

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 36C/15/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4121204927
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 11. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Katarína Moravčíková
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2021:4121204927.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, sudkyňou JUDr. Katarínou Moravčíkovou, v spore žalobcu: W. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXX, proti žalovaným: 1. P. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. R. XXX, zast. Mgr. Romana Mravíková, advokátka, Štefánikova trieda 2/3, Nitra, 2. Ing. C. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. XXX, zast. JUDr. Lenka Takáčová, LL.M., advokátka, Mariánska 1359/4, Nitra, o určenie neplatnosti časti kúpnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu zamietá.

II. Žalovaným v 1. a 2. rade priznáva nárok na náhradu trov konania voči žalobcovi v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobou, doručenou na súd dňa 15.04.2021, sa žalobca domáhal určenia, že kúpna zmluva uzavretá dňa 25.06.2019 medzi žalovanou v 1. rade ako predávajúcou a žalovaným v 2. rade ako kupujúcim, v časti II., bod 1, predmetom ktorej je nehnuteľnosť, nachádzajúca sa v kat. úz. R., obec R., okr. N., zapísaná na LV č. XXXX ako parc. reg. C č. XXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 723 m², je neplatná. Žalobca uviedol, že so žalovanou v 1. rade sú manželia od roku 1985, ale niekoľko rokov žijú oddelene. Rozsudkom Okresného súdu Nitra zo dňa 04.02.1999, sp. zn. 10C/22/1999, bolo ich bezpodielové spoluvlastníctvo manželov zrušené. Na podklade tohto rozsudku ako manželia uzavreli dňa 04.05.2015 dohodou o vysporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov - BSM (dodatok č. 3), podľa ktorého všetky nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre k. ú. R., nadobúda do výlučného vlastníctva a užívania žalobca. Medzi nimi sa nachádza aj parc. reg. C č. 872/47. Len nedopatrením, resp. opomenutím nedošlo k zavkladovaniu predmetnej dohody zo dňa 04.05.2015 do katastra nehnuteľností. Právny záujem na navrátenie parc. č. 872/47 do pôvodného stavu vychádza zo zistenia, že vlastnícke práva žalobcu k danej nehnuteľnosti boli ukrátené, pričom žalovaná v 1. rade a žalovaný v 2. rade konali podvodom. Žalovaný v 2. rade vedel, že žalobca nesúhlasil s jeho navrhovanými podmienkami a žalovaný v 2. rade vedel o splnomocnení a dohode o BSM medzi manželmi, pretože spolu jednali a boli jasne deklarované vlastnícke vzťahy k daným pozemkom. Žalobca mal záujem so žalovaným v 2. rade o mimosúdnu dohodu, avšak neúspešne. Hoci nedošlo k zavkladovaniu dohody zo dňa 04.05.2015, vôľa manželov na vysporiadanie BSM bola jasne a zreteľne deklarovaná a strany tejto dohody boli prejavom svojej vôle viazané. Preto sa žalobca domáha ústavnej ochrany vlastníctva.

2. Žalovaná v 1. rade k žalobe uviedla, že o predaji parcely sa dohodli všetky strany sporu ako aj dcéra Zuzana. Pre žalobcu bolo výhodné získať pozemok, ktorý bol tiež predmetom kúpnej zmluvy. Nevedela, prečo podal žalobca po 2 rokoch žalobu. Aj predchádzajúcu zmluvu podpisovala len žalovaná v 1. rade.

3. Žalovaný v 2. rade cestou právneho zástupcu považoval žalobu za nedôvodnú, špekulatívnu. Dňa 25.06.2019 bola uzatvorená kúpna zmluva medzi žalovanou v 1. rade ako predávajúcou, žalovaným v 2. rade ako kupujúcim ako aj predávajúcim a p. D. F. ako kupujúcou. Išlo o 2 kúpne zmluvy. Keďže nepoznal znenie dohody o vyporiadaní BSM v znení dodatkov 1 až 2, nemohol sa vyjadriť ani k obsahu a správosti dodatku č. 3. Podľa neho je ale dodatok č. 3 neplatným právnym úkonom, nie je tam uvedené miesto právneho úkonu, nie je tam špecifikácia nehnuteľností, nie sú osvedčené podpisy účastníkov. Ide o neurčitý právny úkon, ktorý je absolútne neplatný a tým, že nebol zavkladovaný, nenadobudol ani účinnosť. Ďalej tvrdil, že žalobca nemá naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy, a to s poukazom na § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku (ďalej ako CSP). Údajné vlastnícke práva žalobcu nebudú chránené a ich údajné ukrátenie nebude s konečnou platnosťou vyriešené, pričom žalobca ani nedosiahne ním želaný výsledok - odstránenie ukrátenia vlastníckych práv. Samotná žalovaná v 1. rade v zmluve vyhlásila, že na predmete kúpy nemá uzatvorené žiadne zmluvy s tretími osobami, týkajúce sa predmetu zmluvy..., ...ani neuskutočnila žiaden jednostranný právny úkon s obsahom, ktoré by kupujúcich mohli po prevode vlastníckeho práva k predmetu kúpy právne, či fakticky obmedziť pri ich užívaní. Podvedený v tomto prípade by mohol byť iba žalovaný v 2. rade. Pred podpisom zmluvy sa uskutočnilo spoločné stretnutie, za prítomnosti strán sporu, Zuzany Dobrovodskej a brata žalovaného v 2. rade. Práve žalobca si do zmluvy presadil ustanovenie čl. IV odsek 13. Žalobca žalovaného v 2. rade nevyzval k mimosúdnejmu riešeniu veci. Samotná kúpna zmluva obsahovala 2 právne úkony, pričom predaj pozemku zo strany žalovaného v 2. rade ako aj výška kúpnej ceny za pozemok, boli podmienené predajom spornej nehnuteľnosti. Ak by sa žalovaní v 1. a 2. rade nedohodli na predaji sporného pozemku, nedošlo by k uzatvoreniu zmluvy medzi žalovaným v 2. rade a D. F.. Záverom zhrnul, že dodatok č. 3 je absolútne neplatným právnym úkonom, žalobca k pozemku nenadobudol vlastnícke právo, nepreukázal, že by ho mal nadobudnúť, neunesol dôkazné bremeno ohľadom neplatnosti časti kúpnej zmluvy, nepreukázal na podanej žalobe naliehavý právny záujem. Práve žalovaný v 2. rade nadobudol pozemok podľa platnej kúpnej zmluvy, svoje tvrdenia preukázal, kúpna zmluva obsahuje 2 zmluvy, ktoré sú závislé a podmienené, preto nemožno žalovať neplatnosť len časti kúpnej zmluvy, okruh pasívne legitimovaných osôb je širší. Navrhol žalobu zamietnuť a uplatnil si nárok na náhradu trov konania.

4. Žalobca v rámci repliky namietal vykonanie dokazovanie ohľadne jeho exekučných konaní, trval na podanej žalobe. Podľa neho vôľa manželov ako materiálny znak vyjadrená v dodatku č. 3 dohody o vyporiadaní BSM bola jasne deklarovaná, aj keď je pravdou, že po formálnej stránke nebola vložená do katastra. Údaje v katastri nehnuteľností majú deklaratórny charakter a len evidujú existujúci právny stav.

5. Žalovaný v 2. rade v duplike tvrdil, že dodatok č. 3 je absolútne neplatným právnym úkonom a nemožno ho nijako konvalidovať, preto nemohli nastať jeho obligačnoprávne účinky a nikdy by ani nenastali vecnoprávne účinky. Aj keby bol platným úkonom, čo ale poprel, nikdy nenadobudol účinnosť podľa § 149a Občianskeho zákonníka. Údajná vôľa manželov je sporná, pretože v predloženom splnomocnení zo dňa 04.05.2015 by mal žalobca konať v mene a na účet žalovanej v 1. rade ako vlastníčky sporného pozemku. Poukázal na rozhodnutie ÚS ČR, sp. zn. I. ÚS ČR 412/2000, pričom podľa neho nestačí dohoda o vyporiadaní BSM do 3 rokov od zrušenia BSM len platne uzatvoriť, a to vrátane jej dodatkov, ale v tej lehote musí byť podaný aj návrh na vklad.

6. Žalovaná v 1. rade cestou právneho zástupcu uviedla, že podľa nej žalobca nie je aktívne legitimovaným subjektom k podaniu takejto žaloby, pretože nebol účastníkom zmluvy a nemôže sa domáhať určenia jej neplatnosti. Žalovaná v 1. rade bola výlučnou vlastníčkou pozemku parc. č. 872/47, jej dispozičné právo nebolo obmedzené a preto mohla nehnuteľnosť scudziť, a to aj bez súhlasu žalobcu. Žalobca podľa nej nepreukázal naliehavý právny záujem na určení neplatnosti právneho úkonu. Domáha sa určenia neplatnosti časti kúpnej zmluvy bez ďalšieho popisu, v čom vidí právom chránený záujem na takomto určení. V roku 1999 došlo k zrušeniu BSM manželov, jeho vyporiadanie bolo možné v lehote 3 rokov od zániku. V prípade nehnuteľností musí ísť o písomnú dohodu. Dohoda z roku 2015 je absolútne neplatná, žalovaná v 1. rade nadobudla nehnuteľnosti v roku 2004, preto nie je možné, aby akékoľvek vyporiadanie BSM v sebe zahŕňalo majetok, ktorý bol nadobudnutý po zániku BSM. Žalobu navrhla zamietnuť a priznať nárok na náhradu trov konania.

7. Súd vo veci nariadil pojednávanie, pričom žalobca trval na podanej žalobe, pretože nehnuteľnosti nadobudol len on. So žalovanou v 1. rade sú naďalej manželia, ale nežijú spolu. So žalovaným v 2.

rade sa bavil o tom, aký výhodný úkon urobiť, prípadne výmenný obchod nehnuteľnosťami, nakoľko sú susedia a boli aj kamaráti. Chcel mu dať cca. 35 árov pozemkov a on mu chcel dať len 2 alebo 3 áre, tak s tým nesúhlasil. Ponúkol mu 10 árov a ostatné nech si odkúpi. Asi v 6/2019 odcestoval do zahraničia a keď sa vrátil, vyzval ho žalovaný v 2.rade, aby z pozemku, ktorý je predmetom sporu, odpratal všetky svoje veci a to z dôvodu, že vlastníkom pozemku je žalovaný v 2.rade. Odmietol to a nakoniec žalovaný v 2. rade vypratal nehnuteľnosť násilu. Písomne ho vyzval na nápravu ale zostalo to bez odozvy, preto podal žalobu na súd. Podľa neho dohoda manželov je právoplatná a jeho manželka - žalovaná v 1. rade by za peniaze robila aj nemožné. Predala pozemok žalobcu žalovanému v 2.rade, pričom sama mu ho darovala, dobrovoľne, tak sa so žalobcom dohodli. Žalobca v minulosti postavil ale 10 domov a všetko napísal na ňu, veľmi ju ľúbil. Všetko, čo robí žalovaná v 1.rade, je protiprávne. Takto povedal aj jeho právny poradca. Žiadal, aby bol pozemok vrátený jemu, manželke alebo jeho dcére, ktorá ho kúpila v r. 2019 kúpnu zmluvou, ide o dcéru Katarínu F.. Medzi žalovanou v 1.rade a K. F. existuje kúpna zmluva, ktorá bola daná na kataster, bola tam ale jedna chyba, tá sa neodstránila a vklad neprebehol. Podľa dohody zo dňa 04.05.2015 mali robiť všetko ako manželia spoločne, ale manželka konala samostatne a takto previedla pozemok na žalovaného v 2.rade. S manželkou uzatvoril tri dohody o vyporiadaní BSM, teda dohodu a dodatky a to v rokoch 1999, 2006-2007, 2015. Tieto dohody neboli dané do katastra nehnuteľností. Dve z nich sa týkali hnuťel'ného majetku a táto tretia z r. 2015 sa týkala nehnuteľného majetku. Nehnuťel'ný majetok nadobúdal postupne od r. 1987, keďže často cestoval, všetko previedol na manželku. Neplatnosť časti kúpnej zmluvy odôvodnil tým, že dohoda o BSM sa týkala len pozemkov evidovaných na LV č.XXXX. Ide o penzión, pozemky pod ním a okolo ako aj časť autobazára. Nehnuťel'nosti na LV č.XXXX neboli predmetom dohody. Neplatnosťou kúpnej zmluvy chcel dosiahnuť odškodnenie za tento pozemok alebo vrátenie pozemku na dcéru, ktorá ho inak kúpila a ktorá ho potrebuje. Dcéra K. podniká a halu má v podnájme. Nevedel povedať, kto pripravoval dodatok č.3 k dohode o vyporiadaní BSM. Návrh splnomocnenia zo dňa 04.05.2015 bol ich spoločný. Manželka by nepodpísala hocičo. Bod č.3 splnomocnenia znamená, že môže žalobca konať samostatne aj bez prítomnosti žalovanej v 1.rade. Medzi nimi bolo dohodnuté, že môžu konať len spoločne a pri spísaní tohto splnomocnenia ho poverila konať samostatne. Mohol pozemky predať, mohol s nimi robiť všetko ako s vlastným majetkom. D. F. je ich dcéra, mal s ňou dobré vzťahy, kúpil jej auto, dal jej pozemok v V., kde postavila dom a býva tam so žalovanou v 1.rade. Druhý dom jej postavil v R.. Tam býva on. Je to dom, ktorý sa nachádza v susedstve žalovaného v 2.rade. Žalovaného v 2.rade ohľadne mimosúdnej dohody kontaktoval telefonicky koncom roku 2019. Posielal mu aj písomnú výzvu, doporučene poštou. Pri rokovaní ohľadne uzatvorenia kúpnej zmluvy nebol osobne prítomný. Zmluvu mu poskytla žalovaná v 1.rade. V tomto konaní chcel, aby mu žalovaný v 2.rade vrátil pozemok alebo odškodnil jeho cenu, ktorú určí znalecký posudok. Dohody o vyporiadaní BSM z r. 1999 a 2006/2007 sa týkali len hnuťel'ného majetku a boli dodržané. K zápisu na LV č. XXXX - V XXXX/XX uviedol, že manželka previedla najskôr pozemky na švagra - jej brata p. V. a následne ich kúpila od neho práve v r. 2004. Celý život konala podvodne až do r. 2012 kedy jej dal dom, ktorý neskôr prepísala na dcéru. Všetok majetok prepísala na dcéru. Dokonca za ňu prevzal aj mnohé záväzky Nehnuťel'nosti na LV č. XXXX začínajúce na sedmičku sú zaťažené záložným právom, ostatné všetky boli voľné, teda bez ťarchy. Splnomocnenie zo dňa 04.05.2015 sa netýkalo len zrušenia záložného práva k pozemkom s číslom 7. Žalovaná v 1.rade mu zrušila splnomocnenie, teda všetky splnomocnenia, v r. 2021, v auguste. Všetky nehnuteľnosti daroval manželke s tým, že ich má spravovať a ona ich napriek tomu bezhlavo predala. Splnomocnenie bolo spísané z dôvodu, že nebola dohoda o BSM zapísaná do katastra nehnuteľností. On chcel pozemok previesť na svoju dcéru. Pozemok predal dcére so súhlasom matky v r. 2017, ale vklad bol zamietnutý. Rokoval so žalovaným v 2. rade väčšinou v krčme, možno tam niekedy bol aj jeho brat. On bol vždy sám. Nevidel, kde sa uskutočnilo stretnutie ohľadne kúpnej zmluvy v máji 2019. On vôbec nedebatoval so žalovaným v 2.rade ohľadne kúpnej zmluvy a v máji 2019 sa určite neuskutočnilo stretnutie ohľadne pozemku parc. č. 872/47. Nehnuťel'nosť nadobudol kúpnopredajnou zmluvou v r. 1995-1996. Sumu 380 000Sk zaplatil za vyňatie pozemkov z pozemkového fondu. Nikdy sa nestretol so žalovaným v 2. rade ohľadne riešenia jedného pozemku. Ak sa spolu stretli, riešila sa výmena pozemkov, na ničom sa so žalovaným v 2. rade nedohodli. On odcestoval do zahraničia, žalovaný v 2. rade medzitým kúpil pozemky. Zmluvu mal k dispozícii od augusta 2019, dala mu ju žalovaná v 1.rade. Pri odovzdaní zmluvy bol prítomný aj žalovaný v 2.rade. Nežiadal, aby žalovaný v 2.rade využíval prístupovú komunikáciu 874/3 k pozemku 872/47. Je mu jedno čo si do zmluvy dali, on zmluvu nepodpisoval. Nehnuťel'nosť parc. č. XXX/XX využíva on po svojej dcére, pričom musel zaplatiť 12000 eur za kúpu pozemku. Tento pozemok užíval aj pred uzatvorením zmluvy a vedel o tom, že nebol jeho. Nepoznal parcelu XXX/XX, ale ide o nejakú novovzniknutú parcelu podľa geometrického plánu. V r. 1995 kúpil všetky parcely aj XXX/XX, tieto užíval až do r. 2019 s tým, že nikto ho dovtedy nevyzval, že by užíval niekoho nehnuteľnosť.

Pozemky, ktoré kúpil previedol na manželku a ona mu dala užívacie právo k nim. V r.2004 nepovažoval za podvod konanie žalovanej v 1.rade, keď pozemky najskôr prepísala na švagra, ktorý jej ich v r. 2004 previedol naspäť. Vedel o tom vopred, robila to s jeho súhlasom, previedla ich v r. 1999. Myslel si, že nikto neprofituje z toho, že D. F. nadobudla pozemok XXX/XX. Tento užíva ako vrátnicu, nemá z toho žiadny zisk. Na pozemku XXX/XX sú postavené 2 garáže, postavil ich on a je tam betónová plocha. Táto plocha je postavená z domu.V rozostavanom dome na parc. č. XXX/XX žije on, občas aj jeho partnerka. Je to tzv. vrátnica a z nej sleduje ľudí, ktorí chodia po ceste, upozorňuje ich, aby nevstupovali do dvorov - majetok, ktorý má v prenájme a pod.

8. Právny zástupca žalovanej v 1. rade sa pridržiaval všetkých doterajších vyjadrení a žalobu navrhol zamietnuť. Žaloba je zmätočná, tvrdenia žalobcu sú rozdielne a nepreukázané. Takisto nie je preukázaný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy. Sám žalobca na pojednávaní neuviedol a nešpecifikoval, či chce nehnuteľnosti v prospech seba, dcéry alebo iného resp. či žiada finančnú náhradu. S poukazom na to, prípadný výsluch žalovanej v 1.rade nie je dôvodný.

9. Právny zástupca žalovaného v 2. rade mal za to, že sporná nehnuteľnosť bola vo výlučnom vlastníctve žalovanej v 1.rade. Žalobca nepreukázal opak, to znamená, že by sporná nehnuteľnosť kedykoľvek počas trvania BSM bola v BSM. Podľa jeho názoru keďže bola nadobudnutá v r. 2004, do BSM nikdy nepatriala. Bol toho právneho názoru, že dodatok č. 3 k dohode o vypořádání BSM je absolútne neplatným právnym úkonom, čo sa týka predmetu ako aj formy a zároveň poukázal na to, že nebola dodržaná trojročná lehota od zrušenia BSM dokedy mohli byť nehnuteľnosti patriace v BSM nejakým spôsobom vysporiadané dohodou. Rovnako tak žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem na určení neplatnosti časti kúpnej zmluvy, pretože nie je zrejmé, čo žalobou sleduje a ako by sa v prípade rozhodnutia súdu vec definitívne vyriešila. Žalobca v konaní uviedol nové skutočnosti, nesúvisiace skutočnosti, neoznačil, ktoré nehnuteľnosti mal akým spôsobom a kedy nadobudnúť, de facto nevedel o čom žalobca rozpráva, avšak s najväčšou pravdepodobnosťou nim uvádzané skutočnosti nesúviseli s predmetom tohto konania. Žiadne svoje tvrdenia nepreukázal, nepredložil jediné listiny o svojich tvrdeniach a zároveň poukázal na koncentračnú zásadu. Je zrejmé, že žaloba bola podaná nedôvodne, trval na tom, aby ju súd zamietol. Ak žalobca tvrdí, že má nadobudnúť vlastnícke právo k spornému pozemku, neexistuje tu naliehavý právny záujem a podanou žalobou tento svoj cieľ nedosiahne. Musel by použiť iný druh určovacej žaloby, pri ktorej by sa rozhodovalo o jeho vlastníckom práve.

10. Žalovaný v 2. rade, vypočutý v konaní ako strana sporu, nesúhlasil s podanou žalobou, osobne bol so žalobcom, keď získal parc. č. XXX/XX. Kúpil ju v r. 2019, boli tam traja vlastníci. Na časti parcely bola terasa, ktorú žalobca nazýva betónová plocha, garáže, septik a iné veci. Išiel za žalobcom a povedal mu, že je vlastníkom parcely XXX/XX. Do krčmy nikdy nechodil, preto sa s ním v krčme nemohol ani stretnúť. Pozemok XXX/XX bol v tom čase nevyužívaný, boli tam autovraky, zarastený. Bolo to asi zo zostatku podnikateľskej činnosti žalobcu. Navrhol uzatvoreniu dohody bez toho, aby sa ublížilo dcére žalobcu D., ktorá je stavebníčkou. Kontaktoval žalobcu, žalovanú v 1.rade a ich dcéru D.. V máji 2019 sa už v zariadenom dome uskutočnilo stretnutie, kde bol prítomný žalobca, žalovaná v 1. rade, on, dcéra D. a jeho brat. Spolu prišli k dohode, na základe ktorej dal aj vyhotoviť geometrický plán (GP) a kúpnu zmluvu. Na jej základe mu žalovaná v 1.rade previedla parc. č. XXX/XX a svoj podiel k parc. XXX/XX. Spolu to bolo asi 12 árov. Ich dcéra D. chcela predať rozostavanú stavbu, keďže nemala vo vlastníctve pozemok, na ktorom je betónová plocha (terasa) a ostatné veci. Preto jej ponúkol na predaj časť pozemku označenú podľa GP ako parc. č. XXX/XX. Návrh kúpnej zmluvy a GP predložil aj žalobcovi, pričom ten žiadal, aby do zmluvy bolo zakomponovaný aj bod ohľadne užívania prístupovej komunikácie. Do zmluvy bol doplnený do článku 4 bod 13. V tomto znení žalobca už nenamietal obsah kúpnej zmluvy. K tejto ceste uviedol, že je celkovo ťažko prejazdná a okupuje ju žalobca. Zmluvy považoval za podmienené, pretože by nepredával predsa časť svojej nehnuteľnosti ak by nezískal inú nehnuteľnosť. Je pravdou, že po tejto dohode odišiel žalobca do Chorvátska a on spolu so žalovanou v 1. rade a jej dcérou D. zmluvu podpísali a zavkladovali. Po návrate zo zahraničia mu žalobca volal, bol rozhorčený a nadával. Myslel si, že mu žalovaná v 1.rade predala aj pozemky za diaľnicou. On mu hneď uviedol, že predsa sa bavili len o pozemku pri diaľnici, tj. ktorý bol prevedený. Nakoniec mu volal znovu, ospravedlnil sa mu a povedal, že mu predá aj pozemky za diaľnicou. Dohodli sa a kúpil aj tie ďalšie pozemky. Žalobcu kontaktoval ohľadne riešenia pozemkov z dôvodu, že v danej lokalite vystupuje ako zemepán. V minulosti od žalovanej v 1.rade kúpil výrobnú halu postavenú na prarc. XXX/XX ako aj pozemok XXX/XX, tiež sa to riešilo so žalobcom akoby so sprostredkovateľom. Prišiel mu

aj od žalobcu list ohľadne mimosúdnej dohody, išlo o nejasný a nezrozumiteľný návrh, nevedel čo tým žalobca má konkrétne na mysli. O tejto parcele v ňom nič nebolo spomínané, riešilo sa tam oplotenie. V danej lokalite vlastní okrem spornej parcely podiel na parc. č. XXX/XX, parc. č. XXX/XX, XXX/XX a XXX/XX spolu s halou, aj tú XXX/XX. Žalobca užíva nehnuteľnosti na parc. č. XXX/XX a XXX/XX. Po uzatvorení zmluvy sa riešilo oplotenie a muselo sa urobiť šikmá stena pri parc. č. 872/90 z dôvodu, aby sa dostal k svojmu elektromeru. Bolo to urobené na jeho podnet a výlučne v jeho záujme, pričom on s tým nakoniec súhlasil. Pri dojednávaní zmluvy navrhol, že nehnuteľnosť vypracuje na vlastné náklady. Tak sa aj stalo. Predaj pozemku XXX/XX bol podmienený predajom pozemku XXX/XX. Žalobca podľa jeho názoru profituje najviac z kúpnej zmluvy z mája 2019. Všetko sa dohodlo spolu so žalobcom. Pokiaľ sa nevrátil zo zahraničia, nevypratával z pozemku XXX/XX žiadne veci.

11. Žalobca ďalej uviedol, že navrhuje, aby bol vrátený pozemok jemu alebo aby mu bolo vyplatené odškodnenie za tento pozemok v hodnote, ktorú určí znalecký posudok. Ak bude kúpna zmluva neplatná, pozemok sa vráti jemu. Napíše sa na jeho meno. Zotrvá na žalobe tak ako bola podaná. Nezakladá sa na pravde tvrdenie žalovaného v 2.rade, že by videl návrh kúpnej zmluvy. Dozvedel sa o nej až v auguste 2019. Žalovaný v 2.rade podľa jeho názoru neoprávnene užíva pozemok parc. č. XXX/XX. Ostatné pozemky, ktoré kúpil, nadobudol špekulatívnym spôsobom, všade sa nachádza rozpor. Bude žiadať, aby bolo všetko preverené a to ohľadne pozemkov, ktoré získal žalovaný v 2.rade. Je pravdou, že žalovanému v 2. rade predal neskôr ďalšie pozemky, bol oboznámený so zmluvou ale podpisovala ju manželka - žalovaná v 1.rade. Žiadal súd, aby vyhlásil zmluvu za neplatnú. Žiadal, aby súd vec dostatočne zvážil a rozhodol spravodlivo a zákonne. V prípade úspechu si uplatnil nárok na náhradu trov konania.

12. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi, kúpnu zmluvou zo dňa 25.06.2019, dodatkom č. 3 a splnomocnením zo dňa 04.05.2015, výpisom z LV č. XXXX, XXXX pre k.ú. R., kópiou z katastrálnej mapy, rozsudkom Okresného súdu Nitra sp. zn. 10C/22/1999, výsluchom žalobcu a žalovaného v 2. rade, vyjadreniami strán sporu, a zistil nasledovný skutkový a právny stav:

13. Dňa 25.06.2019 bola uzatvorená kúpna zmluva, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v kat. úz. R., evidovanej na LV č. XXXX ako parc. reg. C č. XXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 723 m², spoluvlastnícky podiel 1 k parc. reg. E č. XXX/XXX orná pôda o výmere 1 008 m²; tieto boli vo vlastníctve žalovanej v 1. rade. Okrem toho bola predmetom zmluvy parc. reg. C č. 872/90 orná pôda o výmere 391 m², ktorá bola vytvorená GP č. 162/2019, vyhotoveným GEOTOM, s.r.o., úradne overeným pod č.G1-1145/2019 dňa 05.06.2019. Predmetný pozemok bol vo vlastníctve žalovaného v 2. rade. Žalovaná v 1. rade ako predávajúca previedla nehnuteľnosti na žalovaného v 2. rade za kúpnu cenu 2 946,21 eur a 2 053,79 eur. Žalovaný v 2. rade ako predávajúci previedol nehnuteľnosť na Zuzanu F. za kúpnu cenu 5 000 eur.

14. Dňa 04.05.2015 bola podpísaná dohoda o vysporiadaní BSM ako Dodatok č. 3, medzi žalobcom a žalovanou v 1. rade, ohľadne nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k. ú. Lehota. Tieto nehnuteľnosti žalovaná v 1. rade odovzdala do užívania a vlastníctva žalobcovi s tým, že môže s nimi nakladať, ako s vlastným majetkom. Od XX.XX.XXXX bol v plnom rozsahu zodpovedný za prenájom, investície a predaj majetku, pri predaji motorestu je povinný vyplatiť žalovanej v 1. rade XXX 000 eur. Pri možnom predaji nehnuteľností, vedených na LV č. XXXX je potrebný súhlas oboch manželov, ani jeden nemôže konať samostatne.

15. Splnomocnením zo dňa 04.05.2015 mala žalovaná v 1. rade splnomocniť žalobcu k predaju pozemkov - parc. č. XXX/X, XXX/XX, podľa LV č. XXXX, k.ú. R., s tým, že celú čiastku z predaja poukáže na účet Slovenská konsolidačná, a.s. Pri predaji parc. č. XXX/X musí byť vyňatý a zameraný pozemok pod billboardom, splnomocnenie sa netýka predaja billboardu a ani pozemku pod ním. Ďalej ho splnomocnila ku všetkým úkonom, ktoré sa týkajú vyňatia pozemkov, prepisov a zápisov zmien na katastrálnom úrade, ako aj všetkých rokovaní s inými osobami. Týka sa aj parcel č. XXX/XX, XXX/XX a XXX/XX na LV č. XXXX.

16. Podľa LV č. XXXX pre k. ú. R. je D. F. výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti, pozemku reg. C parc. č. XXX/XX orná pôda o výmere 391 m², titul nadobudnutia je V 5670/19.

17. Podľa LV č. XXXX pre k. ú. R. je žalovaná v 1. rade výlučnou vlastníčkou nehnuteľností, evidovaných ako parc. reg. C č. XXX/X, XXX/X, XXX/X, XXX/XX, XXX/XX, XXX/XX spolu so stavbou motorestu so súp. č. XXX, postavenom na parc. č. XXX/XX a XXX/XX. Titul nadobudnutia je V XXXX/XX.

18. Rozsudkom Okresného súdu Nitra zo dňa 04.02.1999, č. k. 10C 22/99-10 bolo zrušené BSM manželov - žalovanej v 1. rade a žalobcu. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 10.02.1999.

19. Podľa § 137 zák. č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej ako 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.

20. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

21. Podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

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

23. Podľa § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

24. Podľa § 47 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, ak zákon ustanovuje, že k zmluve je potrebné rozhodnutie príslušného orgánu, je zmluva účinná týmto rozhodnutím. Ak sa do troch rokov od uzavretia zmluvy nepodal návrh na rozhodnutie podľa odseku 1, platí, že účastníci od zmluvy odstúpili.

25. Podľa § 149 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak zanikne bezpodielové spoluvlastníctvo, vykoná sa vyporiadanie podľa zásad uvedených v § 150 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/20191201>>.

26. Podľa § 149 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sa vyporiadanie nevykoná dohodou, vykoná ho na návrh niektorého z manželov súd.

27. Podľa § 42 ods. 2 písm. c) zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), zmluva, verejná listina alebo iná listina obsahujú označenie nehnuteľnosti podľa katastrálneho územia, pozemku podľa parcelného čísla evidovaného v súbore popisných informácií, pozemku evidovaného ako parcela registra „C“ alebo parcela registra „E“, druhu pozemku a výmery pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je stavba postavená, čísla bytu alebo nebytového priestoru, čísla poschodia, čísla vchodu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku, prípadne na prísluší pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je dom postavený; ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, uvádza sa i podiel vyjadrený zlomkom k celku.

28. Podľa § 28 ods. 2 katastrálneho zákona, práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/162/20191001>> vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak.

29. Podľa § 28 ods. 3 katastrálneho zákona, právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení.

30. Podľa § 70 ods. 1 katastrálneho zákona, údaje katastra uvedené v § 7 <<https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1995/162/20191001>> sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

31. Podľa § 7 písm. c) katastrálneho zákona, kataster obsahuje tieto údaje: údaje o právach k nehnuteľnostiam, údaje o vlastníkovi nehnuteľnosti (ďalej len „vlastník“) a o inej oprávnenej osobe, ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, a ak ide o cudzinca, iný identifikátor a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ako aj údaje o skutočnostiach súvisiacich s právami k nehnuteľnostiam.

32. Právna teória rozoznáva viaceré druhy súkromnoprávných žalôb, ako aj viaceré kritériá na ich kategorizáciu. Ustanovenie § 137 CSP uvádza jednotlivé druhy žalôb demonštratívne. Iná žaloba, teda v § 137 neuvedená, je prípustná, ale iba za predpokladu, že osobitný petit vyplýva z hmotného práva, teda hmotné právo musí založiť oprávnenie súdu rozhodnúť tak, že výrok rozhodnutia neznie ani na splnenie povinnosti, ani na deklaratórne určenie (ne)existencie práva, či právnej skutočnosti. Normatívny význam ustanovenia § 137 CSP spočíva v tom, že vymedzuje podmienky prípustnosti pre niektoré druhy žalôb. Podmienkou prípustnosti žaloby na určenie, či tu právo je alebo nie je, je naliehavý právny záujem žalobcu. Prípustnosť žaloby na určenie právnej skutočnosti musí vyplývať z osobitného predpisu (najmä z hmotného práva); inak je takáto žaloba neprípustná. Pri určovacej žalobe [§ 137 písm. c)] znie žalobný návrh na určenie, či tu právo je (pozitívna určovacia žaloba) alebo, či tu právo nie je (negatívna určovacia žaloba).

33. Všeobecným predpokladom, aby súd žalobe (akéhokoľvek druhu) vyhovel, je právny záujem žalobcu, teda záujem na tom, aby bol vyhovujúci rozsudok pre neho po právnej stránke významný, teda, aby mal zmysel. Pri určovacích žalobách však samotná dôvodnosť skutkových a právnych tvrdení žalobcu ešte neznamená, že prípadný vyhovujúci určovací rozsudok bude mať pre žalobcu právny význam, teda, či bude sporové súdne konanie užitočné, alebo naopak, zbytočné. Žalobca musí naliehavý právny záujem na určení práva preukázať, ibaže právny záujem vyplýva z osobitného predpisu. Žalobca nemá naliehavý právny záujem na určení, či tu právo je alebo nie je, ak už k porušeniu práva došlo. Ochrana už porušeného práva môže dosiahnuť žalobou na plnenie. Iba v zriedkavých prípadoch obstoí určovacia žaloba, ak možno žalovať na plnenie. Doktrína preventívneho charakteru určovacej žaloby vychádza preto z toho, že žalobca má naliehavý právny záujem vtedy, ak k porušeniu jeho práva nedošlo, avšak jeho právo je neisté alebo ohrozené. Stav tejto neistoty alebo ohrozenia možno odstrániť tým, že bude existovať rozhodnutie súdu o existencii (neexistencii) predmetného práva.

34. Žalobca má naliehavý právny záujem na určení, či tu právo je alebo nie je, vtedy, ak je tvrdené právo neisté alebo ohrozené za predpokladu, že vyhovujúcim určovacím rozsudkom možno túto neistotu alebo ohrozenie odstrániť. Prívlastok naliehavý je potrebné chápať tak, že právny záujem má dostatočnú intenzitu. Naliehavosť sa prejaví v tom, že určovací rozsudok bude pre žalobcu podstatným spôsobom užitočný. Naopak, naliehavosť nie je daná, ak má žalobca k dispozícii iný spôsob ochrany tvrdeného práva. Z doktríny preventívneho charakteru určovacej žaloby vyplýva, že naliehavý právny záujem absentuje, ak má žalobca možnosť žalovať na splnenie povinnosti. Je to tak v prípadoch, keď tvrdené právo už nie je v štádiu neistoty alebo ohrozenia, ale kedy už došlo k jeho porušeniu.

35. Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť či neplatnosť sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Určenie existencie právnej skutočnosti (napr. že právny úkon je neplatný) odporuje vo svojej podstate zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav. Pri určení právnej skutočnosti hovorí rozsudok o tom, čo bolo v minulosti, nie však nevyhnutne o tom, čo je v prítomnosti. Preto napr. výrok rozsudku, že kúpna zmluva je neplatná, nemá výpovednú hodnotu, či je v čase jeho vyhlásenia vlastníkom veci žalobca alebo niekto iný. Nová právna úprava Civilného sporového poriadku pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti iba za predpokladu, že tak vyplýva z právneho predpisu (najmä z hmotného práva). Ak bol zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na kupujúceho vykonaný na základe neplatnej zmluvy, predávajúci môže žalovať kupujúceho, že je vlastníkom nehnuteľnosti (žaloba na určenie práva). Predávajúci nemá k dispozícii žalobu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy (takáto žaloba z osobitného právneho predpisu nevyplýva). Žalobný návrh znejúci na určenie právnej skutočnosti, ktorý z osobitného predpisu nevyplýva, je potrebné považovať za nedôvodný. V niektorých prípadoch hmotné právo (osobitný predpis) pripúšťa žaloby na určenie právnej skutočnosti, ktorou je neplatnosť (prípadne neúčinnosť) právneho úkonu alebo neplatnosť konania. Pri uvedených žalobách z konkrétneho hmotnoprávneho vzťahu vyplýva logický dôvod, prečo je potrebné, aby súd určil právnu skutočnosť (ako minulú udalosť). Dôvodom je väčšinou to, že rozhodnutie súdu je osobitnou podmienkou, že sa na právny úkon hľadí ako na neplatný. Ide tu o výnimky zo všeobecného pravidla, že relatívnej neplatnosti právneho úkonu sa postačí dovolať bez ingerencie súdu.

36. Aj v prípadoch, kedy žalobca, ktorý podal určovaciu žalobu, má možnosť podania žaloby na plnenie, všeobecne neplatí, že by nebol daný naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení. Ide predovšetkým o prípady, kedy by žalobou na plnenie nebol vyčerpaný celý predmet konania o určovacej žalobe alebo, kedy sa určovacím výrokom rozsudku vytvorí pevný právny základ vzťahu medzi stranami sporu. Naliehavý právny záujem na určovacej žalobe nie je daný vtedy, ak by požadované určenie viedlo len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov. Tu ide predovšetkým o prípady, kedy sa žalobca domáha žalobou určenia neplatnosti právneho úkonu s tým, aby následne mohol žalobca podať žalobu na plnenie (napr. žalobu na vydanie bezdôvodného obohatenia alebo žalobu na náhradu škody) alebo inú určovaciu žalobu (napr. žalobu o určenie vlastníckeho práva). Určovacia žaloba je tak neprípustná vtedy, ak rozhodnutie o merite sporu by predstavovalo len rozhodnutie o predbežnej otázke podstatnej pre rozhodnutie iného (žalobcom následne iniciovaného) súdneho sporu (napr. rozs. KS v Nitre, sp. zn. 9Co/136/2019 a v ňom uvádzané ďalšie rozhodnutia k otázke naliehavého právneho záujmu).

37. Žaloba v predmetnej veci, tak ako je formulovaná, nie je žalobou podľa § 137 písm. c) CSP, pretože predmetom tejto žaloby nie je určenie, či tu právo je alebo nie je. Žaloba v predmetnej veci je žalobou podľa § 137 písm. d) CSP, pričom v takom prípade platí, že takáto žaloba je prípustná len za podmienky, ak to vyplýva z osobitného predpisu, pričom o takýto prípad v danej veci nejde. Predmetnej žalobe preto nie je možné z týchto dôvodov vyhovieť. Záver súdu o nedostatku naliehavého právneho záujmu je prvoradým dôvodom, pre ktorý určovací návrh nemôže obstáť a vedie bez ďalšieho k zamietnutiu žaloby. Ďalšími otázkami (platnosť dodatku č. 3, vecná legitimácia, podmienenosť kúpnych zmlúv a pod.) sa súd už preto nemusel zaoberať a preto žalobu už ani ďalej neposudzoval. Aj ústavný súd zaujal názor, podľa ktorého, ak všeobecný súd dospeje k záveru, že naliehavý právny záujem nie je daný, vecnou stránkou podanej určovacej žaloby sa ďalej nezaoberá (II. ÚS 137/08).

38. Zo žalobného návrhu vyplýva, že sa žalobca domáhal neplatnosti časti kúpnej zmluvy, pričom v priebehu konania aj po poučení o jeho procesných právach ako aj po predbežnom právnom posúdení, žalobca na otázku súdu, či trvá na podanej žalobe, uviedol, že na nej trvá. Viackrát počas konania podotkol, že ad 1) žiada, aby bol pozemok vrátený jemu, manželke alebo jeho dcére K. F., ad 2) chcel dosiahnuť odškodnenie za tento pozemok alebo vrátenie pozemku na dcéru, ad 3) aby mu žalovaný v 2. rade vrátil pozemok alebo odškodnil jeho cenu, ktorú určí znalecký posudok. Z tvrdení žalobcu je zrejmé, že sám uvažoval o odškodnení, tj. tomu svedčí žaloba o plnenie, resp. vrátenie pozemku, čomu zodpovedá žaloba o určenie vlastníckeho práva (a nie o určenie neplatnosti zmluvy). Okrem toho sám potvrdil, že vedel o tom, že nehnuteľnosti vrátane sporného pozemku boli prevedené v roku 1999 na tretiu osobu (brata žalovanej v 1. rade), ktorý ich v roku 2004 previedol (predal) zmluvou na žalovanú v 1. rade. Titul nadobudnutia, uvedený na LV č. XXXX pre k.ú. R. ako V XXXX/XX, skôr svedčí o tom, že výlučnou vlastníčkou nehnuteľnosti bola od roku 2004 už len žalovaná v 2. rade, a to presne tak, ako to bolo vedené aj v katastri nehnuteľností.

39. Vzhľadom na to, že dôvodom pre zamietnutie žaloby bol nedostatok naliehavého právneho záujmu, súd návrhy na doplnenie dokazovania (výsluch žalovanej v 1. rade, svedkov, listín) zamietol skrz hospodárnosť konania ako aj pre zachovanie zásady čo najrýchlejšieho prejednanie a rozhodnutia veci.

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

41. Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

42. 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.

43. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaní v 1. a 2. rade boli v konaní úspešní v celom rozsahu, súd im priznal voči žalobcovi nárok na plnú náhradu trov konania. Strany sporu nenavrhli a ani súd nezistil existenciu dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré by mal postupovať podľa § 257 CSP a náhradu trov konania žalovaným v 1. a 2. rade nepriznať.

Poučenie:

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

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.

V prípade, že si povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.