

Súd: Okresný súd Galanta
Spisová značka: 17Cb/55/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2316219116
Dátum vydania rozhodnutia: 07. 06. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marianna Hostovecká
ECLI: ECLI:SK:OSGA:2018:2316219116.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Galanta, v konaní vedenom pred sudkyňou JUDr. Mariannou Hostoveckou, v právnej veci žalobcu: S-REAL Holding s.r.o., so sídlom 831 02 Bratislava, Nobelova 34, IČO: 36 555 321, zast.: Advokátska kancelária FARDOUS PARTNERS s.r.o., so sídlom 927 01 Šaľa, Hlavná 6, IČO: 47 241 543, proti žalovanému: Mesto Šaľa, so sídlom 927 14 Šaľa, Nám. Sv. Trojice 7, IČO: 00 306 185, zast.: JUDr. Boris Štanglovič, advokát so sídlom 927 01 Šaľa, Jarmočná 2264/3, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, takto

rozhodol:

Súd žalobu zamieta.

Súd žalovanému priznáva voči žalobcovi náhradu trov konania vo výške 100 %, o ktorej výške súd rozhodne samostatným uznesením podľa § 262 ods. 2 CSP.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa svojou žalobou zo dňa 20. 10. 2016 pôvodne domáhal určenia neplatnosti právneho úkonu Odstúpenia od zmluvy. Neskôr súd pripustil na pojednávaní konanom dňa 7. 6. 2018 zmenu žalobného návrhu tak, že súd určuje, že žalobca je vlastníkom nehnuteľností vedených Okresným úradom Šaľa, katastrálny odbor, zapísaných na LV č. XXXX v obci Š., k.ú. Š. a to nehnuteľnosti - pozemky: parc. reg. „E.“, parc. č. XXX/X o výmere 4530 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria; parc. reg. „E.“, parc. č. XXX/X o výmere 751 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria; parc. reg. „E.“, parc. č. XXX/XX o výmere 461 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria; parc. reg. „E.“, parc. č. XXX/X o výmere 176 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria; nehnuteľnosti - stavby: druh stavby XX, centrálna kotolňa XX so súp. č. XXXX postavená na parc. č. XXX/X, druh stavby XX, dielne so skladosom so súp. č. XXXX postavená na parc. č. XXX/XX a to v podiele 1/1.

2. Svoju žalobu odôvodnil tým, že žalobca a žalovaný uzatvorili medzi sebou dňa 20. 8. 2014 kúpnu zmluvu a zmluvu o zriadení predkupného práva (ďalej len KZ), na základe ktorej žalobca od žalovaného odkúpil nehnuteľnosti špecifikované v bode 1. tohto odôvodnenia za kúpnu cenu vo výške 241 000, - eur. Listom zo dňa 24. 8. 2016 žalovaný žalobcovi oznámil, že od KZ odstupuje a to z dôvodu, že žalobca sa mal dostať do omeškania s plnením povinnosti uvedenej v článku III ods. 4 KZ, v zmysle ktorej sa žalobca zaviazal, že na odkúpených nehnuteľnostiach vykoná v lehote 24 mesiacov od uzavretia KZ búracie práce ako prípravu pre následné vybudovanie infraštruktúry novej individuálnej bytovej výstavby na odkúpených nehnuteľnostiach. Z rovnakého dôvodu žalovaný predmetným listom vyzval žalobcu na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 18 000, - eur za porušenia zmluvnej povinnosti. Listom zo dňa 29. 9. 2016 žalobca doručil žalovanému stanovisko k vyššie uvedenému odstúpeniu od KZ, v ktorom žalovaného informoval, že jeho odstúpenie neuznáva, a že ho považuje za nedôvodné a neplatné. Žalobca totiž žiadnu povinnosť vyplývajúcu z KZ neporušil. Žalobca začal búracie práce riadne realizovať, pričom tieto bol nútený v ich priebehu prerušiť z dôvodu, že tretie osoby si začali v súvislosti

s odpredaným nehnuteľnosťami uplatňovať rôzne právne nároky. Pritom žalovaný v článku III ods. 1 KZ žalobcu výslovne ubezpečil, že prevádzané nehnuteľnosti sú bez zaťaženia záložným právom alebo obmedzenia inými vecnými bremenami. Práve v dôsledku toho, že sa toto prehlásenie žalovaného ukázalo ako nepravdivé, nemohol žalobca doposiaľ búracie práce ukončiť, ide teda o stav, ktorý zapríčinil žalovaný svojím nepravdivým vyhlásením a nie žalobca. Ak by aj došlo k porušeniu povinnosti žalobcu podľa článku III ods. 4 KZ, dôvod na odstúpenie na strane žalovaného neexistoval a to preto, že zmluva výslovne upravuje situácie, ktoré zmluvnej strane umožnil využiť právo od zmluvy odstúpiť, pričom porušenie článku III ods. 4 KZ medzi nimi nie je. Žalobca považuje list žalovaného zo dňa 24. 8. 2016 za účelový a špekulatívny a to aj z toho dôvodu, že žalovaný doposiaľ žalobcovi nevrátil ani časť zo zaplatenej kúpnej ceny. Žalobca podal žalobu z dôvodu, že ak súd určí, že odstúpenie žalovaného od KZ je neplatné, odstráni sa tým súčasný existujúci spor medzi stranami aj akýkoľvek dôvod na vedenie prípadných ďalších súdnych konaní. Na pojednávaní dňa 7. 6. 2018 potom žalobca, z dôvodu, že podľa § 137 CSP nie je možné žalovať neplatnosť právneho úkonu, zmenil žalobný petit na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, v rámci ktorého konania by sa súd musel predbežne zaoberať aj otázkou platnosti odstúpenia od KZ.

3. Žalovaný sa k žalobe, v znení jej pripustenej zmeny, vyjadril tak, že žiada žalobu zamietnuť, nakoľko nie je daný naliehavý právny záujem na určení výlučného vlastníckeho práva žalobcu a žaloba je nedôvodná, pretože v súčasnosti je žalobca evidovaný na LV č. XXXX ako výlučný vlastní nehnuteľností a na kat. odbore ani neprebíha žiadne konanie, ktoré by jeho vlastníctvo sponchybňovalo. Uviedol, že poznámka na LV uvádza len toľko, že prebieha toto súdne konanie, čo však nebráni žalobcovi v akýchkoľvek úkonoch. Je pravda, že k vráteniu kúpnej ceny po odstúpení od Kúpnej zmluvy nedošlo, nakoľko žalobca je stále vedený ako vlastní nehnuteľnosti.

4. Súd sa oboznámil s obsahom spisu a listinnými dôkazmi v ňom založených - Kúpna zmluva, odstúpenie od zmluvy, LV č. XXXX a zistil nasledovný skutkový a právny stav veci:

5. Žalobca podal žalobu tak, ako je vyššie popísané a odôvodnené.

6. Právna úprava v ustanovení § 150 CSP zakotvuje tzv. povinnosť tvrdenia, teda procesnú povinnosť, ktorej nesplnenie je sankcionované procesnými prostriedkami, predovšetkým vo forme rýchlej straty sporu. Strany majú povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu. Táto povinnosť tvrdenia sa vzťahuje na skutkové okolnosti súvisiace s procesným útokom alebo procesnou obranou strany sporu a je koncepčným predpokladom tzv. sudcovskej koncentrácie civilného sporového konania (§ 153 CSP). Strany konania musia predložiť k svojim vyjadreniam všetky listinné dôkazy, na ktoré sa odvolávajú a ktoré majú preukázať tvrdenia uvedené v žalobe a vo vyjadreniach k nej. Preto súd nemôže vyzývať (s poukazom na dodržiavanie zásady kontradiktórnosti konania a rovnosti strán) stranu na preukázanie svojich tvrdení, a pri svojom rozhodovaní v merite veci vychádza z toho, čo strana v konaní preukáže a to ku dňu, kedy rozhoduje. Tu súd poukazuje aj na to, že na dôkazy predložené po vyhlásení rozsudku nie je možné prihliadať.

7. S poukazom na nález Ústavného súdu SR pod číslom konania I. ÚS 38/2013 - 50 zo dňa 24. 10. 2013 súd konštatuje, že k odňatiu možnosti konať pred súdom nedochádza ani údajným porušením zásady kontradiktórnosti ako základnej súčasť práva na spravodlivý proces. Táto zásada znamená, že obom stranám konania musí byť daná možnosť zoznámiť sa so stanoviskami a dôkazmi predloženými súdu s cieľom ovplyvniť jeho rozhodnutie - či už protistranou alebo na konaní nezúčastneným subjektom, od ktorého si prípadne súd takéto vyjadrenie alebo dôkaz môže vyžiadať - a vyjadriť sa k nim (porovnaj Kmec, J., Kosař, D., Kratochvíl, J., Bobek, M. Evropská úmluva o lidských právech. Komentář. 1. Vydání. Praha : C. H. Beck, 2012, s. 740). Kontradiktórnosť je prenos dôkazného bremena zo súdu na strany, resp. rokovací spôsob súdneho procesu. Právo na kontradiktórny proces nemá absolútny charakter a jeho rozsah sa môže líšiť najmä v závislosti na zvláštnostiach daného konania. Nebráni súdu, aby od tohto pravidla v záujme procesnej ekonomie upustil, ak je zrejmé, že nezoznámenie strany napr. so stanoviskom iných strán nemôže mať akýkoľvek vplyv na výsledok konania pred nimi.

8. Súd ďalej uvádza, že v prípade, ak sa v odôvodnení nezaoberal konkrétnou námietkou strán konania, urobil tak preto, že daný argument a taktiež odpoveď naň nepovažoval pre rozhodnutie za rozhodujúce (Ruiz Torija c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-A, s.12, § 29; Hiro Balani c. Španielsko

z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-B; Georgiadis c. Grécko z 29. mája 1997; Higgins c. Francúzsko z 19. februára 1998).

9. Súd dáva stranám do pozornosti, že do obsahu základného práva podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky a práva na spravodlivý súdny proces podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv slobôd nepatrí dožadovať sa nimi navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (I. ÚS 97/97), resp. toho, aby súdy preberali alebo sa riadili výkladom všeobecne záväzných predpisov, ktorý predkladá strana (II. ÚS 3/97, II. ÚS 251/03).

10. Strany konania uzatvorili Kúpnu zmluvu tak, ako je to popísané v žalobe a následných vyjadreniach oboch strán sporu.

11. Z LV č. XXXX súd zistil, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností uvedených v bode 1. tohto odôvodnenia. Na LV figuruje poznámka o prebiehajúcom súdnom konaní sp. zn. XXCb/XX/XXXX, ktorá však nemá žiaden vplyv na vlastníctvo žalobcu.

12. Podľa § 137 CSP, Žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o a) splnení povinnosti, b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu, c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

13. Ustanovenie § 137 CSP obsahuje demonštratívny výpočet druhov žalôb. Žaloby na plnenie upravené v písmene a) sú najčastejším druhom civilných žalôb. Splnenie povinnosti môže vyplývať zo zákona, z právnych vzťahov, vrátane vzťahov deliktých, z medzinárodného, európskeho práva, atď. Zákonodarca v dôvodovej správe uvádza, že nemá zmysel špecifikovať v hypotéze právnej normy, z čoho povinnosť vyplýva (ako to bolo v predchádzajúcej právnej úprave). Nóvum spočívajúce v zavedení právnej normy obsahnutej v písmene b) spočíva v rozlišovaní žalôb na splnenie povinností a žalôb na vyporiadanie práv typu bezpodielové spoluvlastníctvo manželov, podielové spoluvlastníctvo, neoprávnená stavba atď. Ako zdôraznil zákonodarca, úplne nová koncepcia je zakotvená v písmenách c) a d), kde sa rozlišuje klasická určovací žaloba a žaloba o určení inej právnej skutočnosti podľa písmena d). Zákonodarca uviedol, že jeho záujmom bolo vylúčiť všetky nepotrebné a nezmyselné žaloby o určenie neplatnosti, resp. platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolávajú ďalšie spory a míňajú sa účelu žaloby určovacej. Písmeno c) vychádza z pôvodného ustanovenia § 80 písm. c) OSP, no s obmedzením, podľa ktorého naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

14. Súd sa nestotožňuje s argumentáciou žalobcu v tom, že nie je možné žalovať neplatnosť právneho úkonu, takáto žaloba však nesmie vytvárať ďalšie spory medzi stranami. Preto je súd toho názoru, že pôvodne správne žaloval neplatnosť právneho úkonu - odstúpenia od KZ (podľa § 137 písm. c) CSP), nakoľko takýto rozsudok súdu by vyriešil vec s konečnou platnosťou. Za určovací žalobu v zmysle § 137 písm. c) CSP (predtým § 80 písm. c) OSP) považuje súdna prax aj žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu (Uznesenie Najvyššieho súdu SR z 22. septembra 2010, sp. zn. 4 Cdo 56/2009).

15. Pri určení vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ako to žalobca žiadal po zmene petitu, musí byť daný naliehavý právny záujem. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania (pozri Rozsudok Najvyššieho súdu SR zo 6. decembra 2012, sp. zn. 5 Cdo 31/2011). 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 (porovnaj R 17/1972). Procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení právneho vzťahu alebo práva, zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha (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 právny vzťah alebo právo je alebo nie je, na druhej strane vysvetliť, že práve podaná žaloba je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor rieši (odstraňuje neistotu vzťahu účastníkov konania alebo vytvára pevný základ pre jeho usporiadanie). Ak navrhovateľ neosvedčí svoj naliehavý právny záujem na ním požadovanom určení, ide o samostatný a prvoradý dôvod zamietnutia návrhu.

Pokiaľ teda súd dospeje k záveru, že ten - ktorý určovací návrh nie je z dôvodu nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení spôsobilým alebo prípustným prostriedkom ochrany práva, zamietne návrh bez toho, aby sa zaoberal meritom veci (otázkami aktívnej a pasívnej legitímácie účastníkov konania) - pozri Rozhodnutie Krajského súdu Trenčín, sp. zn. 17 Co 161/2007 a Uznesenie Najvyššieho súdu SR z 22. septembra 2010, sp. zn. 4 Cdo 56/2009. Ak ku dňu vydania rozhodnutia o určovacej žalobe v zmysle § 80 o. s. ř. (teraz § 137 písm. c/ CSP) nemá žalobca na požadovanom určení naliehavý právny záujem, je to vždy dôvodom na zamietnutí určovacej žaloby (s tým, že žalobcovi nič nebráni v tom, aby žalobu znovu podal v dobe, keď naliehavý právny záujem na takom určení získa (ak sa zmenia pomery, za ktorých súd určovaciú žalobu zamietol). To platí aj vtedy, ak prebieha v dobe rozhodovania o určovacej žalobe iné konanie, ktorého výsledok by mohol založiť zmenu pomerov čo do posúdenia (ne)existencie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení (pozri Rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo 17. júla 2004, sp. zn. 29 Cdo 914/2014).

16. Podľa § 3 CSP, Súdny prejednáva a rozhoduje súkromnoprávne spory a iné súkromnoprávne veci, ak ich podľa zákona neprejednáva a nerozhoduje iné orgány.

Podľa § 4 CSP, Iné spory a veci prejednáva a rozhoduje súdy, len ak to ustanovuje zákon.

17. Civilný sporový poriadok vymedzuje právomoc súdov v § 3 a 4 CSP. Ustanovenie § 3 CSP určuje, že súdy prejednáva a rozhoduje súkromnoprávne spory a iné súkromnoprávne veci, ak ich podľa zákona neprejednáva a nerozhoduje iné orgány. Súkromnoprávne vzťahy, z ktorých vychádzajú súkromnoprávne spory a iné veci, sú charakterizované najmä právnou rovnosťou a vôľovou autonómiou ich účastníkov. Nad rámec súboru vzťahov uvedených v § 3 CSP súdy prejednáva a rozhoduje aj iné veci, ktoré sa už nezakladajú priamo na práve súkromnom, ale len vtedy, ak to ustanovuje zákon - čo vyplýva z § 4 CSP (pozri odôvodnenie rozsudku Najvyššieho súdu SR pod sp. zn. 3 Cdo 262/2006, časopis Zo súdnej praxe č. 2/2007). Právomoc súdu je jednou z podmienok konania (pozri § 161 CSP), ktorej existenciu súd skúma z úradnej povinnosti kedykoľvek počas konania. Nedostatok právomoci súdu prejednať a rozhodnúť konkrétny spor alebo vec je neodstrániteľným nedostatkom podmienok konania, ktorý kedykoľvek počas konania vedie k zastaveniu konania (pozri § 9 a 10 CSP) a prípadne aj k súčasnému vyhláseniu o nedostatku právomoci (pozri napr. čl. 27, 28 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1215/2012 z 12. decembra 2012 o právomoci a o uznávaní a výkone rozsudkov v občianskych a obchodných veciach). Predpokladom posúdenia právomoci súdu na konanie v určitej veci je jednoznačné zistenie, čo má byť v zmysle návrhu predmetom konania (R 32/2015).

18. V prejednávanom prípade súd musí konštatovať, že neexistuje spor medzi stranami, nakoľko žalobca je na LV č. XXXX zapísaný a evidovaný ako výlučný vlastník nehnuteľností, ku ktorým žiadal určiť svoje výlučné vlastníctvo. Neexistuje tu teda predmet sporu, o ktorom by súd mal rozhodnúť, čím nie je daný naliehavý právny záujem na takomto určení. Preto bez ďalšieho skúmania hmotnoprávnej stránky veci súd žalobu zamietol. Ak by súd postupoval tak, že by rozhodol o vecnej opodstatnenosti určovacej žaloby bez toho, aby dospel k záveru o existencii naliehavého právneho záujmu žalobcu, porušil by tým základné právo na súdnu ochranu ďalšej strany sporu (pozri uznesenie Ústavného súdu SR zo 6. 10. 2017, sp. zn. II. ÚS 590/2017). V žiadnom prípade nemôže existovať naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva v prospech subjektu, ktorému svedčí zápis v katastri nehnuteľností, nakoľko v konaní nebolo spornou skutočnosťou, že žalobca je vedený ako vlastník predmetných nehnuteľností. V takomto prípade sa takýto subjekt nemôže s úspechom súdne domáhať určenia jeho vlastníckeho práva, ktoré vyplýva zo zápisu v katastri nehnuteľností (pozri rozsudok Krajského súdu v Prešove z 18. 1. 2018 sp. zn. 3Co/151/2017).

19. O nároku žalovaného na náhradu trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP, pričom žalovaný bol v konaní plne úspešný, preto mu súd priznal náhradu trov konania vo výške 100 %. V sporových konaniach sa ohľadom náhrady trov konania uplatňuje tzv. zásada úspechu, t. j. strane, ktorá mala vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov proti neúspešnej strane. O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením podľa § 262 ods. 2 CSP.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné podať odvolanie a to v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje (§ 362 ods. 1 CSP). Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP) uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Podľa § § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Podľa § 365 ods. 1 CSP odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Podľa § 371 CSP žalobu nemožno v odvolacom konaní meniť.

Podľa § 372 CSP v odvolacom konaní nemožno uplatniť práva voči žalobcovi vzájomnou žalobou.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o exekútoroch a exekučnej činnosti v platnom znení.