

Súd: Okresný súd Nitra  
Spisová značka: 16C/107/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1516201893  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 09. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Boris Šiška, PhD.  
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2021:1516201893.12

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, sudcom JUDr. Borisom Šiškom, PhD, v spore žalobcu: Poľnohospodárska pôda, s.r.o., so sídlom Sibírska 55, Bratislava, IČO: 44 138 369, zastúpená : LawService, s.r.o., advokátska kancelária so sídlom Stráž 3/223, Zvolen, IČO: 36 861 723, proti žalovanému: R. F., narodený XX.XX.XXXX, bytom C. XX, N., zastúpený : BIZOŇ & PARTNERS, s.r.o., advokátska kancelária so sídlom Hviezdoslavovo námestie 25, Bratislava, IČO: 36 833 533, za účasti intervenienta na strane žalovanej : MH Invest II, s. r. o., so sídlom Trnavská cesta 100, Bratislava, IČO: 50 021 150, zastúpený: Advokátska kancelária REDANT s. r. o., so sídlom Konventná 6, Bratislava, IČO: 53 682 581, v konaní o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, takto

### rozhodol:

I. Žaloba sa zamietá.

II. Žalovanému sa voči žalobcovi priznáva nárok na náhradu prvoinštančného ako aj odvolacieho konania v rozsahu 100%.

III. Intervenientovi sa voči žalobcovi priznáva nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou domáhal, aby súd určil, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území N., obec N., okres W., zapísanej Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor na LV č. XXXX parcela registra „C“ evidovaná na mape určeného operátu, parc. č. XXXX, druh pozemku: orná pôda o výmere 12885 m<sup>2</sup> a parc. č. XXXX, druh pozemku : orná pôda o výmere 15 749 m<sup>2</sup>. Žalobu odôvodnil tým, že dňa 18.06.2015 bola uzavretá kúpna zmluva medzi žalobcom ako kupujúcim a žalovaným ako predávajúcim. Predmetom kúpnej zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k uvedenej nehnuteľnosti. Návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na základe tejto kúpnej zmluvy bol Okresnému úradu Nitra, katastrálny odbor doručený 02.07.2015. Žalovaný od zmluvy odstúpil, pričom odstúpenie žiadnym spôsobom neodôvodnil a na odstúpenie neexistovali ani zmluvné a ani zákonné dôvody. Žalobca naliehavý právny záujem na určení neplatnosti odstúpenia od zmluvy a teda na určení, že je vlastníkom nehnuteľnosti, odôvodnil tak, že bez toho určenia je jeho právne postavenie neisté a jeho práva ohrozené. Dôkazom je aj uvedené konanie žalovaného, ktorý je momentálne evidovaný ako vlastník nehnuteľnosti. Žalobca navyše zistil, že o nehnuteľnosti má záujem aj štát, pretože sa nachádza v lokalite nového priemyselného parku. Môže sa stať, že nehnuteľnosť bude vyvlastnená, resp. prevedená zo žalovanej na štát a následne na investora, tak ako to vyplýva z investičnej zmluvy, pričom vzniká právna neistota pre štát aj investora vo veci, kto je skutočným vlastníkom a môže byť ohrozený aj verejný záujem.

2. Podaním zo dňa 15.02.2016 žalobca zmenil a doplnil návrh na určenie vlastníckeho práva, pričom požadoval určiť vlastnícke práva iba k parcele č. XXXX, druh pozemku : orná pôda o výmere 15 749 m<sup>2</sup> ,

ktorú označil len LV , nakoľko v lokalite dochádza k výkupom zo strany štátu a v niektorých prípadoch nie je možné čísla jednotlivých LV ustáliť.

3. Žalovaný v písomnom vyjadrení k žalobe žiadal žalobu zamietnuť. Namietal, že žalobca účelovo zamlčal okolnosti uzatvárania kúpnej zmluvy, ako aj výsledok správneho konania o jeho návrhu na vklad vlastníckeho práva, z ktorých jednoznačne vyplýva neplatnosť kúpnej zmluvy. Vklad vlastníckeho práva v prospech žalobcu bol právoplatne zrušený na základe protestu prokurátora a z toho dôvodu bola obnovená evidencia žalovaného ako vlastníka v katastri nehnuteľnosti. V súčasnosti už nie je vlastníkom predmetného pozemku, nakoľko štát prostredníctvom spoločnosti MH Invest, s.r.o. k nemu uplatnil predkupné právo a odkúpil ho. Žalovaný, rovnako aj žalobca má vedomosť, že pozemok bol predmetom vyvlastňovacieho konania, pričom Okresný úrad Nitra rozhodol o jeho vyvlastnení. Právoplatnosťou rozhodnutia vlastnícke právo k pozemku originárnym spôsobom nadobudol navrhovateľ vyvlastnenia. Vlastnícke právo sa preto nebude odvodzovať od predchádzajúcich vlastníkov a výsledok tohto konania nebude mať žiadny vplyv na účinky vyvlastnenia. Po právoplatnom rozhodnutí o vyvlastnení pozemku nemôže byť rozhodnutie v tomto konaní podkladom pre vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľnosti a nemôže nadobudnutie vlastníckeho práva vyvlastnením nijako spochybníť. Žalobca tak stráca akýkoľvek právny záujem na určení vlastníckeho práva v tomto konaní.

4. Žalobca navrhol, aby súd pripustil zmenu žaloby tak, že žalobca bol výlučným vlastníkom pozemku registra „C“ v katastrálnom území N., obec N., okres Nitra s parcelným číslom XXXX, orná pôda o výmere 15 749 m<sup>2</sup> ku dňu jeho vyvlastnenia na základe rozhodnutia o vyvlastnení zo dňa 18.08.2016 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. Návrh odôvodnil tým, že na základe kúpnej zmluvy č. XXXXX/4682/2015/Lužianky/007/3461 bola ako vlastníkom pozemku zapísaná do katastra nehnuteľností spoločnosť MH Invest s.r.o. a na základe kúpnej zmluvy č. XXXXXXXX spoločnosť MH Invest II s.r.o.. Právoplatnosťou uvedeného rozhodnutia došlo okrem iného k vyvlastneniu pozemku v prospech spoločnosti MH Invest s.r.o. a náhrada za vyvlastnenie je uložená do úschovy na tunajšom súde. Pretože má za to, že kúpna zmluva, ktorú uzavrel so žalovaným, je platná a na jej základe nadobudol vlastnícke právo k pozemku, sú následné prevody nulitné z dôvodu ich rozporu so zásadou nemo plus iuris transfere ad alium protest quam ipse habet. Vzhľadom na zápis informatívnej poznámky o súdnom konaní o určení vlastníckeho práva k pozemku je vylúčené, aby boli nadobúdatelia dobromyseľní. Tvrdil, že vyvlastnené bolo jeho vlastnícke právo k pozemku a nie vlastnícke právo MH Invest II, s.r.o., a teda jemu má byť vyplatená náhrada za vyvlastnenie. Pre vyplatenie náhrady za vyvlastnenie musí preukázať, že bol vlastníkom pozemku ku dňu jeho vyvlastnenia, ktorú skutočnosť môže preukázať iba určujúcim rozsudkom súdu, čím preukazuje svoj naliehavý právny záujem na určení požadovanom zmenenou žalobou. Spoločnosť MH Invest II s.r.o. ako aj MH Invest s.r.o. nadobudli pozemok v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o tomto súdnom konaní, tak výrok právoplatného rozsudku v tomto konaní bude záväzný pre obe spoločnosti podľa § 228 ods. 2 CSP bez ohľadu na skutočnosť, či boli stranou tohto sporu, preto nie je dôvod na zmenu ani pristúpenie ďalšieho žalovaného. Účelom zmenenej žaloby je v konečnom dôsledku určiť, komu má byť vyplatená náhrada.

5. K zmene žaloby sa vyjadril žalovaný tak, že zmena žaloby je vzhľadom na spotrebiteľský charakter zmluvy neprípustná. Rovnako spochybnil možnosť aplikácie § 228 ods. 2 CSP na predmetnú vec. Uviedol, že po zmene žaloby teda nejde o konanie, ktorého účelom je dosiahnuť zápis žalobcu ako vlastníka pozemku v katastri nehnuteľnosti, ale fakticky ide o spor o zaplatenie náhrady za vyvlastnenie medzi žalobcom a MH Invest II. s.r.o. bez právneho dôvodu. Má za to, že žaloba je zjavne nedôvodná, pretože žalobca nemal naliehavý právny záujem a nebude mať právny záujem o určení vlastníckeho práva k pozemku ani v prípade ním navrhovanej zmeny petitu žaloby, keďže došlo k vyvlastneniu nehnuteľnosti v prospech spoločnosti MH Invest II. s.r.o. Z tohto vyplýva, že žalobca už nikdy nebude mať naliehavý právny záujem, že je vlastníkom, alebo bol vlastníkom, lebo nikdy sa jeho práv k nehnuteľnosti už neobnovia.

6. Podaním zo dňa 03.04.2018 žalobca, po výzve súdu, opravil zmenu žaloby v časti označenia druhu pozemku, ktorú označil v súlade s platným právnym stavom a pozemok označil ako ostatné plochy.

7. Uznesením č.k. 16C/107/2016-141 zo dňa 09.08.2018 súd pripustil zmenu žaloby v znení: Súd určuje, že žalobca bol výlučným vlastníkom pozemku registra „C“ v katastrálnom území N., obec Lužianky, okres

W., s parcelným číslom XXXX, ostatné plochy o výmere 15 749 m<sup>2</sup> ku dňu jeho vyvlastnenia na základe rozhodnutia 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.

8. Súd vo veci rozhodol prvýkrát rozsudkom, č. k. 16C/107/2016-176 zo dňa 14.06.2019 tak, že žalobu zamietol ako aj návrh na prerušenie konania. O trovách konania rozhodol tak, že žalovaná má voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

9. Proti uvedenému rozsudku podal odvolanie žalobca, žiadal rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Namietal nesprávne právne posúdenie otázky naliehavého právneho záujmu a skutočnosť, že bez akejkolvek preskúmateľnej argumentácie uviedol, že sa odklonil od svojich skorších rozhodnutí v obdobnej veci ako napr. sp. zn. 16C/158/2016 zo dňa 8.4.2019, a to najmä s poukazom na právny názor Krajského súdu v Nitre vyslovený vo viacerých rozhodnutiach a to sp. zn. 6Co/63/2018 zo dňa 27.6.2018, sp. zn. 8Co/297/2018 zo dňa 7.3.2019. Uviedol, že z rozhodnutia o vyvlastnení č. OU-NR-OVBP2-2016/032185-53 zo dňa 18.8.2016 vyplýva, že zložiteľ nemohol splniť povinnosť uhradiť náhradu za vyvlastnené pozemky, pretože sú odôvodnené pochybnosti kto je veriteľom a to kvôli prebiehajúcim súdnym konaniam ohľadne nehnuteľností, medzi ktoré patrí i pozemok. Z rozhodnutia vyplýva, že účastníkmi vyvlastňovacieho konania bol žalobca i žalovaný a to z dôvodu prebiehajúceho súdneho konania o určenie vlastníctva. Finančné prostriedky za vyvlastnenie boli zložené do úschovy Okresného súdu Nitra sp.zn. 12U/4/2016. Zložením týchto finančných prostriedkov došlo k splneniu záväzku vyvlastniteľom. Z ustanovenia § 6 ods. 6 Zákona o vyvlastnení vyplýva, že pokiaľ nie je zrejmé, kto je vlastníkom, je vyvlastniteľ povinný zložiť finančné prostriedky do úschovy súdu. Vyplatenie náhrady v posudzovanom prípade závisí od výsledku konania o vlastníctve vyvlastnených pozemkov. Pokým by konanie o určenie vlastníctva neprebiehalo, tak by žiaden dôvod pre úschovu finančných prostriedkov neexistoval, nakoľko tie by boli vyplatené vyvlastnenému (MH Investu II, s.r.o.). Z tohto dôvodu nemôže obstať záver, že na požadovanom určení nemá naliehavý právny záujem. Z návrhu zložiteľa MH Investu, s.r.o. zo dňa 15.11.2016 v konaní 12U/4/2016 vyplýva, že záväzok vyplývajúci spoločnosti MH Invest, s.r.o. nemožno splniť, pretože zložiteľ má odôvodnené pochybnosti, kto je veriteľom a súčasne či zložiteľ pozná veriteľa. Žalobca v návrhu na zmenu žaloby uviedol, že v čase podania žaloby bol na LV zapísaný ako vlastník žalovaný a to napriek tomu, že pozemok predal žalobcovi kúpnu zmluvou. Poukázal na to, že rozhodnutie o vyvlastnení bolo napadnuté správnu žalobou o.i. z dôvodu obchádzania Zákona o vyvlastňovaní, pričom konanie prebieha na Krajskom súde v Nitre pod sp. zn. 11S/259/2016. Aktuálne vzhľadom na vyvlastnenie nie je možné v konaní určiť vlastnícke právo s tým účinkom, aby bolo späťne zapísané do katastra nehnuteľností (rozhodnutie o vyvlastnení je právoplatné, Krajský súd v konaní o správnej žalobe voči rozhodnutiu dosiaľ nerozhodol). Rozhodnutie súdu vyrieši spor o to, kto bol vlastníkom v čase vyvlastnenia a tým aj komu náhrada za vyvlastnenie patrí. Práve kvôli vyvlastneniu došlo k zmene žaloby. Čo sa týka právneho posúdenia otázky vlastníctva, tak súd prvej inštancie vychádzal len z údajov katastra. Do dňa vyvlastnenia však bol rozpor medzi zapísaným a skutočným stavom. Ďalej žalobca uviedol, že ustanovenie §228 ods. 2 jednoznačne rozširuje subjektívnu záväznosť rozsudku, pričom sa vzťahuje aj na tento prípad. Dôležitou skutočnosťou je, že kúpna zmluva bola uzatvorená medzi žalobcom a žalovaným, naliehavosť právneho záujmu tu v podstate nahrádza pasívnu vecnú legitímáciu. Kúpna zmluva bola uzatvorená medzi týmito stranami a jej platnosť je sporná. V konaní o určenie sa táto otázka musí riešiť ako otázka predbežná. Nakoľko žalovaný nebol vlastníkom pozemku, nemohlo ďalej dôjsť k platným prevodom a to najskôr na spoločnosť MH Invest, s.r.o. a následne na MH Invest II, s.r.o. Čo sa týka dosiaľ dvoch vydaných rozhodnutí Krajského súdu v Nitre, na ktoré poukázal súd prvej inštancie, sú voči ním podané dovolania. Záver súdu o tom, že sa nerieši aktuálna otázka je arbitrárnym vzhľadom k tomu, že náhrada dosiaľ nebola vyplatená. Ďalší záver Krajského súdu, že je možné podať žalobu na plnenie je vzhľadom na vyššie uvedené zjavne nesprávny. Čo sa týka záveru, že je možné prípadne podať žalobu na určenie, komu náhrada patrí, poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Cdo 254/2009. Iba súd rozhoduje o tom, ako bude formulovaný výrok jeho rozhodnutia; prípadným návrhom žalobcu na znenie výroku rozhodnutia pritom nie je viazaný. Podstatnou je tá skutočnosť, že rozhodnutie súdu má pre žalobcu význam v aktuálnom čase, keďže pre vyplatenie náhrady za vyvlastnenie je potrebné vyriešenie otázky vlastníctva, pričom ako predbežnú otázku je potrebné riešiť, či zmluva uzatvorená medzi žalobcom a žalovaným je platná. Súd prvej

inštancie vec nesprávne právne posúdil a tiež dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam čo sa týka naliehavého právneho záujmu a to z dôvodu, že rozhodnutie katastra nie je rozhodnutím o vlastníckom práve, žalobu na plnenie nie je možné podať, nakoľko zložením do úschovy došlo k splneniu dlhu. Za týchto skutkových okolností žalobca nemá k dispozícii iný právny prostriedok. Názor súdu, že určení vlastníckeho práva bráni dodatočná nemožnosť plnenia sa zakladá na nesprávnom právnom posúdení. Ďalej žalobca v odvolaní namietal nesprávne právne posúdenie vecnej stránky žaloby, keďže súd prvej inštancie dospel k nesprávnemu právneho názoru ohľadne následkov spojených s prípadným porušením predkupného práva (ktoré však v čase podpisu zmluvy vôbec neexistovalo). Prvoinštančný súd vec nesprávne právne posúdil, nakoľko sa vôbec nezaoberal kogentnou úpravou a účelom predkupného práva. Účelom predkupného práva je aby osoba oprávnená z predkupného práva mohla nadobudnúť vec ak sa ju osoba povinná z predkupného práva rozhodne predať. Súd vec nesprávne právne posúdil keď uviedol, že na vec sa nevzťahuje ustanovenie § 853 Občianskeho zákonníka. 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. Bez vysporiadania sa s kogentnými ustanoveniami upravujúcimi obsah a nároky spojené s porušením predkupného práva nie je možné dospieť k záveru že sa v danom prípade jedná o dodatočnú nemožnosť plnenia. Pokiaľ Zákon o niektorých opatreniach nedefinuje obsah pojmu predkupné právo, zo zásady bezrozpornosti právneho poriadku vyplýva, že tento pojem resp. právny inštitút má rovnaký obsah ako predkupné právo upravené v Občianskom zákonníku. Poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Cdo 56/2009, podľa ktorého ak povinná osoba z predkupného práva neponúkne vec oprávnenej osobe (žalobcom) ku kúpe, hoci to bolo jej zákonnou alebo zmluvnou povinnosťou, a vec predá tretej osobe, nemá to za následok neplatnosť kúpnej zmluvy uzavretej medzi povinnou osobou a treťou osobou len preto, že nebolo rešpektované predkupné právo (výnimku by za platného právneho stavu mohli tvoriť len prípady podľa § 140 OZ v spojení s § 40a OZ, za predpokladu, že by sa oprávnená osoba dovolala relatívnej neplatnosti). Okrem toho, predkupné právo v čase vzniku právneho úkonu neexistovalo, nemožno tento právny úkon považovať za absolútne neplatný, tiež je vylúčená dodatočná nemožnosť, nakoľko v posudzovanom prípade okolnosť spočíva v právnom stave. Súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil aj ohľadne dočasnosti trvania predkupného práva a skutočnosti, že štát si predkupné právo uplatnil. Dodatočná nemožnosť je pri predkupnom práve pojmovo vylúčená. V zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka pri porušení predkupného práva pripadá do úvahy relatívna neplatnosť právneho úkonu podľa ustanovenia § 40a OZ (predkupné právo však v posudzovanom prípade v čase uzatvorenia zmluvy ešte neexistovalo, vzniklo až dňa 8.7.2015), ktoré predpokladá, že oprávnený subjekt (štát) by sa musel neplatnosti dovolať, čo v tomto prípade neurobil. Na základe uvedeného má žalobca za to, že prvoinštančný súd vec nesprávne právne posúdil, keď dospel k záveru že na veci nie je naliehavý právny záujem a že nastala dodatočná nemožnosť plnenia. Súd sa nedostatočne vysporiadal i s argumentáciou ohľadom konania o zrušení vyvlastnenia prebiehajúce na Krajskom súde v Nitre pod sp. zn. 11S/259/2016, kde môže dôjsť k zrušeniu rozhodnutia. Ohľadom trov konania žalobca uviedol, že vznik predkupného práva predstavuje skutočnosť mimo vôle žalobcu a podanie žaloby bolo zapríčinené správaním žalovaného, ktorý kúpnu cenu nevrátil a následne pozemok predal štátu, pričom mu bola vyplatená ďalšia kúpna cena. Súd prvej inštancie vec v tomto smere nesprávne právne posúdil, keď skonštatoval, že sa nejedná o dôvody hodné osobitného zreteľa a ani výnimočné okolnosti v konaní, ktoré by odôvodňovali aplikáciu ustanovenia § 257 CSP.

10. O odvolaní rozhodol uznesením Krajský súd v Nitre, č. k. 12Co/209/2019-214 zo dňa 22.01.2021 tak, že rozsudok súdu prvej inštancie č. k. 16C/107/2016-176 zo dňa 14. júna 2019 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolací súd uviedol, že odôvodnenie rozsudku súdu prvej inštancie bolo založené predovšetkým na nedostatku naliehavého právneho záujmu na strane žalobcu na určení vlastníckeho práva k označeným nehnuteľnostiam ako aj na nedostatku pasívnej legitímácie žalovaného. S týmto záverom súdu prvej inštancie sa odvolací súd úplne nestotožnil. Žalobca sa pôvodne domáhal určenia vlastníckeho práva k pozemkom, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy uzavretej so žalovaným, ktorý od nej odstúpil. Pasívne legitimovaný v spore bol žalovaný ako predávajúci a naliehavosť právneho záujmu na požadovanom určení vlastníckeho práva vyplývala v čase podania žaloby z ustanovenia § 80 písm. c) zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku v znení neskorších predpisov, účinného do 30.06.2016 (ďalej len „Občiansky súdny poriadok“ alebo „OSP“). Zmeny vo vlastníctve prevádzaných pozemkov ako aj proces vyvlastnenia a následné zloženie náhrady za vyvlastnenie do úschovy súdu spôsobili, že žalobca sa nemohol aj naďalej domáhať určenia

vlastníckeho práva k pozemkom, ktoré už boli vyvlastnené. Na takomto určení už nemal naliehavý právny záujem. Ako vyplýva z rozhodnutia o vyvlastnení č. OU-NR-OVBP2-2016/032185-53 zo dňa 18.08.2016 Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky, vlastnícke právo bolo vyvlastnené vlastníčkovi pozemkov MH Invest II, s.r.o. Keďže sa vedú viaceré konania o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, okresný úrad s poukazom na § 6 ods. 6 zákona o vyvlastňovaní rozhodol, že náhradu za vyvlastnenie vloží spoločnosť MH Invest, s.r.o., do úschovy Okresného súdu Nitra. Ako vyplýva z ustanovenia § 6 ods. 6 zákona o vyvlastňovaní, 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 vyvlastniiteľ v lehote 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení do úschovy na súde, v obvode ktorého sa nachádza pozemok alebo stavba. Z uvedeného znenia zákona vyplýva, že pokiaľ by neprebíhali konania, v ktorých sa rieši vlastníctvo k vyvlastneným pozemkom, nebol by daný ani dôvod na postup vyvlastniiteľa smerujúci k úschove náhrady na súde. V danom prípade takýto dôvod daný bol, pretože k prevedeným pozemkom sa v čase vyvlastnenia (18.08.2016) viedlo konanie o určenie vlastníckeho práva. Keďže sporná nehnuteľnosť bola v čase prebiehajúceho súdneho konania vyvlastnená, žalobca už logicky nemohol mať záujem na pôvodne požadovanom určení. Odvolací súd urobil záver, že naliehavý právny záujem na určení, že žalobcovi patrí náhrada za vyvlastnenie, pretože on bol v čase vyvlastnenia vlastníkom vyvlastnených nehnuteľností, však u neho daný je, a to bez ohľadu na to, či napokon bude so svojou žalobou úspešný, alebo či bude neúspešný; v tomto smere odvolací súd nemôže zatiaľ zaujať žiadny záver. Žalobca sa v spore snaží preukázať, že odstúpenie od kúpnej zmluvy žalovaným je neplatné, a následne považuje za neplatné aj ďalšie prevody vlastníctva k nehnuteľnostiam. Z toho potom vyvodzuje, že on je tou osobou, ktorej vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam malo byť vyvlastnené a jemu mala byť vyplatená aj vyvlastňovacia náhrada, ktorá je v súčasnosti v úschove. Odvolací súd s ohľadom na obsah spisu dospel k záveru, že pokiaľ by žalobcovi rozsudok súdu určujúci vlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam v čase vyvlastnenia umožnil domôcť sa jeho práv, t. j. vyplatenia náhrady za vyvlastnenie titulom vlastníctva k vyvlastnenej nehnuteľnosti v konaní o úschove, bol by daný aj jeho naliehavý právny záujem na takomto určení. V danom prípade podľa názoru odvolacieho súdu nejde o určenie vlastníckeho práva do minulosti a žalobca sa ani nedožaduje toho, aby bol zapísaný na list vlastníctva ako aktuálny vlastník vyvlastnenej nehnuteľnosti. Zmenu žaloby by súd nemal posudzovať príliš formalisticky, ale mal by sa snažiť zabezpečiť žalobcovi zákonný prístup k súdu a k prejednaniu jej veci pred ním, pretože v opačnom prípade tu na jednej strane budú figurovať peniaze vložené do úschovy súdu práve z dôvodu spornosti vlastníctva k vyvlastnenému pozemku v čase vyvlastnenia (§ 6 ods. 6 zákona o vyvlastňovaní) a na strane druhej bude prijatý záver o nutnosti zamietnutia žaloby pre nedostatok naliehavého právneho záujmu na určení, kto bol vlastníkom pozemku v čase vyvlastnenia. Z obsahu zmeneného žalobného návrhu pritom vyplýva, že žalobca sa len snaží dosiahnuť, aby jemu ako vlastníčkovi vyvlastneného pozemku (podľa jeho tvrdenia) bola vyplatená vyvlastňovacia náhrada. Za vlastníka sa podľa jeho tvrdení považuje preto, že žalovaný od zmluvy odstúpil bezdôvodne a on preto vyhodnotil jeho odstúpenie ako neplatné. Neplatnosť odstúpenia a vznik vlastníctva žalobcu by si mal súd vyriešiť ako predbežnú otázku. Je na žalobcovi, aby preukázal svoje tvrdenie o neplatnosti odstúpenia od zmluvy a o vzniku jeho vlastníctva zákonným spôsobom. Bez vyriešenia otázky spornosti vlastníctva k vyvlastnenému pozemku (kvôli ktorej bola aj náhrada vložená do úschovy), by zrejme náhrada zostala aj naďalej v úschove, čo by neriešilo problém, preto ktorý bola do úschovy vložená. Dôvodom zloženia vyvlastňovacej náhrady do úschovy je práve toto prebiehajúce súdne konanie, účelom ktorého je v konečnom dôsledku určiť, komu má byť vyplatená náhrada za vyvlastnenie pozemku, pretože za súčasného stavu by do úvahy prichádzali dva subjekty, a to žalobca alebo spoločnosť MH Invest II., s.r.o. V tomto smere odvolací súd poznamenáva, že pre súd prvej inštancie sú v konaní o úschove právne významné najmä aktuálne ustanovenia § 333 až § 359 zákona č. 161/2015 Z. z. Civilného mimosporového poriadku, § 118 a nasl. vyhlášky MS SR č. 543/2005 Z. z. o Spravovacom a kancelárskom poriadku pre okresné sudy, krajské sudy, Špecializovaný trestný súd a vojenské sudy v znení neskorších predpisov v nadväznosti na ustanovenie § 568 Občianskeho zákonníka a § 6 ods. 6 zákona o vyvlastňovaní. Keďže subjektom, ktorý od zmluvy odstúpil, je práve žalovaný ako pôvodný vlastník nehnuteľností, odvolací súd prijal záver, že je dôvodné, aby bol aj pasívne vecne legitimovaný. Pokiaľ spoločnosť MH Invest II, s.r.o., tak ako aj spoločnosť MH Invest, s.r.o., nadobudla pozemok v čase, keď bola v katastri nehnuteľností zapísaná poznámka o tomto súdnom konaní, výrok právoplatného rozsudku v tomto konaní by bol záväzný pre obe spoločnosti s poukazom na ustanovenie § 228 ods. 2 CSP, podľa ktorého 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. Na pasívnej legitímácii žalovaného nič nemení ani fakt, že peniaze vložil do úschovy MH Invest, s.r.o., pre vyvlastníteľa MH Invest II, s.r.o., ako namieta žalovaný. Podstatou sporu je, že žalobca odvodzuje svoje vlastnícke právo od kúpnej zmluvy uzavretej so žalovaným, od ktorej žalovaný podľa tvrdení žalobcu neplatne odstúpil. K skutočnostiam ohľadne uzatvorenia zmluvy a následne aj odstúpenia od zmluvy sa môže vyjadriť len žalovaný. Ďalšie subjekty, na ktoré boli nehnuteľnosti prevedené, sa k týmto skutočnostiam nemôžu vedieť vyjadriť, preto je nadbytočné, aby boli v spore pasívne legitimovaní, a to aj s poukazom na ustanovenie § 228 ods. 2 CSP. V tomto prípade sa súd prvej inštancie pri rozhodovaní vo veci samej bude musieť zaoberať predovšetkým tým, či žalobca podľa svojich tvrdení dostatočne preukázal vznik svojho vlastníckeho práva na podklade tých zákonných ustanovení, ktoré upravujú nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Z uvedených dôvodov odvolací súd podľa § 389 ods. 1 písm. b), c) a § 391 ods. 1 CSP zrušil rozsudok súdu prvej inštancie a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. V ďalšom konaní súd prvej inštancie viazaný právnym názorom odvolacieho súdu (§ 391 ods. 2 CSP) sa bude musieť zamerať na dokazovanie v znení nového žalobného petitu, a to v nadväznosti na stranami navrhnuté dôkazy, pričom zohľadní aj námietky strán uvedené v odvolacom konaní. Nové rozhodnutie odôvodní v súlade so zákonnou požiadavkou jeho presvedčivosti (§ 220 ods. 2 CSP). Zároveň rozhodne aj o trovách konania, vrátane trov konania odvolacieho (§ 396 ods. 3 CSP).

11. Súd na prejednanie veci opätovne nariadil pojednávanie, na ktoré sa nedostavili strany sporu ani intervenient, pričom súd vykonal pojednávanie v ich neprítomnosti podľa § 180 CSP, keďže mal na taký postup preukázateľne splnené podmienky, obzvlášť v situácii, keď sa na pojednávanie dostavili právni zástupcovia strán sporu, ako aj právny zástupca intervenienta.

12. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní uviedol, že sa plne stotožňuje s názorom Krajského súdu v Nitre vyjadrenom v bode 28 zrušujúceho uznesenia, v ktorom uviedol, že žalobca má naliehavý právny záujem. Žalobca má za to, že medzi ním a žalovaným došlo k uzavretiu platnej zmluvy a túto v konaní predložil. Táto zmluva bola podpísaná žalovaným bez akýchkoľvek výhrad, pričom došlo ku konsenzu aj čo sa týka kúpnej ceny navrhovanej žalobcom. Táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne. Podpis prevodcu bol osvedčený, teda sa jedná o perfektný právny úkon, ktorý je len účelovo spochybňovaný v dôsledku zmeny okolností, na ktoré žalobca nemal a nemohol ani mať žiaden vplyv. Nakoľko kúpna zmluva nebola správnym orgánom zavkladovaná, tým nenastali vecno-právne účinky zmluvy, žalobca nemal inú možnosť než podať túto žalobu. V tomto konaní sa snaží preukázať, že zmluva je platná a pre žalovaného záväzná. Čo sa týka i prípadného odstúpenia od zmluvy na to neexistuje a ani neexistoval žiaden zákonný ani zmluvný dôvod. V zmluve nebolo dohodnuté, že by od nej bolo možné odstúpiť. Taktiež nenastal ani žiaden zákonný dôvod len príkladom napríklad § 49 OZ. resp. § 49a OZ. Čo sa týka predkupného práva štátu tým sa zaoberal aj Krajský súd v Nitre, pričom zdôraznil, že toto predkupné právo v čase uzavretia zmluvy dňa 18.06.2015 ani neexistovalo. S predkupným právom nie je spojená absolútna neplatnosť ani dodatočná nemožnosť plnenia a to predovšetkým pre znenie § 3 ods.7 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa významných investícií, z ktorého vyplýva, že predkupné právo štátu zanikne ak sa do 2 rokov odo dňa schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou nevykoná alebo ak sa nezačne vyvlastňovacie konanie. Je tu jasne definovaná dočasnosť predkupného práva štátu, čo absolútne vylučuje dodatočnú nemožnosť plnenia, keďže sa musí v prípade dodatočnej nemožnosti jednáť o trvalú zmenu okolností. Záverom poukázal na § 603 ods. 3 OZ., ktorej všeobecnou úpravou predkupného práva a vyplýva z neho, že predkupné právo zostáva zachované voči nadobúdateľovi. Uvedené vylučuje ako už uviedla absolútnu neplatnosť dodatočnej nemožnosti plnenia. V ostatnom sa odkázala na všetky písomné a ústne vyjadrenia.

V záverečnej reči zotrval na svojich predošlých vyjadreniach. Zároveň zdôraznila, že žalovaný od zmluvy neodstúpil, tak je to o dôvod menej, čo má súd posudzovať. Žalobca len vychádzal z intencii rozsudku Krajského súdu v Nitre, pričom však tiež nemá vedomosť o žiadnom odstúpení od zmluvy. Záverom navrhol, aby súd žalobe vyhovel a pre prípad úspechu si žalobca uplatnil plnú náhradu za toto konanie.

13. Právny zástupca žalovaného vo svojom prednese poznamenal, že s tvrdeniami žalobcu o tom, že žalovaný odstúpil od zmluvy nesúhlasí. Žalovaný od zmluvy nikdy neodstúpil. Po uzavretí kúpnej zmluvy podal žalobca návrh na vklad kúpnej zmluvy na Okresný úrad Nitra kat. odbor, pričom návrhu na vklad bolo vyhovené. Proti tomuto rozhodnutiu, však podal protest prokurátor Okresnej prokuratúry Nitra, pričom tomuto protestu Okresný úrad Nitra vyhovel. Dôvodom prečo protestu vyhovel bolo, že

v pôvodnom konaní, v ktorom mu vklad povolil neprihliadol na zákonné predkupné právo štátu. Proti tomuto rozhodnutiu podal žalobca odvolanie, ktoré Okresný úrad Nitra zamietol. Následne sa obdobne v tejto veci žalobca domáhal povolenia vkladu kúpnej zmluvy na Krajskom súde v Nitre, pričom mu nebolo mu vyhovené. Následne žalovaný podal kasačnú sťažnosť na Najvyšší súd Slovenskej republiky, pričom Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudkom 4Sžrk/8/2019 rozhodol o zamietnutí tejto kasačnej sťažnosti. Z týchto rozhodnutí, ktoré sú právoplatné vyplýva, že žalobca nikdy nebol vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, jeho argumenty považuje za absurdné, pretože napriek právoplatným rozhodnutiam súdov o tom, že vlastníkom nikdy nebol sa neustále domáha vyvlastňovacej náhrady. Na vyvlastňovaciu náhradu mu nárok nikdy nevznikol a preto považuje jeho konanie za nedôvodné. V záverečnej reči právny zástupca žalovaného zotrval na svojich vyjadreniach. Žalovaný nemá dôvod od zmluvy odstúpiť, keďže ako bolo uvedené vznik rozhodnutia správneho orgánu má konštitutívne účinky a keďže žalobca takýmto rozhodnutím nedisponuje nikdy sa nemohol stať vlastníkom nehnuteľnosti a preto všetky jeho vyjadrenia považujú za nedôvodné a obštrukčné. Navrhol, aby súd v celom rozsahu žalobu zamietol a priznal žalovanému nárok na náhradu trov konania vo výške 100%.

14. Právny zástupca intervenienta na pojednávaní vo svojom prednese uviedol, že žalobca svoje vlastnícke právo v tomto konaní nepreukázal. K vyvlastnenému pozemku vzniklo zákonné predkupné právo štátu. Toto bolo následne uplatnené zo strany spoločnosti MH Invest, ktorá bola poverená osvedčením o významnej investícii to znamená, že vznikla trvalá prekážka z toho dôvodu sú aj odvodené závery najvyšších súdnych autorít citované už aj v pôvodnom rozsudku 16C/107/2016. Z toho dôvodu sa jednoznačne jedná o dodatočnú nemožnosť plnenia aj keby bola zmluva platná. Žalobca tak nikdy nenadobudol vlastnícke právo k pozemku a vzhľadom k týmto skutočnostiam ju nemohol nadobudnúť ani ku dňu vyvlastnenia. Rozhodnutia správnych orgánov majú konštitutívne účinky vo vzťahu nadobúdania vlastníckeho práva. Žalobca takéto rozhodnutie nemá a ani nikdy nebolo vydané v jeho prospech. Vlastníkom v čase vyvlastnenia bola spoločnosť MH Invest II. Žalobca nemá žiadny nárok na vyvlastňovaciu náhradu.

V záverečnej reči právny zástupca intervenienta navrhol žalobu zamietnuť v celom rozsahu ako zjavne nedôvodnú. Žalobca nepreukázal existenciu svojho vlastníckeho práva k akémukoľvek momentu. Jeho právne závery o povahe predkupného práva sú neudržateľné, nakoľko zákon o významných investíciách, ktorý upravuje predkupné právo sleduje úplne iný účel, ktorým je usporiadanie vlastníckeho práva k pozemkom vzhľadom na realizáciu významnej investície a nie zachovanie predkupného práva pre nadobúdateľa v zmysle súkromného práva. Záverom žiadal priznať náhradu trov konania v plnom rozsahu.

15. Súd posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán sporu a vykonal dokazovanie listinami predloženými žalobcom, a to kúpnymi zmluvami, rozhodnutím o vyvlastnení a rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktorým bolo potvrdené rozhodnutie o vyvlastnení, výpisom z LV č. XXXX, k ú. N., rozsudkom Krajského súdu v Nitre, sp.zn. 6Co/63/2018-174 zo dňa 27.6.2018, rozsudkom NS SR sp. zn. 10Sžrk/8/2017 zo dňa 19.6.2018 a sp.zn. 6Sžrk/3/2018 zo dňa 18.5.2018, rozhodnutiami Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru a odvolacích orgánov, oznámením Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor a zistil nasledovný skutkový stav:

16. Žalobca ako kupujúci a žalovaný ako predávajúci uzavreli dňa 18.06.2015 kúpnu zmluvu číslo 2015/6/A46, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v katastrálnom území N., obec Lužianky, okres W., zapísanej v LV číslo XXXX, parcela registra "C", parc. č. XXXX, druh pozemku: orná pôda o výmere 15 749 m<sup>2</sup>.

17. Je všeobecne známe, že vláda Slovenskej republiky uznesením z 08.07.2015 č. 401/2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii a stavba sa týka aj predmetných nehnuteľnosti. Okresnému úradu Nitra bola 22.07.2015 doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR z 20.07.2015 o zápis predkupného práva štátu, prílohou ktorej bol uvedený zoznam pozemkov podľa katastrálnych území, na ktorých je potrebné vykonať zápis predkupného práva štátu a osvedčenie o tom, že stavba „Vybudovanie strategického parku“ je významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme. Uvedená žiadosť bola zaevidovaná pod sp. zn. Z 5113/2015.

18. Žalovaný ako predávajúci a spoločnosť MH Invest s.r.o. ako kupujúci uzatvorili dňa 24.05.2016 kúpnu zmluvu č. 30203/4682/2015/007/3461, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k parcele

č. XXXX, druh pozemku: orná pôda o výmere 15 749 m<sup>2</sup> zapísaných na LV č. XXXX za kúpnu cenu 237 967,39 eura.

19. Dňa 21.06.2016 uzavrela spoločnosť MH Invest s.r.o. ako predávajúca a spoločnosť MH Invest II s.r.o. ako kupujúca kúpnu zmluvu č. 20160027, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k vyššie uvedenej parcele. T.č. je nehnuteľnosť evidovaná na LV č. XXXX, k.ú N., ktorých výlučným vlastníkom je spoločnosť Gestamp Nitra, s.r.o., ako to vyplýva z evidencie v katastri nehnuteľnosti.

20. Žalobca po podaní žaloby o určenie vlastníckeho práva k uvedenému pozemku navrhol, zapísanie poznámky do katastra nehnuteľností poznámku o tejto žalobe, ktorá bola zapísaná dňa 15.02.2016 pod č. P 176/16.

21. Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky rozhodnutím č. OU-NR-OVBP2-2016/032185-53 zo dňa 18.08.2016 rozhodol o vyvlastnení vlastníckeho práva spoločnosti MH Invest II s.r.o. k tomuto pozemku v prospech spoločnosti MH Invest s.r.o. na účel „Vybudovania strategického parku“, kat. úz. Y., A., H., N., A., S. s tým, že časť náhrady za vyvlastnenie uhradí spoločnosť MH Invest s.r.o. na účet spoločnosti MH Invest II s.r.o. a časť do súdnej úschovy, pretože na súde prebieha konanie týkajúce sa určenia vlastníckeho k tejto nehnuteľnosti. Žalobca podal proti tomuto rozhodnutiu odvolanie, ktoré Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR rozhodnutím č. 24731/2016/B624-SV/63515/Ho zo dňa 10.10.2016 zamietlo.

22. Súd zo svojej činnosti má vedomosť, že na Okresnom súde Nitra sa pod sp. zn. 12U/4/2016 vedie konanie, v ktorom vyvlastniiteľ zložil do súdnej úschovy peňažnú náhradu za vyvlastnenie, ktorú súd prijal, ale doposiaľ nevyplatil príjemcovi.

23. Zo spisu Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor č. V 5241/15 vyplýva, že dňa 02.07.2015 bol zo strany žalobcu ako kupujúceho doručený návrh na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na podklade kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi stranami sporu dňa 18.0.2015. Správny orgán rozhodnutím číslo V 5241/15 zo dňa 28.07.2015 povolil na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi stranami sporu vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalobcu. Prokurátor Okresnej prokuratúry Nitra podal proti tomuto rozhodnutiu protest a Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností rozhodnutím č. UPo 9/2015-6 zo dňa 13.10.2015 vyhovel protestu prokurátorky a rozhodnutie o povolení vkladu zrušil a vrátil na ďalšie konanie. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 18.01.2016 a rozhodnutím Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. „LPo-7995/2015/SI bolo odvolanie proti tomuto rozhodnutiu zamietnuté a rozhodnutie potvrdené. Rozhodnutím č. V 5241/2015-14 zo dňa 22.01.2016 bolo konanie prerušené a účastníci boli vyzvaní, aby doručili listinu preukazujúcu, že štát svoje predkupné právo vyplývajúce mu z ustanovenie § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. nevyužil. Rozhodnutím č. V 5241/2015-18 zo dňa 17.02.2016 bolo konanie o vklade vlastníckeho práva žalobcu zastavené. Toto rozhodnutie bolo potvrdené Okresným úradom Nitra, odborom opravných prostriedkov, referátu katastra nehnuteľností č. VO 38/2016-4/To OU-NR.OOP5-2016/018389-4 zo dňa 17.05.2016 a nadobudlo právoplatnosť dňa 24.05.2016. Napokon na základe rozhodnutia Okresného úradu Nitra, katastrálneho odboru, č. V 5241/2015-45 zo dňa 05.04.2019 bolo konanie vo veci návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa kúpnej zmluvy č. 2015/6/A46 v znení dodatku č. 1 uzavretej medzi žalovaným ako predávajúcim a žalobcom ako kupujúcim zamietnuté.

24. Podľa § 137 písm. c) CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o 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.

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

26. Podľa § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

27. 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 vyvlastniateľ v lehote 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení do úschovy na súde, v obvode ktorého sa nachádza pozemok alebo stavba.

28. 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.

29. Podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov, na pozemok a stavby na ňom, na ktorom sa má realizovať významná investícia podľa § 1 ods. 3, vzniká zo zákona predkupné právo štátu dňom schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou. Predkupné právo štátu sa zapíše do katastra nehnuteľností na návrh príslušného ministerstva. Predkupné právo štátu nie je iným právom k pozemkom a stavbám.

30. Podľa § 575 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak sa plnenie stane nemožným, povinnosť dlžníka plniť zanikne.

31. Podľa § 603 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka predkupné právo ukladá povinnosť iba tomu, kto sľúbil vec ponúknuť na predaj. Predkupné právo možno dohodnúť aj ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom kupujúceho. Zmluva sa musí uzavrieť písomne a predkupné právo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Ak predávajúci nekúpil vec ponúknutú kupujúcim, zostáva mu zachované predkupné právo aj voči jeho právnenému nástupcovi.

32. Podľa § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

33. Žalobca po pripustení zmeny žaloby žiadal určiť, že bol vlastníkom nehnuteľnosti ku dňu vyvlastnenia nehnuteľnosti, t.j. požaduje určenie práva podľa § 137 písm. c) CSP. Základnou podmienkou dôvodnosti a východiskom úspešnosti takejto určovacej žaloby je existencia jeho právneho záujmu na požadovanom určení, ktorý musí byť naliehavý. O naliehavý právny záujem môže ísť len vtedy, ak by bez súdom vysloveného určenia bolo buď ohrozené právo žalobcu alebo by sa jeho právne postavenie stalo neistým, prípadne ak žalovaný popiera právo žalobcu, čo vyvoláva existenciu stavu objektívnej právnej neistoty, ktorý nemožno odstrániť inak len určovacím výrokom. Naliehavý právny záujem nebude daný, ak žalobca môže žalovať o plnenie. Súd sa preto prioritne zaoberal tým, či žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Žalovaný danosť naliehavého právneho záujmu namietal a popieral vlastnícke právo žalobcu ku dňu vyvlastnenia.

34. Súd prvej inštancie po zrušení a vrátení veci zo strany odvolacieho súdu, majúci na zreteli viazanosť právnym názorom odvolacieho súdu vec opätovne na pojednávaní prejednal a dospel k nasledovnému záveru. Odvolací súd vo svojom rozhodnutí dospel k nepochybnému záveru o danosti naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení po zmene žalobného petitu a po jeho pripustení zo strany súdu. Rovnako odvolací súd vo svojom rozhodnutí poznamenal, že žalovaný je pasívne vecne legitimovaný. Odvolací súd sa zaoberal aj skutočnosťou ohľadne neplatnosti odstúpenia od zmluvy, pričom v tejto súvislosti uložil súdu, aby si otázku (ne)platnosti odstúpenia od zmluvy vyriešil ako predbežnú otázku. Súd je preto viazaný vysloveným právnym názorom zo strany odvolacieho súdu. Úlohou súdu prvej inštancie bolo podľa názoru odvolacieho súdu zaoberať predovšetkým tým, či žalobca podľa svojich tvrdení dostatočne preukázal vznik svojho vlastníckeho práva na podklade tých zákonných ustanovení, ktoré upravujú nadobúdanie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti

35. Právni zástupcovia strán konania na pojednávaní sa vo svojich prednesoch zhodli, že k odstúpeniu od zmluvy neprišlo, pretože žalovaný od zmluvy nikdy neodstúpil. Predmetnú skutočnosť nenamietal ani

právny zástupca žalobcu, keď v podstate ako reakciu na prednes žalovaného v záverečnej reči uviedol, že sa predmetnou skutočnosťou už ďalej zaoberať súd nemusí a to s poukazom na strohé konštatovanie, že súd bude mať o dôvod menej, čo má posudzovať. Vzhľadom na vyššie uvedené, súd následne vychádzal zo zhodných skutkových strán sporu ohľadne otázky, ktorú mal v konaní riešiť ako predbežnú, a síce najskôr právne posúdiť otázku platnosti odstúpenia od zmluvy a následne podľa vyriešenia tejto otázky sa zaoberať meritom veci. Súd následne pre učené zhodné skutkové tvrdenia strán sporu, sa ďalej z hľadiska hospodárnosti nezaoberal otázkou odstúpenia od zmluvy, keďže túto spornú otázku na pojednávaní vyriešili strany prostredníctvom svojich právnych zástupcov, preto považoval zmluvu uzavretú medzi žalobcom a žalovaným za platnú uzavretú slobodne vážne a zrozumiteľne. Povinnosťou súdu bolo ďalej zaoberať sa meritom veci a to predovšetkým skúmať dostatočné preukázanie vzniku vlastníckeho práva žalobcu k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom konania a ku ktorým žiadal určenia svojho vlastníckeho práva po zmene petitu, ergo ku dňu vyvlastnenia.

36. Následne vzhľadom na vyriešenie prejudiciálnej otázky platnosti odstúpenia od kúpnej zmluvy, ktorej záverom bolo, že k odstúpeniu od zmluvy neprišlo (zhodné tvrdenia strán sporu), v dôsledku čoho je zmluva platná, zameril súd svoju pozornosť na to, či žalobca dostatočným spôsobom preukázal vznik vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti. Súd po vykonaní dokazovania, dospel k záveru, že žalobca žiadnym spôsobom nepreukázal, žeby platne nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto konania a to z nasledovných dôvodov. V ustanovení § 132 Občianskeho zákonníka sú uvedené jednotlivé právne dôvody nadobudnutia vlastníckeho práva (titulus adquirendi dominii). To však často k nadobudnutiu vlastníckeho práva nestačí. V prípade zmlúv totiž platí, že zmluva ako taká translačný (prevodný) účinok sama osebe nemá. K prevodu vlastníckeho práva na základe zmluvy je potrebné, aby k zmluve pristúpil aj právny spôsob nadobudnutia vlastníctva (modus adquirendi dominii), ktorý je všeobecne upravený v § 133 Občianskeho zákonníka. Pravda, inak je tomu v prípade, keď právotvorný (konštitutívny) účinok má už samotné rozhodnutie príslušného štátneho orgánu, ktorý rozhodol o vlastníckom práve určitého subjektu. Aj samotný správny orgán v rozhodnutí č. V5241/2015-45 zo dňa 05.04.2019, ktorý zamietol návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným poznamenal, že predpokladom povolenia vkladu do katastra nehnuteľností je splnenie zákonných podmienok ustanovených v katastrálnom zákone a iných právnych predpisov. Splnenie podmienok na povolenie vkladu skúmal Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor v predmetnom rozhodnutí, pričom dospel k záveru, že predávajúci, ktorým je žalovaný v čase rozhodnutia o návrhu na vklad nie je vlastníkom prevádzaného pozemku, preto ani zmluva nie je vkladuschopná. S poukazom na predmetné skutočnosti, v danom prípade tak neexistuje žiadne rozhodnutie správneho orgánu, ktoré má konštitutívne účinky vo vzťahu k nadobudnutiu vlastníckeho práva, na základe ktorého by bolo možné dospieť k jednoznačnému záveru, na základe ktorého by bolo možné žalobe vyhovieť. Žalobca v tomto smere neunesol dôkazné bremeno, pretože nepreukázal, žeby niekedy nadobudol vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto sporu.

37. Právny zástupca žalovaného v konaní poukázal aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 4Sžrk/8/2019. Z predmetného rozhodnutia vyplýva, že tento poukázal aj na závery a rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky publikované v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod č. 54/2018, podľa ktorých zmluvná voľnosť vlastníkov pozemkov, ku ktorým sa viaže zákonné predkupné právo štátu (ustanovenie § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. <<https://www.epi.sk/form/goto.ashx?t=27&p=4373351&f=3>> 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. <<https://www.epi.sk/form/goto.ashx?t=26&p=1018495&f=3>> 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. <<https://www.epi.sk/form/goto.ashx?t=26&p=1016952&f=3>> o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon <<https://www.epi.sk/form/goto.ashx?t=26&p=1016952&f=3>>) 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. Súd poukazuje aj na svoju pôvodnú argumentáciu v zrušenom rozhodnutí a síce, že žalobe nie je možné vyhovieť z vecnej stránky, pretože určeniu vlastníckeho práva bráni okrem vyššie uvedenej argumentácie aj dodatočná nemožnosť plnenia. V konaní nebolo sporné, že dňa 08.07.2015 vláda Slovenskej republiky uznesením č. 401/2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom Vybudovanie strategického parku, pričom realizácia stavby sa týka aj spornej nehnuteľnosti, čo rovnako nebolo medzi stranami sporné. Týmto dňom, t.j. 08.07.2015 vzniklo priamo zo zákona podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 predkupné právo štátu. Kúpna zmluva medzi žalobcom a žalovaným bola uzatvorená dňa 18.06.2015, z čoho je možné vyvodiť, že v čase uzavretia predmetnej zmluvy nebola zmluvná voľnosť účastníkov zmluvného vzťahu obmedzená, tzn. neexistovala skutočnosť, ktorá by bránila realizácii predmetu zmluvy. Táto nastala dodatočne, až po uzatvorení zmluvy, ale pred rozhodnutím správneho orgánu o vklade, na ktorú bol správny orgán povinný prihliadnuť. Určeniu vlastníckeho práva tak ako sa ho žalobca, aj po zmene žaloby domáha, teda bráni dodatočná nemožnosť plnenia. V tejto súvislosti súd poukazuje na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžrl/3/2018 zo dňa 08. 05. 2018, sp.zn. 3Sžrk/5/2017 a sp.zn. 10Sžrk/8/2017, ktoré kasačnú sťažnosť zamietli s odôvodnením, že 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, je zmluvná voľnosť vlastníka pozemku, ku ktorému sa viaže predkupné právo štátu obmedzená priamo zo zákona. Táto skutočnosť nespôsobuje neplatnosť zmluvy, ale dodatočnú nemožnosť plnenia záväzku. Pred rozhodnutím správneho orgánu o návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe tejto kúpnej zmluvy vzniklo štátu predkupné právo k spornému pozemku a to priamo zo zákona dňom schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou 08.07.2015. Ako konštatoval kasačný súd, že v prípade ak po uzavretí kúpnej zmluvy a pred rozhodnutím právneho orgánu o návrhu na vklad vlastníckeho práva vzniklo štátu predkupné právo, je správny orgán povinný na toto predkupné právo prihliadať. Uvedená skutočnosť nespôsobuje neplatnosť zmluvy, ale bráni jej realizácii a tým nastáva dodatočná právna nemožnosť dohodnutého plnenia. Vznik predkupného práva štátu predstavuje trvalú prekážku (aj napriek zneniu § 3 ods. 7 zákona č. 175/1999 Z.z., podľa ktorého predkupné právo zanikne, ak sa do dvoch rokov odo dňa schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou nevykoná alebo ak sa nezačne vyvlastňovacie konanie), pretože v danej veci došlo k uplatneniu a výkonu tohto predkupného práva. Súd sa nestotožnil ani s poukazom žalobcu na ustanovenie § 603 Občianskeho zákonníka v súvislosti s predkupným právom, a to najmä s ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka (ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený domáhať od nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na predaj alebo mu zostane predkupné právo zachované). Predmetné predkupné právo štátu je osobitným druhom a nevzťahuje sa naň úprava Občianskeho zákonníka. Uvedený záver je možné odvodiť aj od účelu právnej normy (§ 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z.), pretože prioritným záujmom štátu je nadobudnutie pozemkov za účelom realizovania významnej investície. V danej veci preto na predkupné právo nie je možné analógiu podľa § 853 Občianskeho zákonníka použiť ustanovenia § 603 Občianskeho zákonníka. Na základe uvedeného sa plnenie dohodnuté v kúpnej zmluve zo dňa 18.06.2015 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 jeho vlastníkom ani ku dňu vyvlastnenia tohto pozemku.

38. Súd dodáva, že na vyššie uvedené závery súdu nemôže mať vplyv ani výsledok prebiehajúcich správnych konaní, resp. súdnych konaní o preskúmanie zákonnosti rozhodnutí správnych orgánov, na ktoré poukazoval žalobca a to vzhľadom na účinky vyvlastnenia v zmysle zákona č. 282/2015 Z.z. . Na základe vyššie uvedených záverov súd žalobu zamietol.

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

40. Podľa § 257 CSP výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

41. Podľa § 396 ods. 3 CSP, ak odvolací súd zruší rozhodnutie a ak vráti vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie, rozhodne o náhrade trov súd prvej inštancie v novom rozhodnutí o veci.

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

43. V zmysle § 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.

44. Keďže v predmetnom prípade súd vo veci rozhodol rozhodnutím, ktorým sa konanie končí bolo jeho povinnosťou rozhodnúť aj o nároku na náhradu trov konania. O nároku na náhradu trov konania súd rozhodol podľa pomeru úspechu v zmysle § 255 ods. 1 CSP s poukazom na § 396 ods. 3 CSP (v prípade výroku ohľadne úspechu medzi žalobcom a žalovaným). Keďže žalovaný a intervenient boli v konaní v plnej miere úspešní a žalobca nedosiahol žiadny materiálne merateľný úspech, súd priznal žalovanému, ako aj intervenientovi proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu (100 %). Súd zároveň vo výroku, ktorým priznal nárok na náhradu trov konania žalovanému proti žalobcovi navyše precizoval, že ide o trovy konania, ktoré mu vznikli pred súdom prvej inštancie, ako aj v konaní pred odvolacím súdom a to s poukazom na dikciu § 396 ods. 3 CSP. Dôvody hodné osobitného zreteľa podľa § 257 CSP súd v prejednávanej spore nevzhliadol. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník (§ 262 ods. 2 CSP).

#### **Poučenie:**

Proti rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Nitra na Krajský súd v Nitre. (§ 362 ods. 1 CSP)

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka tohto konania. (§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP) V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania 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). (§ 363 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 364 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. (§ 365 ods. 1 CSP)

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. (§ 365 ods. 2 CSP)

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. (§ 365 ods. 3 CSP)

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, 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.