

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 12C/509/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4115228566
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 10. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Heinrichová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2018:4115228566.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra v spore žalobkyne: C. I., nar. XX.X.XXXX, bytom F. XXXX/ X, H., zast. LawService, s.r.o., advokátska kancelária so sídlom Stráž 3/223, Zvolen, proti žalovanej: Z. K., nar. X.X.XXXX, bytom R. XXX/X, T. - S., zast.: I. K., nar. XX.X.XXXX, bytom R. X, T., o určenie neplatnosti odstúpenia od zmluvy, sudkyňou Mgr. Ivanou Heinrichovou, takto

rozhodol:

Súd návrh na prerušenie konania zamietla.

Súd žalobu zamietla.

Súd priznáva žalovanej náhradu trov konania v plnej výške, ktorú je povinná zaplatiť žalobkyňa s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa žalobou doručenou súdu dňa 23.9.2015 domáhala, aby súd určil, že odstúpenie žalovanej od kúpnej zmluvy č. 2015/7/17/Luž/3658 uzavretej dňa 17.7.2015, ktorej predmetom je prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. W., obec W., okres T., zapísaných Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor na LV č. XXXX, parcely registra "C" parc. č. XXXX - orná pôda o výmere 968 m² je neplatné. Žalobu odôvodnila tým dňa 17.7.2015 bola uzatvorená kúpna zmluva, návrh na vklad bol doručený 20.7.2015, konanie o návrhu na vklad bolo prerušené, z dôvodu, že sa rieši otázka platnosti odstúpenia od zmluvy. Správny orgán jej uložil povinnosť podať žalobu.

2. Právna zástupkyňa žalobkyne na pojednávaní uviedla, že trvá na podanej žalobe. Medzi stranami sporu došlo k uzatvoreniu kúpnej zmluvy dňa 17.7.2015. Žalobkyňa je toho názoru, že uzatvorená zmluva je platná. Dozvedela sa z Okresného úradu Nitra, Katastrálny odbor, že došlo k odstúpeniu od zmluvy. Žalobkyňa odstúpením od zmluvy nedisponuje, nebolo jej doručené. Naliehavý právny záujem na podanej žalobe vidí v tom, že pokiaľ by nedošlo k spochybneniu platnosti odstúpenia od zmluvy, stále by mal kataster dôvod na zastavenie konania a žalobkyňa bola Katastrom odkázaná na podanie takejto žaloby. Na Krajskom súde v Nitre prebiehajú dve správne konania pod sp. zn. 11S/186/2016 a 11S/86/2016, v ktorých boli podané žaloby na preskúmanie zákonnosti rozhodnutí, ktorými bolo zastavené konanie a ktorým bolo vyhovené protestu prokurátora. Konania sa týkajú predmetnej kúpnej zmluvy. Navrhla prerušenie konania. Odstúpenie od zmluvy je možné len ak to vyplýva zo zmluvy, čo v danom prípade zo zmluvy nevyplýva, alebo ak to vyplýva zo zákona. Bez vyriešenia otázky, či je odstúpenie od zmluvy platené alebo neplatné, zostáva právne postavenie žalobkyne stále neisté a stále by mohlo dôjsť v rámci katastrálneho konania k zastaveniu konania. Čo sa týka nových skutočností, v konaní 11S/86/2016 už bol vynesenej rozsudok, rozhodnutie o zastavení vkladového konania bolo zrušené. Konanie o zastavení vkladového konania nie je právoplatné. Správny orgán má rozhodnúť o podanom odvolaní. Na odstúpení od zmluvy nebol žiadny zákonný, ani zmluvný dôvod. Zmluva nebola

uzatváraní v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok. Poukazovala na kúpnu zmluvu zo dňa 17.7.2015, jej bod 6.3 v ktorom je uvádzané, že zmluvné strany sú si vedomé toho, že nehnuteľnosť sa nachádza v blízkosti priemyselného parku, zmluvné strany prehlásili, že sa vzdávajú akýchkoľvek vzájomných nárokov, na prípadnú náhradu škody. Že prípadná zmena funkčného využitia nehnuteľností nebude zakladať právo na odstúpenie od zmluvy. Čo sa týka otázky naliehavého právneho záujmu v čase vkladového konania bolo postavenie žalobkyne neisté. Správny orgán vyzval žalobkyňu, aby podala žalobu na súd. Pokiaľ by tak neurobila, správny orgán by to považoval za akceptáciu platnosti odstúpenia od zmluvy. Bez určenia platnosti resp. neplatnosti odstúpenia od zmluvy zostáva postavenie žalobkyne neisté, aj s poukazom na prebiehajúce vkladové konania.

Zástupca žalovanej na pojednávaní uviedol, že žalovaná s podanou žalobou nesúhlasí. Žalobkyňa zavádza keď tvrdí, že odstúpenie od zmluvy jej nebolo doručené. Dňa 8.7.2015 bol schválený návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom Vybudovanie strategického parku a tým vzniklo zo zákona predkupné právo štátu. Odstúpenie od zmluvy bolo v súlade s OZ, existujú § 48 a 49 Obč. zákonníka. Žalovaná bola uvedená do omylu. Zmluva bola uzatváraná na základe nevýhodných podmienok.

3.Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom právnej zástupkyne žalobkyne, zástupcu žalovanej, oboznámením sa s obsahom spisu a to žalobou, kúpnu zmluvou zo dňa 17.7.2015, návrhom na vklad, rozhodnutím o prerušení vkladového konania, výzvou katastrálneho odboru, vyjadrením žalobkyne k výzve, spisom Okresného úradu Nitra V 5838/5, vyjadrením žalovanej s listinnými dôkazmi, vyjadrením žalobcu, žalobou zo spisu 11S/259/2016, uznesením zo spisu 11S/259/2016, žalobou 11S/263/2016, žalobou 15S/40/2016, žalobou 11S/260/2016, rozhodnutím o vyvlastnení a zistil tento skutkový a právny stav:

Medzi žalobkyňou ako kupujúcou a žalovanou ako predávajúcou bola dňa 17.7.2015 uzatvorená kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat.úz. W., obec W., okres T., zapísaných na LV č. XXXX, parcely registra "C" parc. č. XXXXX- orná pôda o výmere 968 m² za kúpnu cenu 4.840 eur. Svedčí o tom predložená kúpna zmluva.

Návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam bol Okresnému úradu Nitra, katastrálny odbor doručený dňa 20.7.2015.

Žalovaná od kúpnej zmluvy odstúpila listom zo dňa 24.7.2015 z dôvodu, že žalobkyňa ju uviedla do omylu, uviedla nepravdivé informácie o kúpnej cene, zmluvu uzavrela za nápadne nevýhodných podmienok.

Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor prerušil správne konanie o návrhu na vklad z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke, ktorou je otázka odstúpenia od zmluvy. Vyzval žalobkyňu, aby sa vyjadrila, či spochybňuje odstúpenie od zmluvy. Žalobkyňa sa vyjadrila, že nedošlo k platnému odstúpeniu od zmluvy.

Konanie o návrhu na vklad bolo prerušené rozhodnutím Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor V 5838/2015-14 zo dňa 15.10.2015.

Konanie o návrhu na vklad bolo zastavené rozhodnutím Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor V 5838/2015-16 zo dňa 18.11.2015.

Návrh na obnovu konania o zastavení konania o návrhu na vklad bol zamietnutý rozhodnutím Okresného úradu Nitra, odbor opravných prostriedkov zo dňa 9.6.2016.

Žalovaná žiadala opakovane žalobkyňu o zaslanie čísla účtu, na ktorý chcela vrátiť kúpnu cenu, nakoľko listom zo dňa 24.7.2015 jej oznámila, že od kúpnej zmluvy odstúpila.

Žalobkyňa navrhla konanie prerušiť pre konania vedené na Krajskom súde v Nitre pod sp.zn. 11S/186/2016, 11S/86/2016, kde prebieha konanie o správnej žalobe žalobkyne o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia Okresného úradu Nitra, odbor opravných prostriedkov, ktorým bol zamietnutý

návrh na obnovu konania o zastavení vkladového konania a preskúmania zákonnosti rozhodnutia a postupu Okresného úradu Nitra o zastavení vkladového konania.

Predmetná nehnuteľnosť bola vyvlastnená rozhodnutím o vyvlastnení zo dňa 18.8.2016 Okresného úradu Nitra, 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. 24929/2016/B624-SV/64203/To. Vlastníkom pozemku sa stala spoločnosť MH Invest, s r.o.

4. 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) určenie, 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) určenie právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

Podľa § 162 ods. 1, 3 CSP, súd konanie preruší, ak rozhodnutie závisí od otázky, ktorú nie je v tomto konaní oprávnený riešiť. O zamietnutí návrhu na prerušenie konania súd rozhodne spolu s rozhodnutím vo veci samej. Podľa § 164 CSP, ak súd neurobí iné vhodné opatrenia, môže konanie prerušiť, ak prebieha súdne alebo správne konanie, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu, alebo ak súd dal na také konanie podnet.

Podľa § 228 ods. 1 CSP, výrok právoplatného rozsudku je záväzný pre strany a pre tých, ktorí sa stali právnyimi nástupcami strán po právoplatnosti rozsudku, ak nie je ustanovené inak.

Podľa § 228 ods. 2 CSP, výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti alebo o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre osobu, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o súdnom konaní.

Podľa § 46 ods. 1 OZ, písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

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

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

Podľa § 132 ods. 1 OZ, vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

Podľa § 133 ods. 1 OZ, ak sa huteľná vec prevádza na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo prevzatím veci, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak. Ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

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.

5. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti ako aj citované zákonné ustanovenia súd žalobu zamietol, nakoľko dospel k názoru, že žalobkyňa na podanej žalobe nemá naliehavý právny záujem, nemá

naliehavý právny záujem na určení, že odstúpenie od zmluvy je neplatné. Vzhľadom na tieto skutočnosti sa meritom veci súd ďalej ani nezaoberal a k argumentom týkajúcim sa predmetu sporu sa súd z týchto dôvodov ani nevyjadruje. Čo sa týka nedostatku naliehavého právneho záujmu, žalobkyňa nemá naliehavý právny záujem na určení neplatnosti odstúpenia od zmluvy, pretože aj keby bola v konaní úspešná, neprinieslo by to žiadnu zmenu v právnom stave ohľadne predmetnej nehnuteľnosti, či sporných strán, vzhľadom k tomu, že došlo k vyvlastneniu nehnuteľností. Civilný sporový poriadok výslovne stanovuje, čoho sa môže žalobca domáhať, teda aké sú prípustné druhy žalôb z hľadiska obsahu petitu. Žalobou možno uplatniť pozitívne alebo negatívne určenie, či tu právo je alebo nie je. Žalobcu zaťažuje dôkazné bremeno, spočívajúce v povinnosti preukázať, že na určení právneho vzťahu alebo práva, v čase rozhodovania súdu, má naliehavý právny záujem. Tento je daný spravidla v prípade, keď sa nemožno domáhať priamo plnenia, a ak právne postavenie žalobcu by bez takéhoto určenia bolo neisté. 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. Nehnuteľnosť bola vyvlastnená rozhodnutím vyvlastňovacieho orgánu. 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. Z vyššie uvedených dôvodov, súd zamietol návrh žalobkyne na prerušenie konania, pretože vzhľadom na účinky vyvlastnenie v zmysle zákona č. 282/2015 Z.z. nemajú na predmetné konanie vplyv správne konania vedené na Krajskom súde v Nitre. Ani úspech žalobkyne v správnych konaniach by nepriniesol zmenu v právnom stave ohľadne predmetnej nehnuteľnosti, keďže vzhľadom na vyvlastnenie by už nebolo možné žalobkyňu, ani žalovanú zapísať ako vlastníka nehnuteľnosti a nezmenilo by to názor súdu, že žalobkyňa nemá na podanej žalobe naliehavý právny záujem.

6. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. O trovách konania súd rozhodol s poukazom na § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovanej súd náhradu trov konania priznal v celom rozsahu, pretože vo veci mala plný úspech, v sporových konaniach sa uplatňuje zásada úspechu, teda strana, ktorá mala v konaní plný úspech, čo je v tomto prípade žalovaná, keďže žaloba bola v celom rozsahu zamietnutá, má právo na náhradu trov konania proti neúspešnej strane, pričom dôvody hodné osobitného zreteľa s poukazom na ustanovenie § 257 CSP zistené u strán sporu ani v okolnostiach veci zistené neboli.

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