

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 18C/112/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1516202603  
Dátum vydania rozhodnutia: 31. 07. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Mariana Podbehlá  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2018:1516202603.9

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudkyňou JUDr. Marianou Podbehlou v spore žalobcu: Poľnohospodárska Pôda s.r.o., IČO: 44 138 369, so sídlom Žehrianska 3179/3, Bratislava, zast.: Advokátska kancelária LawService, s.r.o., so sídlom Stráž 3/223, Zvolen, proti žalovanej: C. V., nar. XX.XX.XXXX, bytom D. XX/XX, U., zast. BIZOŇ & PARTNERS, s.r.o., advokátska kancelária, so sídlom Bratislava, Hviezdoslavovo nám. 25, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti taktó

### rozhodol:

Súd žalobu zamieta.  
Žalovaná má právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručenou súdu dňa 25.02.2016 domáhal, aby súd určil, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. Lužianky, obec Lužianky, okres Nitra, zapísaných O. úradom U., katastrálny odbor na LV č. XXXX, parcely registra "C" evidované na mape určeného operátu, parc. č. XXXX, druh pozemku: orná pôda o výmere XXXX m<sup>2</sup>. Žalobu odôvodnil tým, že dňa 29.06.2015 bola uzatvorená kúpna zmluva, dňa 2.7.2015 bol podaný návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Žalovaná ako predávajúca od kúpnej zmluvy odstúpila, čo nijako nezdôvodnila, pričom od zmluvy odstúpiť nemohla.

2. Na pojednávanie sa nedostavili strany sporu, súd podľa § 180 CSP pojednával v ich neprítomnosti.

3. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní uviedla, že žalobca trvá na podanej žalobe v znení zmeny žaloby zo dňa 25.10.2017. Žalobca má za to, že je daný naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva ku dňu vyvlastnenia a to z toho dôvodu, že finančné prostriedky za vyvlastnenie boli zložené do úschovy OS U., konanie vedené pod sp. zn. XXU/X/XXXX. Čo sa týka určovacej žaloby podstatnou je otázka pôsobenia naliehavého právneho záujmu, ktorá nahrádza pasívnu vecnú legitimáciu žalovaného. Žalobca uzatvoril so žalovaným kúpnu zmluvu zo dňa 29.6.2015, žalobca má za to, že neexistuje žiadny dôvod neplatnosti a žalovaný je týmto úkonom viazaný. Tvrdenia žalovaného o neplatnosti zmluvy sú účelové a vychádzajú zo skutočností, že následne po uzatvorení zmluvy prišlo k vyvlastneniu. Žalobca však nemal a nemohol mať vedomosť o tom, že k takémuto vyvlastneniu dôjde. Žalobca má za to, že kúpna cena, ktorá bola dojednaná v kúpnej zmluve bola primeraná. Taktiež na žalovaného nebol vyvíjaný žiaden nátlak a ani nebol nútený uzatvoriť kúpnu zmluvu. Ohľadne účelového využitia pozemku mu bolo známe, z verejnodostupnej plánovacej dokumentácie obce Lužianky, že územie, ktorého súčasťou je pozemok je najneskôr od roku XXXX funkčne určené pre priemyselnú výrobu. Žalovaný uzatváral kúpnu zmluvu za tých okolností, že pozemok bol síce ornou pôdou, avšak výhľadovo určenou pre priemyselné využitie. Žalobca považuje všetky následné prevody pozemku tak ako ich opísal v návrhu na zmenu žaloby za neplatné. Čo sa týka rozhodnutia o vyvlastnení toto napadol správnu žalobou okrem iného z dôvodu obchádzania zákona o vyvlastňovaní, pričom konanie prebieha na KS v U. pod sp. zn.

XXS/XXX/XXXX. Určovací žaloba je jediným právnym prostriedkom ktorou sa žalobca môže domôcť vyplatenia náhrady za vyvlastnenie. Žaloba na plnenie neprichádza do úvahy, nakoľko vyvlastniteľom došlo k splneniu záväzku. Zložením finančných prostriedkov do úschovy dochádza v zmysle ustanovení obč. zák. splneniu dlhu.

4.Právna zástupkyňa žalovaného na pojednávaní uviedla, že žaloba je založená na tvrdení, že medzi žalobkyňou a žalovanou došlo dňa 29.7.2015 k účinnému uzatvoreniu kúpnej zmluvy, ktorej vklad vlastníckeho práva v prospech žalobcu bol právoplatne zrušený na základe protestu prokurátora. Z tohto dôvodu bola žalovaná obnovená v evidencii katastra nehnuteľností ako vlastníčka predmetného pozemku. V súčasnosti už nie je vlastníkom pozemku, nakoľko si štát prostredníctvom spoločnosti MH B. uplatnil základné predkupné právo a predmetný pozemok kúpil od žalovanej. Ten bol predmetom vyvlastňovacieho konania a vlastníctvo k nej nadobudol originárnym spôsobom nadobudol navrhovateľ vyvlastnenia. Podľa § 3 ods. 5 zák. č. 175/1995, vzniká zo zákona predkupné právo štátu dňom schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou. Vláda uznesením 8.7.2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii s názvom vybudovanie strategického parku v Nitre. Toto bolo pokladom protestu prokurátora, ktorý konštatoval absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovanou v dôsledku čoho bol zrušený vklad. Neplatnosť zmluvy teda vyplýva jednak z citovaného zákona č. 175/1995, jednak je rozpor zmluvy č. XXX/XXXX o nadobúdanie vlastníctva k poľnohospodárskemu pozemku a rozpor zmluvy zákona č. XX a 39a Obč. zák. Napriek tomu, že skutočnosti súdu známe z rozhodovacej činnosti sa nedokazujú, my sme chceli upraviť pozornosť na rozhodnutia v konania XXC/XXX/XXXX, XXC/XXX/XXXX, XXC/XXX/XXXX. V týchto konania OS U. jednotnou aplikačnou praxou zamietol obdobné žaloby pre nedostatok naliehavého právneho záujmu a absencie pasívnej vecnej legitímácie žalovaných. Posledné menované konanie bolo KS v Nitre potvrdené ako vecne správne vyčerpávajúco a dôsledne odôvodnené. Žalovaná je osoba vo veku 87 rokov, ktorá doplatila na ziskuchtivé pohnútky zorientovaných ľudí v tejto oblasti. Žalobca nemal, nemá a nikdy nebude mať naliehavý právny záujem a preto žiadala žalobu ako zjavne nedôvodnú a pre nedostatok pasívnej vecnej legitímácie zamietnuť.

5.Súd doplnil dokazovanie oboznámením sa s kúpnu zmluvou, návrhom na vklad, odstúpením od zmluvy, výpisom z Katastra nehnuteľností, výpis LV č. XXXX, L. zmluvou číslo XXXX/X/XXXX, potvrdením o dispozícii so zákonným predkupným právom štátu, Kúpnu zmluvou číslo XXXXX/XXXX-A/XXXX/Lužianky/XXX/ManVi, výpisom z LV číslo XXXX, uznesením č.k. XCo/XXX/XXXX-XX, príjmovým pokladničným dokladom, žalobou zo dňa 16.9.2015, uznesením Okresného súdu U. č. k. XXC/XXX/XXXX-XXX, zmenou žaloby, Kúpnu zmluvou číslo XXXXXXXX, Rozhodnutím o vyvlastnení zo dňa 18.8.2016, rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby, a regionálneho rozvoja SR, výpisom z LV číslo 3933, rozhodnutím U. č.k. XSžrk/X/XXXX, priemernou cenou ornej pôdy v jednotlivých okresoch SR, výňatkom zák. č.582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, rozsudkom XXC/XXX/XXXX-XXX, rozsudkom XCo/XX/XXXX-XXX a zistil nasledovný skutkový stav:

6.Dňa 29.06.2015 bola medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovanou ako predávajúcou uzatvorená kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat.úz. M., obec M., okres U., zapísaných na LV č. XXXX, parcely registra "C" evidované na mape určeného operátu, parc. č. XXXX druh pozemku - orná pôda o výmere XXXX m?. Návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam bol Okresnému úradu U., katastrálny odbor doručený dňa 02.07.2015. Žalovaná od kúpnej zmluvy odstúpila. Spoločnosť MH B. s.r.o. je zapísaná ako vlastník parc.č.2803/1 o výmere XXXX m?, ostatné plochy (M..XXXX).

7.Na základe kúpnej zmluvy č. 20160027 medzi MH B. s.r.o., ako predávajúcim a spoločnosťou MH B. II, s.r.o., ako kupujúcim zverejnenej v Centrálnom registri zmlúv bola ako spoluvlastník pozemku ( už rozdeleného na pozemok registra "C" parc. č. 2803/1, ostatné plochy o výmere XXXX m? a pozemok registra "C" parc. č. XXXX/X, ostatné plochy o výmere XXX m?) zapísaná do katastra nehnuteľností spoločnosť MH B. II, s.r.o. Právoplatnosťou rozhodnutia Okresného úradu U., odbor výstavby a bytovej politiky č. OU-NR.O zo dňa 18.8.2016 došlo okrem iného k vyvlastneniu pozemkov v prospech spoločnosti MH B. s.r.o. Náhrada za vyvlastnenie, vrátane náhrady za vyvlastnenie pozemku mala byť v zmysle rozhodnutia uložená do úschovy na Okresnom súde U..

8.Súd uznesením č.k. XXC/XXX/XXXX-XX, zo dňa 18.5.2016 rozhodol o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia tak, že návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Vo veci bolo dňa 15.06.2016 podané odvolanie, žalobca žiadal i rozhodnúť o pribratí nového vlastníka na strane

žalovaného a to v 2.rade - spoločnosť MH B. s.r.o., G. Nivy 44/A, Bratislava. Súd druhej inštancie rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil a v časti pripustenia ďalšieho účastníka na strane žalovanej nepripustil.

9.Žalobca dňa 31.10.2017 doručil súdu návrh na zmenu žaloby, ktorou sa domáhal, aby súd určil, že žalobca bol podielovým spoluvlastníkom pozemkov registra "C" v katastrálnom území M., obec M., okres U. s parcelným číslom 2803/1, ostatné plochy o výmere XXXX m?, v podiele ? a parcelným číslom 2803/2, ostatné plochy o výmere XXX m? v podiele ? ku dňu ich vyvlastnenia na základe rozhodnutia o vyvlastnení zo dňa 18.08.2016 Okresného úradu U., odbor výstavby a bytovej politiky, č. OU-NR-O 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/XXXXXX/To. Návrh na zmenu žaloby odôvodnil tým, že má byť vyplatená náhrada za vyvlastnenie pozemku, do úvahy prichádzajú dva subjekty, a to žalobca alebo spoločnosť MH B. II, s.r.o., Spoločnosť MH Invest s.r.o. ako i MH Invest II s.r.o. nadobudla pozemok v čase, keď bola v katastri nehnuteľností zapísaná poznámka o tomto súdnom konaní, teda výrok právoplatného rozsudku v tomto konaní bude pre obe spoločnosti podľa § 228 ods. 2 CSP.

10.Súd uznesením č.k. 18C/112/2016-142 zo dňa 24.01.2018 pripustil zmenu žaloby tak, že žalobca bol podielovým spoluvlastníkom pozemkov registra "C" v kat. úz. Lužianky, obec Lužianky, okres Nitra s parc. č. 2803/1, ostatné plochy o výmere 2645 m<sup>2</sup> v podiele X/X a parc. č. XXXX/X, ostatné plochy o výmere 154 m<sup>2</sup> v podiele X/X, ku dňu ich vyvlastnenia na základe rozhodnutia o vyvlastnení zo dňa 18.08.2016 Okresného úradu U., odbor výstavby a bytovej politiky, č. OU- NR- OVBP2-2016/032185-53 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/XXXXXX/To.

11. 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.

12.Podľa § 48 ods. 1 Obč. zák. od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v tomto alebo v inom zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté.

13. Podľa § 123 Obč. zák. vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

19.Podľa § 132 ods. 1 Obč. zák. vlastníctvo vecí možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

20.Podľa §6 ods. 6 zák. 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, náhradu za vyvlastnenie, ktorú nemožno vyplatiť z dôvodu, že do právoplatnosti rozhodnutia nebolo právoplatne skončené konanie o dedičstve alebo súdne konanie, alebo nebola právoplatne skončená exekúcia, ktorých predmetom je vlastníctvo vyvlastňovaného pozemku alebo vyvlastňovanej stavby, zloží vyvlastiteľ v lehote 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení do úschovy na súde, v obvode ktorého sa nachádza pozemok alebo stavba.

21. Žaloba je v zmysle vyššie citovaného zákonného ustanovenia žalobou určovacou a žalobca sa jej môže domáhať len vtedy, ak je na tom naliehavý právny záujem, ktorý je daný vtedy, ak existuje aktuálny stav objektívnej neistoty medzi stranami sporu, ktorý nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť a právne postavenie žalobcu je ohrozené, pričom ani jedna z týchto podmienok podľa názoru súdu splnená nie je. Žalobca na podanej žalobe nemá naliehavý právny záujem, nemá naliehavý právny záujem na určení, že bol vlastníkom nehnuteľností ku dňu ich vyvlastnenia. Nadobudnutie vlastníctva vyvlastnením je osobitný druh nadobudnutia vlastníctva, ktoré nie je odvodené od práv právneho predchodcu, jedná sa o originárne nadobudnutie vlastníckeho práva. Aktuálny evidovaný vlastník nehnuteľnosti nie je

právnym nástupcom žalovanej. Žalobca nemá naliehavý právny záujem na podaní žaloby ani z dôvodu uplatňovania si náhrady za vyvlastnenie, pretože žalovaná mala vyplatenú kúpnu cenu a úschova náhrady za vyvlastnenie sa týka vzťahu medzi spoločnosťami MH Invest, s.r.o. a MH Invest II, s.r.o. Súd poukazuje, že aj keby bol žalobca v konaní úspešný, neprinieslo by to žiadnu zmenu v právnom postavení sporových strán, vzhľadom k tomu, že došlo k vyvlastneniu nehnuteľností. Žalovaná nie je ani pasívne legitimovaná, pretože ani v čase vyvlastnenia nebola vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti. S poukazom na tieto skutočnosti ako aj citované zákonné ustanovenia súd žalobu zamietol.

22. Súd návrhy na doplnenie dokazovania zamietol vzhľadom k vyššie uvedenému, tieto považoval za nadbytočné, dôkazy predložené žalobcom sú neurčité, irelevantné.

23. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

24. O trovách konania súd rozhodol s poukazom na § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovanej súd náhradu trov konania priznal v rozsahu 100%, pretože vo veci mala plný úspech, pričom dôvody hodné osobitného zreteľa s poukazom na ustanovenie § 257 CSP zistené u strán sporu ani v okolnostiach veci zistené neboli. O výške trov konania bude rozhodnuté po právoplatnosti tohto rozhodnutia a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§262 ods.2 CSP).

### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou tunajšieho súdu na Krajský súd v Nitre.

V prípade, že si povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona, ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ďalej 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 § 365 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.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania