd k tomu, že žalobca síce preukázal danosť naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, avšak nepreukázal, že bol vlastníkom vyvlastnených pozemkov, a že mu z tohto dôvodu patrí náhrada za vyvlastnenie, vložená do úschovy súdu. Preto odvolanie žalobcu považoval odvolací súd za neopodstatnené a rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

19. Žalobca v odolaní vyjadril aj nesúhlas s názorom súdu o neprimeranosti kúpnej ceny a záverom, že ak nedošlo k vkladu, platí, že strany od zmluvy odstúpili. K tomu odvolací súd dodáva, že uvedené síce súd prvej inštancie v bodoch 21. odôvodnenia uviedol, ale podstatný a jediný dôvod, pre ktorý súd žalobu zamietol, bola existencia predkupného práva štátu, ktorá bránila nadobudnutiu vlastníckeho práva žalobcu k sporným pozemkom (bod 22.). S uvedeným záverom zamietnutia žaloby sa odvolací súd tak ako je vyššie uvedené, stotožnil, a z tohto dôvodu považoval za nadbytočné zaoberať sa závermi súdu, ktoré nemali na rozhodnutie samotnej veci žiadny dosah a ktorými súd ani zamietnutie žaloby nezdôvodnil.

20. Rovnako za nedôvodné považoval odvolací súd aj odvolanie voči dopĺňaciemu rozsudku, ktorým súd prvej inštancie zamietol návrh žalobcu na prerušenie konania do skončenia konania vedeného na Krajskom súde v Nitre pod sp. zn. 11S/259/2016, v ktorom sa rieši zákonnosť vyvlastňovacieho konania. Ani prípadný úspech žalobcu v správnom konaní však nespôsobí nadobudnutie vlastníckeho práva žalobcu k sporným pozemkom, keďže dňom schválenia osvedčenia o významnej investícii vládou vzniklo štátu zákonné predkupné právo, ktorého existencia bránila nadobudnutiu vlastníckeho práva k pozemkom v prospech žalobcu. Preto odvolací súd dopĺňací rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

21. V odvolacom konaní boli úspešní žalovaný a intervenient, ktorým podľa § 255 ods. 1 CSP patrí náhrada trov vynaložených v tomto štádiu konania v plnej výške. Odvolací súd im náhradu týchto trov voči žalobcovi priznal v súlade s ustanovením § 262 ods. 1 a § 396 ods. 1 CSP. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

22. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu možno podať dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

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).