

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 16C/106/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4115228392
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 07. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Boris Šiška, PhD.
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2021:4115228392.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, v spore žalobcu: B. K., narodený XX.XX.XXXX, bytom X. XXX/X, L., zastúpený: BIZOŇ & PARTNERS s.r.o., advokátska kancelária so sídlom Hviezdoslavovo námestie 25, Bratislava, IČO: 36 833 533 proti žalovanému: M. G., XX.XX.XXXX, bytom J. XXXX/X, K., právne zastúpený LawService, s.r.o., so sídlom Stráž 3/223, Zvolen, IČO: 36 861 723, o určenie vlastníckeho práva, sudcom JUDr. Borisom Šiškom, PhD., takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že v zmysle výrokovej časti podľa rozhodnutia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, odbor štátnej stavebnej správy zo dňa 18.04.2014 č.13937/2016/B624-SV/24702/To v spojitosti s rozhodnutím Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 01.03.2016, č.OÚ-NR-OVBP2-2016/009647/5 (spolu ďalej len „rozhodnutie o vyvlastnení“) vlastníkom pozemku evidovanom na katastrálnej mape ako parcela registra „C“ č.XXXX orná pôda o výmere 3566 m2 v tom čase zapísanou na liste vlastníctva č.XXXX vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom, nachádzajúcom sa v kat.úz. L., obec L., okres Nitra bol v čase vydania rozhodnutia o vyvlastnení žalobca.

II. Žalobcovi sa proti žalovanému priznáva nárok na náhradu trov prvoinštančného, ako aj odvolacieho konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou doručenou Okresnému súdu Nitra (ďalej len „ súd“) dňa 21.9.2015 požaduje aby súd určil, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území L., obec L., okres Nitra evidovaných na listoch vlastníctva č. XXXX pre kat. pz. L. ako parcela registra „C“ evidované na katastrálnej mape ako parc. č. XXXX - orná pôda o výmere 3566 m2. Žalobu odôvodnil tým, že žalovaný zneužil jeho neskúsenosť a dôverčivosť za účelom získania neoprávneného finančného prospechu. Zástupca žalovaného ho v práci kontaktoval a ponúkol mu výkop jeho pozemku na poľnohospodárske účely, čo odmietol, lebo nemal v úmysle pozemok predat'. Opätovne ho telefonicky kontaktoval zástupca žalovaného s tým, či si to nerozmyslel , pričom ho presviedčal o bezcennosti pozemku. Žalobca ponuku opätovne odmietol. Neskôr ho kontaktovala zástupkyňa žalovaného opäť s ponukou výkupu za 1,90 eura a ak predá pozemok aj s bratmi za 3,00 eur/ m2 a po mnohonásobnom nátlaku sa s bratmi dohodli, že pozemky predajú. Ešte v ten istý deň približne o 22,30 hod. prišla zástupkyňa aj spolu s notárom. Boli znepokojení, opakovali, že sa ponáhľajú, aby zmluvy urýchlene podpísali. Bol v presvedčení, že notár prekontroluje doklady, spíše zmluvy a skontroluje zákonnosť prevodu. Zmluva bola vopred pripravená a nemal čas si ju ani prečítať a po podpise zmluvy si nemali ani možnosť prepočítať hotovosť. Po ich odchode zistil, že podpísali zámennú zmluvu, ktorou zamenil svoj pozemok za pozemok v katastrálnom území obce E. vedenom na Okresnom úrade Senec. O tejto zámene nemal vedomosť, zástupca žalovaného hovoril o výkupu pozemku. Neskôr mu bola zaslaná spoločnosťou MH Invest , s.r.o. ponuka na odpredaj pozemku s návrhom kúpnej zmluvy (v 90% zhodnou

s kúpnu zmluvou predloženou žalovaným), v ktorej mu ponúkla kúpnu cenu vo výške cca 15,11 eura/m². Žalovaný konal v rozpore s dobrými mravmi, keď ho primäl uzatvoriť úžernickú kúpnu zmluvu. Poukázal tiež na to, že zámenná zmluva nebola uzatvorená vážne, nakoľko nemal vedomosť o tom, že uzatvára zámennú zmluvu. Záverom uviedol, že táto zmluva bola uzatvorená aj v rozpore so zákonom, pretože nadobúdať pozemku - žalovaný nie je osobou podľa § 4 ods. 1 zákona č. 140/2014 Z.z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku, prevodu vlastníctva nepredchádzalo ponukové konanie podľa § 4 ods. 3 až 10 a § 5 zákona č. 140/2014 Z.z., žalovaný nepodal pre uzatvorením zámennej zmluvy žiadosť Okresnému úradu Nitra o overenie podmienok na nadobudnutie vlastníctva pozemkov podľa § 6 ods. 1 až 3. zákona č. 140/2014 Z.z.; Okresný úrad Nitra nevydal žalovanému osvedčenie o splnení podmienok na nadobudnutie vlastníctva pozemkov podľa § 6 ods. 4 zákona č. 140/2014 Z.z. a prílohou Zámennej zmluvy v rozpore s § 6 ods. 8 nebolo osvedčenie o splnení podmienok na nadobudnutie vlastníctva pozemkov. Vzhľadom na uvedené považuje zámennú zmluvu za neplatnú a nenastali ani jej obligačnéprávne a vecnoprávne účinky, v dôsledku čoho žalovaný nenadobudol vlastníctvo pozemku. Naliehavý právny záujem odôvodnil tým, že žalovaný je v rozpore so skutočným stavom zapísaný v katastri nehnuteľnosti ako vlastník pozemku a tak existuje objektívny stav právnej neistoty. Spolu so žalobou navrhol aj nariadenie predbežného opatrenia, ktorým súd nariadi žalovanému zákaz nakladať - predáť, darovať, zameniť, dať do prenájmu, založiť, zaťažiť vecným bremenom a vypožičať nehnuteľnosť, nachádzajúcu sa v katastrálnom území L., ktorá je predmetom tohto sporu.

2. Uznesením č.k. 16C/106/2015-23 zo dňa 22.9.2015 nariadil predbežné opatrenie v žalobcom navrhovanom znení.

3. Podaním zo dňa 30.6.2016 žalobca požiadal o zmenu návrhu, keďže po podaní žaloby došlo k právoplatnému vyvlastneniu nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tohto konania, v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o., vzhľadom na čo už nie je možné určiť vlastnícke právo žalobcu. Žalobca však má aj naďalej naliehavý právny záujem na určení, že zámenná zmluva je neplatná, a teda že vyvlastnené bolo jeho vlastnícke právo k pozemku a že žalobca má právo na vyplatenie náhrady za vyvlastnenie. Vzhľadom na uvedené žiadal o zmenu návrhu, tak aby súd určil, že zámenná zmluva je neplatná. Zároveň žalobcu doplnil o ďalší dôvod absolútnej neplatnosti zámennej zmluvy, a po pre porušenie predkupného práva podľa ust. § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných Predkupné právo štátu ako zákonné predkupné právo vzniklo dňom schválenia návrhu na vydania osvedčenia o významnej investícii vládou. Zámenná zmluva bola uzatvorená ako úkon, ktorý je v rozpore s touto právnou normou, preto je absolútne neplatná. Žalovaný tiež uviedol žalobcu do omylu, a to ohľadom spôsobu prevodu a takisto ohľadom hodnoty predávaného pozemku.

4. Žalovaný sa vyjadril podaním zo dňa 21.12.2016, v ktorom uviedol, že dňa 1.3.2016 vydal Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky rozhodnutie o vyvlastnení, ktorým rozhodol tak, že okrem iného vyvlastňuje vlastnícke právo žalovaného k pozemku v prospech spoločnosti MH Invest, s.r.o., avšak náhradu za vyvlastnenie uložil uhradiť na účet Slovenského pozemkového fondu z dôvodu prebiehajúceho súdneho konania na Okresnom súde v Nitre. Poukázal na to, že žalobca nemá naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy. Ak súd rozhodne o tom, že zmluva o prevode nehnuteľnosti je neplatná, týmto deklaratórnym súdnym rozhodnutím sa spravidla neriešia všetky otázky sporu, predovšetkým s konečnou platnosťou otázka, komu nehnuteľnosť patrí resp. patrila. Určením neplatnosti sa spor presunie len do inej roviny a len žaloba na určení vlastníckeho práva môže poviesť k základnému cieľu sporového konania, ktorý je úplné odstránenie sporu. Žalovaný poprel, že by na žalobcu vyvinul nátlak a tiež poprel, že by v čase uzatvorenia zmluvy vedel o tom, že pozemok sa stane súčasťou strategického priemyselného parku bolo mu zrejmé len to, že na základe územnoplánovacej dokumentácie obce L. je najneskôr od r. 2014 funkčne určená pre premyslenú výrobu. Tiež uviedol, že žalobca mal dostatok času sa so zmluvou oboznámiť a jeho tvrdenia považuje za účelové. Žalovaný uzatváral so žalobcom zmluvu za tých okolností, že pozemok bol síce ornou pôdou, avšak výhľadom určenou na priemyselné využitie. V čase uzatvorenia zmluvy bola hodnota zamieňaných pozemkov porovnateľná, nakoľko sa jednalo o ornú pôdu bez reálneho predpokladu na iné ako poľnohospodárske využitie napriek územnoplánovacích dokumentov obce. K tvrdeniu, že uzatvorená zmluva je v rozpore so zákonom č. 140/2014 uviedol, že z územnoplánovacej dokumentácie je zrejmé, že pozemok bol a je určený na iné ako poľnohospodárske využitie. Podľa § 3 uvedeného zákona nie je prevod podľa § 611 OZ nadobúdaním vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku, ak hodnoty zamieňaných pozemkov sú porovnateľné. K neplatnosti zmluvy pre porušenie predkupného práva štátu uviedol, že v danom prípade

proti rozhodnutiu Okresného úradu , katastrálneho odboru o vlase na základe zámennej zmluvy protest podaný nebol a rozhodnutia správneho úradu v obdobných prípadoch možno považovať za nezákonné. Pri uplatnení predkupného práva sa použije všeobecná úprava Občianskeho zákonníka a nemožno dospieť k takému výkladu, ktorý by spájal porušenie ust. § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. s absolútnou neplatnosťou právneho úkonu. Jedná sa len o relatívnu neplatnosť a ak k jeho porušeniu dôjde , zo zákona vyplývajú dve možnosti - buď sa môže osoba ktorej svedčí predkupné práv domáhať na súde určenia neplatnosti právneho úkonu resp. jej zostáva predkupné právo zachované.

5. Podaním zo dňa 10.5.2017 žalobca požiadal o pripustenie zmeny žaloby v inom znení ako v podaní zo dňa 30.6.2016 a na predchádzajúcom podaní netrval. O novú zmenu žaloby požiadal s odôvodnením, že po podaní žaloby došlo k právoplatnému vyvlastneniu pozemku , ktorý je predmetom tohto sporu a náhrada za vyvlastnenie bola uložená do depozitného účtu Slovenského pozemkového fondu, ktorý ju vyplatí oprávnenej osobe v závislosti od výsledku tohto konkrétneho sporu. Pôvodne navrhované určenie vlastníckeho práva stratilo opodstatnenosť až v priebehu konania v čase po podaní žaloby, naďalej však ostáva sporný a nevyriešený právny vzťah medzi stranami sporu, komu prislúcha právo na náhradu za vyvlastnenie pozemku. Podľa výroku rozhodnutia Ministerstva dopravy, odboru štátnej stavebnej správy zo dňa 18,4,2016 vyplýva, že náhradu za vyvlastnenie pozemku vo výške 53 882,26 eura uhradí spoločnosť MH Invest, s.r.o. na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, ktorý následne vyplatí náhradu tomu, o kom bude v tomto súdnom konaní rozhodnuté, že bol v čase vydania rozhodnutia o vyvlastnení vlastníkom pozemku.

6. Na prejednanie veci nariadil súd pojednávanie, na ktoré sa dostavili právny zástupcovia strán sporu. Nedostavili si strany sporu, ktorých neúčast' ospravedlnili ich právny zástupcovia, preto súd pojednával v ich neprítomnosti.

7. Na nariadenom pojednávaní súd uznesením pripustil zmenu žaloby v nasledovnom znení : Súd určuje, že podľa rozhodnutia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, odbor štátnej stavebnej správy zo dňa 18.04.2014 č.13937/2016/B624-SV/24702/To v spojitosti s rozhodnutím Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 01.03.2016, č.OÚ-NR-OVBP2-2016/009647/5 náhrada za vyvlastnenie pozemku: parcely CKN z parc.č.XXXX o výmere 3566 m2 nachádzajúcej sa v kat.úz. L., patrí B. K., nar.XX.XX.XXXX, bytom Z. XXX/X, XXX XX L., alebo alternatívne súd určuje, že v zmysle výrokovvej časti podľa rozhodnutia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, odbor štátnej stavebnej správy zo dňa 18.04.2014 č.13937/2016/B624-SV/24702/To v spojitosti s rozhodnutím Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 01.03.2016, č.OÚ-NR-OVBP2-2016/009647/5 (spolu ďalej len „rozhodnutie o vyvlastnení“) vlastníkom pozemku evidovanom na katastrálnej mape ako parcela registra „C“ č.XXXX orná pôda o výmere 3566 m2 v tom čase zapísanou na liste vlastníctva č.XXXX vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálnym odborom, nachádzajúcom sa v kat.úz. L., obec L., okres Nitra bol v čase vydania rozhodnutia o vyvlastnení B. K., nar.XX.XX.XXXX, bytom Z. XXX/X, XXX XX L.. Žalovaný je povinný žalobcovi zaplatiť náhradu trov konania, a to do 3 dní od právoplatnosti uznesenia.

8. Právny zástupca žalobcu uviedol, že zmluvu pokladá za absolútne neplatnú z dôvodu, že ide o úžeru podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Zmluva nebola uzatvorená vážne. Žalovaný presviedčal žalobcu, že uzatvára kúpnu zmluvu, a nie zámennú zmluvu. Zo strany žalovaného bol na žalobcu vyvinutý nátlak a zmluva bola uzatvorená v rozpore so zákonom č.140/2014 o nadobúdaní vlastníctva k poľnohospodárskej pôde. Žalovaný nebol blízkou osobou žalobcu. Prevodu vlastníctva pozemkov nepredchádzalo ponukové konanie. Žalovaný nepodal pred uzavretím zámennej zmluvy žiadosť o overenie podmienok na nadobudnutie vlastníctva pozemkov, Okresný úrad Nitra nevydal žalovanému osvedčenie o splnení podmienok na nadobudnutie vlastníctva pozemkov, prílohou zámennej zmluvy nebolo osvedčenie o splnení podmienok na nadobudnutie vlastníctva pozemkov. V plnom rozsahu zotrval na písomných vyjadreniach. Uviedol, že uzatvorenie zámennej zmluvy bolo v rozpore aj so zákonom č.175/1999, konkrétne s ustanovením § 3, ods.5, kedy pri príprave opatrení týkajúcich sa významných investícií mal predkupné právo štát. Zámenná zmluva predstavovala dissimulovaný právny úkon. Záverom poukázal na právny záver KS Trnava, ktorý vyslovil v právnej vete svojho rozsudku zo dňa 28.04.2016 sp.zn.38Sp/16/2015: „Práve prax ukázala, že zámenná zmluva bez ekvivalentného protiplnenia sa stala nástrojom obchádzania zákona, pri ktorých bolo nepochybné, že účelom účastníkov takýchto právnych úkonov bolo iba obídenie príslušnej právny úpravy a v takomto prípade má katastrálny úrad ako orgán štátnej správy na úseku katastra nehnuteľností vychádzajúc z ustanovenia § 31 ods.1

katastrálneho zákona možnosť nepovoliť takýto vklad zmluvy, ktorej cieľom je jasná snaha o obídenie zákona.“

9. Právny zástupca žalovaného zotrval na svojom písomnom podaní zo dňa 21.12.2016 a tvrdenia, ktoré uviedol žalobca o uzatváraní zámenných zmluvy pokladá za účelové. K uzatvoreniu zmluvy nedošlo na jednom rokovaní, týchto bolo viac. Poukázal na to že zákon č.140/2014 bol novelizovaný v § 3 ods.1, veta druhá, kde sa uvádza, že nadobúdanie vlastníckeho poľnohospodárskeho pozemku na účely tohto zákona nie je prevod podľa § 611 Občianskeho zákonníka, ak zamieňanými vecami sú poľnohospodárske pozemky, ktorých hodnoty sú porovnateľné: hodnoty zamieňateľných pozemkov sú porovnateľné ak ich rozdiel nie je väčší ako 10 %. Hodnoty zamieňaných pozemkov podľa jeho tvrdenia boli porovnateľné. Účastníkom v čase podpisu zmluvy nebolo známe predkupné právo štátu. Ohľadom predkupného práva štátu existujú dva rozsudky Najvyššieho súdu SR, predložené rozhodnutie 6Sžrk/3/2018, v ktorom sa súd nezaoberal otázkou, či porušenie predkupného práva spôsobilo absolútnu neplatnosť zmluvy a rozhodnutie 3Sžrk/2/2018, kde vyjadril odlišný právny názor, že v prípade porušenia predkupného práva štátu ide o nemožnosť plnenia. V oboch prípadoch súd posudzoval kúpne zmluvy, ktoré boli uzatvorené pred vznikom predkupného práva štátu. Odlišný právny názor je dôvodom podania ústavných sťažností. Záver o dodatočnej nemožnosti plnenia nemožno akceptovať, toto je upravené v kogentných ustanoveniach Občianskeho zákonníka. Všetky konania sa týkali administratívnych konaní, kde došlo k zrušeniu rozhodnutia o vklade, v tomto prípade však bolo vlastníctvo zavkladované. Ak s kogentnej právnej úpravy § 603 ods.3 Obč. zákonníka explicitne vyplýva, že predkupné právo zostane zachované voči nadobúdateľovi, nemôže sa jednať o dodatočnú nemožnosť plnenia. O túto ide iba v prípade zakázanosti pôvodného záväzku. Štát musí postupovať zákonným spôsobom a zákon č. 175/1999 Z.z. stanovuje len okamih vzniku predkupného práva, nie obsah a nároky z predkupného práva vyplývajúce.

10. Žalobca vypočutý ako strana sporu uviedol, že v polovici júna 2015 prišiel za ním do práce neznámy človek, ktorý sa predstavil ako pán W., ktorý sa ho pýtal na pozemky v L. po dedovi, že by ich chcel odkúpiť. Povedal mu, že ako dôchodca peniaze určite potrebuje. Hneď si pýtal aj na rodné číslo. Povedal mu, že nič nepredávam. Potom mu ešte niečo povedal, že spravia takú zámennú zmluvu. Ani nevedel, čo to je a nevedel, prečo by s mal vymeniť pozemky. Nemal dôvod meniť pozemky v L. za nejaké iné ani neviem kde Potom mu rýchlo povedal že príde v nedeľu. V nedeľu mu volal, že už je na ceste, no opätovne mu povedal, že nič nepredáva. O dva alebo tri dni (asi v stredu alebo štvrtok) mu volal brat A., asi o jedenástej hodine večer, aby prišiel, že tam prišli dvaja chlapi a jedna žena, že vykupujú role a že majú aj pojazdnú notárku. Keď prišiel, všetci sedeli za stolom a naliehali, že majú toho moc a musia to rýchlo vybaviť a že keď to nevybavia budú im musieť zaplatiť notára a autá, čo prišli z Bratislavy. Úplne ich zmiatli. Na stole boli položené papiere a nemal ani okuliare a bez nich neviem poriadne prečítať, len mu povedali, kde to má podpísať. Žiadne otázky s bratom na nich nemali. V čase uzatvorenia zmluvy mal 62 rokov. Všetko bolo veľmi rýchlo lebo vraveli, že majú toho moc. Potom mu dali peniaze, ktoré si nemohol ani prerátať, že si ich má prerátať doma. Dostali len jednu zmluvu a ostatné im mali poslať poštou, no nič im neposlali. Nevedeli, kto to je, myslel si, že sú asi z poľnohospodárstva. O pozemky v kat. úz. E. nemal záujem, ani nevie kde to je a nevie prečo bytom robil. Pôdu obrábali, jeho brat mal dva traktory. Zmluvu napadol preto, lebo to bol podvod. Tí traja sa to snažili rýchlo vybaviť, pokým nemali doma obálky z Investu, lebo potom by sa dočítali ako to je.

11. Právny zástupca žalobcu v záverečnej reči uviedol, že zámenná zmluva zo dňa 16.07.2015 je neplatný právny úkon z dôvodu rozporu so zákonom, nakoľko nerešpektovala predkupné právo štátu, ktoré vzniklo dňa 08.júla 2015 Uznesením vlády č. 401 a pre tento rozpor so zákonom je absolútne neplatná. Zámenná zmluva je neplatná, pretože sa prieči dobrým mravom, keď bola uzatváraná s osobou vyššieho veku, ktorá v zmysle trestno-právnej úpravy je chránenou osobou, mimo akýkoľvek prevádzkových priestorov vo večerných hodinách za prítomnosti pojazdného notára, bez vydania rovnopisu zmluvy zmluvnej strane. Žalobca nevedel, že podpisuje zámennú zmluvu, uzatváral ju v časovej tiesni a pod tlakom. Mám za to, že žalovaný, keďže sa nedostavil na pojednávanie, neuniesol dôkazné bremeno, že tieto skutkové okolnosti boli iné. Tiež má za to, že zámenná zmluva je úžernícka v zmysle ustanovenia 39a) Občianskeho zákonníka pre hrubý nepomer vzájomných plnení.

12. Právny zástupca žalovaného v záverečnej reči uviedol, že tvrdenia žalobcu v žalobe o okolnostiach uzatvorenia zámenných zmluvy neboli nijako preukázané. Tieto tvrdenia považuje za účelové, nakoľko došlo k vyvlastneniu a žalobca sa podanou žalobou snaží zvrátiť svoje rozhodnutie uzavrieť zmluvu,

ktoré sa mu už v dôsledku zmenených okolností javí ako ekonomicky nevýhodné. Žalovaný vychádzal z hodnôt pozemkov podľa verejne dostupných informácií - cenové mapy, zverejnené na stránke Výskumného ústavu poľnohospodárskej pôdy. Žalovaný nemal vedomosť o pripravovanej investícii, preto ponúkal k výmene pozemky, ktoré mali porovnateľnú hodnotu. Čo sa týka okolností uzatvorenia zámennej zmluvy, žalobca nijako nepreukázal, že by táto zmluva bola uzatvorená pod nátlakom a za neštandardných podmienok. Žalovaný sa neprejavoval tak, že by z jeho vyjadrení mohli vyplynúť skutočnosti, že zmluve nerozumie. V ostatnom odkázal na dovtedajšie prednesy.

13. Súd vo veci prvýkrát rozhodol rozsudkom, č. k. 16C/106/2015-222 zo dňa 03.12.2018 v spojení s opravným uznesením zo dňa 15. apríla 2019, č. k. 16C/106/2015-257 tak, že určil, že podľa rozhodnutia Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, odbor štátnej stavebnej správy zo dňa 18.04.2014 č.13937/2016/B624-SV/24702/To v spojitosti s rozhodnutím Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 01.03.2016, č.OÚ-NR-OVBP2-2016/009647/5 náhrada za vyvlastnenie pozemku: parcely R. z parc.č.XXXX o výmere 3566 m² nachádzajúcej sa v kat.úz. L., patrí B. K., nar.XX.XX.XXXX, bytom Z. XXX/X, XXX XX L. (výrok I.) a žalobcovi proti žalovanému priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %. (výrok II.).

14. Rozsudok súdu napadol v zákonnej lehote odvolaním žalovaný a domáhal sa zrušenia rozsudku súdu prvej inštancie a vrátenia veci súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Podal odvolanie v zmysle § 365 ods. 1 písm. e/, f/, h/ CSP, že súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, že dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia. Keďže súd prvej inštancie dospel k záveru o absolútnej neplatnosti zmluvy, tak vec nesprávne právne posúdil. Poukázal pritom na rozhodnutia všeobecných súdov a zaoberal sa výkladom hmotnoprávnych predpisov. Pokiaľ ide o skutkové zistenie prvoinštančný súd vychádzal len z výsluchu žalobcu, pričom výsluch strany je len podporným dôkazom a tvrdenia žalovaného neboli podporené žiadnymi priamymi či nepriamymi dôkazmi, či už výpoveďami svedkov alebo listinnými dôkazmi. Súd vôbec nevyhodnotil dôkazy predložené žalobcom a ani nevykonal navrhované dokazovanie výsluchmi pracovníkov notára, ktorí boli prítomní pri uzatváraní zmluvy. Výsluchy boli potrebné pre objektívne zistenie skutkového stavu. Z týchto dôvodov dospel prvoinštančný súd na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam. Tvrdenia žalobcu sú len účelové a sú snahou o zvrátenie rozhodnutia uzatvoriť predmetnú zmluvu, ktorá sa neskoršie, v dôsledku zmeny okolností už pre žalobcu môže javiť ako nesprávna, resp. ekonomicky nevýhodná. Zmluva nebola podpísaná pod nátlakom a od návrhu na uzavretie zmluvy až po jej realizáciu uplynuli 2 - 3 dni, počas ktorých si žalobca mohol uzatvorenie zmluvy premyslieť. Žalobca nemal žiadne otázky voči niektorému ustanoveniu zmluvy, prípadne iné výhrady. Preto jeho výpoveď je potrebné považovať za účelovú. Súkromné právo vychádza zo zásady autonómie vôle, ktorá sa prejavuje v oblasti zmluvných vzťahov v podobe kontraktnej voľnosti. Konštatovanie, že slobodne, vážne a určito urobený právny úkon je z dôvodu nedovolenosti absolútne neplatný, je vo svojej podstate hrubým zásahom do zmluvnej autonómie strán. Výnimkou sú napr. spotrebiteľské vzťahy, kde je potrebné chrániť tzv. slabšiu stranu. O takýto právny vzťah sa nejedná. Je potrebné vychádzať zo zásady rovnosti a zásady ochrany právnej istoty a zásady pacta sunt servanda. Pokiaľ ide o návrh na zmenu žaloby, žalobca navrhoval dva petity, ktoré označil ako alternatívne. V jednom z nich žiadal určiť, že náhrada patrí žalobcovi a v druhom, že žalobca bol vlastníkom ku dňu vyvlastnenia. Súd prvej inštancie sa vôbec nevysporiadal s druhým navrhovaným petitom, a ani neuviedol preskúmateľné argumenty, prečo prvý navrhovaný petit považuje za relevantnejší. Zostáva tak otázka, či malo byť vyhovené návrhu žalobcu, ak nie je účastníkom konania spoločnosť, v prospech ktorej bol pozemok vyvlastnený, resp. osoba, ktorá je aktuálne vedená v katastri nehnuteľností ako vlastníka, resp. Slovenský pozemkový fond, ktorý má náhradu za vyvlastnenie v úschove.

15. O odvolaní žalovaného rozhodol Krajský súd v Nitre, uznesením, č. k. 6Co/127/2019-300 zo dňa 26.02.2021 tak, že rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a rozhodnutie. Odvolací súd vo svojom rozhodnutí uviedol, že vzhľadom na vyššie uvedené, takzvaným alternatívnym petitom sa vo všeobecnosti môže žalobca domáhať, pokiaľ to právny predpis alebo zmluva pripúšťa, aby žalovaný bol zaviazaný poskytnúť mu podľa svojej voľby jedno alebo druhé plnenie. V prípade, že súd bude považovať takúto žalobu za dôvodnú, potom vo veci samej rozhodne o povinnosti žalovaného v súlade s alternatívnym petitom, teda o povinnosti, obsahom ktorej budú medzičlánkom „alebo“ obidve plnenia. Žalobný petit musí byť pritom presný a určitý, pretože vymedzuje predmet konania. Od žaloby, predmetom ktorej je povinnosť alternatívneho plnenia, sa odlišuje žaloba s tzv. primárnym (hlavným)

a subsidiárnym (náhradným, eventuálnym) petitom. Žalobca sa takouto žalobou s primárnym petitom domáha voči žalovanému najskôr vlastného nepeňažného plnenia a že pre prípad (in eventum), že súd zistí nemožnosť vlastného plnenia, náhrady škody vyjadrenej v peniazoch. V tomto prípade jeden petit vylučuje druhý a súd musí prvý petit zamietnuť, ak uzná povinnosť podľa druhého. Ak súd rozhodne už o vlastnom nepeňažnom plnení, o druhom petite nerozhoduje. Ak súd pri rozhodovaní o eventuálnom návrh s tzv. primárnym a subsidiárnym (eventuálnym, náhradným) petitom zistí, že dôvodný je len návrh podľa druhého (náhradného) petitu (na peňažné plnenie), prvý návrh (na vydanie veci) zamietne. Ak však zistí, že dôvodný je prvý (primárny) návrh na nepeňažné plnenie (vydanie veci), tomuto návrhu vyhovie, ale o druhom (náhradnom) petite nerozhoduje. Alternatívny petit je žiadosťou, aby súd zaviazal žalovaného na dva alebo viaceré alternatívne plnenia. Prichádza do úvahy tam, kde z hmotného práva vyplýva, že záväzok je možné splniť viacerými spôsobmi a že právo voľby má dlžník. V týchto prípadoch je použitie alternatívneho petitu pre žalobcu nevyhnutné, inak žaloba nemôže uspieť. Ak dlžník uplatní právo voľby počas konania, súd ho zaviazá iba na plnenie, ktoré si zvolil a vo zvyšku žalobu zamietne. Ak právo voľby dlžník počas konania nevykoná, výrok rozsudku bude znieť alternatívne. Vlastnícke právo žalobcu nemožno určiť za uplynulú dobu, v čase rozhodovania súdu je sporná vec vo vlastníctve iného právneho subjektu, napr. v dôsledku jej vyvlastnenia. Vzhľadom na vyššie uvedené právny rozbor odvolací súd poukázal na to, že v danej veci súd prvej inštancie sa nedostatočne venoval uplatnenému žalobnému petitu. Navyiac, ak pripustil zmenu žalobného petitu, bolo nevyhnutné riešiť i otázku pasívnej vecnej legitímácie, proti komu žaloba smeruje. Súd prvej inštancie sa pri zmene žalobného petitu pasívnou vecnou legitímáciou vôbec nezaoberal. Keďže z týchto hľadísk súd prvej inštancie vec neposudzoval, po pripustení zmeny žalobného petitu neupravil procesné účasťníctvo strán sporu, rozhodol predčasne a jeho rozhodnutie je zmätočné a nepreskúmateľné.

16. Súd vo veci opätovne nariadil pojednávanie, pričom pojednávanie vykonal v neprítomnosti strán sporu, ako aj právneho zástupcu žalovaného, keďže mal na takýto postup splnené podmienky podľa § 180 CSP. Súd v tomto kontexte poznamenáva, že neakceptoval žiadosť právneho zástupcu žalovaného o odročenie pojednávania (ktorú skutočnosť mu aj písomne oznámil), z dôvodu čerpania dovolenky, čo súd nepovažoval za dôležitý dôvod na odročenie pojednávania, o to viac, že v predmetnej veci ide o reštančnú vec, ktorá podlieha sprísnenému režimu sledovania úkonov súdu, ako aj jeho plynulého konania vo veci. Súd v tejto súvislosti upriamuje pozornosť na skutočnosť, že právny zástupca žalovaného vykonáva advokáciu prostredníctvom obchodnej spoločnosti (spoločnosť s ručením obmedzeným), ktorá združuje viacerých advokátov, preto podľa názoru súdu by nemalo byť problémom pre takéhoto zástupcu zabezpečiť, aby na pojednávanie prišiel iný advokát pôsobiaci v tejto spoločnosti, ktorý v uvedenom čase nečerpal dovolenku. Okrem toho, súd musí v každom prípade prísne individuálne vyhodnocovať, či ide o dôležitý dôvod o odročenie pojednávania a následne aj vzhľadom prejednávanej veci zvážiť, či je nevyhnutné pojednávanie odročiť. V tomto prípade však odročenie pojednávania neprichádzalo do úvahy, aj vzhľadom na prezentovanú skutočnosť ohľadne reštančného charakteru prejednávanej veci a dĺžku konania. Súd ako orgán ochrany a aplikácie práva musí vykonať všetky úkony smerujúce k tomu, aby vec bola čo najrýchlejšie prejednaná a rozhodnutá a zamedziť tak možným ďalším prieťahom, ktoré by vo veci hrozili a narušali by právo strany konania, aby jej vec bola rozhodnutá v primeranom časovom horizonte od podania žaloby.

17. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní poznamenal, že má zato, že žaloba je v celom rozsahu dôvodná. Žalobca nemal skutočne záujem o uzatvorenie zámennej zmluvy. Pozemky nachádzajúce sa v Tomášove nepoznal a ani nemal záujem ich nadobudnúť do vlastníctva. Konaním žalovaného bolo žalobcovi prezentované, že odkúpi jeho pozemok, ponúkol žalobcovi 1,90 eur/m² a tvrdil, že mu nik vyššiu kúpnu cenu neponúkne. Z konania žalovaného vyplýva, že predstieral vôľu odkúpiť žalobcov pozemok a ani len nenaznačil že sa jedná o zámenu pozemkov. Žalovaný tak uviedol žalobcu do omylu, ktorý bol podstatným omylom týkajúcim sa právneho dôvodu, keď vôľa žalobcu bola zameraná na prevzatie finančných prostriedkov za kúpnu zmluvu a nie uzatvorenie zámennej zmluvy. Jednalo sa o omyl, ktorý bol druhou stranou úmyselne vyvolaný. Žalovaný tak vedome a klamlivo predstieral podpis dokumentov potvrdzujúcich vyplatenie kúpnej ceny. K naliehavému právnemu záujmu zdôraznila, že podľa rozsudku NSSR sp. zn 1Cdo/56/2013 ak je žalovaný zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastníak spornej nehnuteľnosti žalobca má naliehavý právny záujem na určení svojho vlastníckeho práva. Ako sme uviedli v podaní zo dňa 04.08.2020 tak SPF vyplatí jednotlivé časti náhrady za vyvlastnenie tomu o kom bude právoplatne rozhodnuté, že bol v čase vydania rozhodnutia o vyvlastnení vlastníkom pozemku. Máme za to, že je daný naliehavý právny záujem na podanej žalobe, pričom ponechal na rozhodnutí súdu, ktorým z dvoch petítov rozhodne. Právny zástupca na pojednávaní v záverečnej reči

odkázal na svoje predošlé ústne a písomné podania navrhol, aby súd žalobe vyhovel, pričom si uplatnil náhradu trov konania.

18. Právny zástupca žalovaného vzhľadom na neakceptovanie jeho žiadosti o odročenie pojednávania zo strany súdu, zaslal súdu písomné vyjadrenie. Podľa jeho názoru žalobca vo svojom poslednom vyjadrení uvádza, že v návrhu uviedol dva žalobné návrhy, pričom poukázal na to, že súd musí rozhodnúť o každom návrhu osobitne. Podľa jeho názoru neexistuje problém s meritom veci. Poukázal na rozhodnutie Okresného súdu Nitre sp. zn. 17C/490/2015 potvrdené Uznesením Krajského súdu v Nitre č.k. 12Co/40/2020-458 a jeho závery. „Odvolací súd vychádzajúc z vyššie opísaných skutkových okolností uzatvárania zámennej a následne aj kúpnej zmluvy prijal záver, že okolností zrejme zo spisu nasvedčujú záveru, že zámenná zmluva, ktorej neplatnosti sa žalobca dovoľáva, je podľa § 49a Občianskeho zákonníka relatívne neplatná. Účinné dovolanie sa relatívnej neplatnosti má za následok, že právny úkon sa posudzuje ako neplatný s účinkami ex tunc, t.j. od jeho začiatku, a v konečnom dôsledku to vedie k záveru, že žalobca pre neplatnosť zámennej zmluvy bol v čase vyvlastnenia vlastníkom spornej nehnuteľnosti a preto by mu mala patriť aj náhrada za jej vyvlastnenie.“ Tiež poukázal na bod 16. Uznesenia sp. zn. 12Co/40/2020-458. Poukázal aj na rozsudok Krajského súdu v Nitre zo sp. zn. 7Co/212/2019 dňa 26.11.2020 a rozsudok Krajského súdu v Nitre sp. zn. 12Co/41/2020 zo dňa 23.3.2021. Skonštatoval, že vzhľadom na „prejudikovanie“ tejto veci Krajským súdom v Nitre zastáva názor, že túto vec je možné ukončiť na jednom pojednávaní v rozsahu jednej hodiny. Žalobca predovšetkým poukazuje na to, že všetky tri rozsudky Krajského súdu sú napadnuté dovolaniami. Podstatnou skutočnosťou je že skutkové okolnosti v každom jednotlivom prípade sú jedinečné. Nemožno účinne argumentovať skutkovými závermi v iných veciach. V posudzovanom prípade Žaloba uvádzal zavádzajúce a účelové tvrdenia. Z výsluchu Žalobcu je zrejme, že od oslovenia s úmyslom uzatvoriť zmluvu ubehlo 2-3 dni. Žalobca teda sám potvrdil, že mal dostatok času aby si uzatvorenie zmluvy premyslel. Zavádzajúce sú aj jeho tvrdenia ohľadne nedostatku času zmluvu si prečítať, bolo to len na jeho rozhodnutí. Žalobca počas podpisovania zmluvy neprejavoval žiadne znaky nesúhlasu a ani nemal žiadne doplňujúce otázky či výhrady. Ak nemal žiadne otázky, nebol žiaden dôvod aby sa proces naťahoval. To že túto skutočnosť označil ako veľmi rýchly nemá žiadnu výpovednú hodnotu. Zmluva bola podpísaná pred notárom, ak by nebola určitá, jasná a zrozumiteľná, notár by nepristúpil k overeniu podpisu. Žalobca sa nedovoľal neplatnosti z dôvodu omylu tak ako to zákon predpokladá v ustanovení § 40a zákona č. 40/1964 Z. z. Občianskeho zákonníka, ďalej len „Občiansky zákonník“ („Ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení § 49a, 140, § 145 ods. 1, § 479, § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovoľá. Neplatnosti sa nemôže dovoľávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovoľá“). Dovoľat sa (relatívnej) neplatnosti sa možno len v zákonom stanovenej premlčacej lehote podľa ustanovenia § 101 Občianskeho zákonníka („Pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz“). V žalobe uvádzal len dôvody absolútnej neplatnosti právneho úkonu (ktoré takisto nepreukázal). Tak ako Žalovaný už uvádzal v predchádzajúcich vyjadreniach (písomných či ústne prednesených), písomná zámenná zmluva spĺňa všetky hmotnoprávne náležitosti. Čo sa týka prípadného predkupného práva štátu, o tomto Žalovaný nemal vedomosť. Predkupné právo nebolo verejne známe a ani nebolo zapísané v katastri a zmluva bola preto aj zavkladovaná. Podľa ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka zostáva predkupné právo zachovaná aj voči nadobúdateľovi. Zákon č. 175/1999 Z. z. stanovuje len okamih vzniku predkupného práva, nie obsah a prípadné nároky spojené s jeho porušením, preto je potrebné podľa § 853 ods. 1 Občianskeho zákonníka postupovať podľa ustanovení občianskeho práva ktoré upravujú vzťahy obsahom aj účelom im najbližšie. Takým je ustanovenie § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Z uvedeného je zrejme, že následkom porušenia predkupného práva (ktoré však v čase podpisu nebolo zapísané v katastri) nie je absolútna neplatnosť právneho úkonu. Tvrdenia Žalobcu o okolnostiach uzavretia zmluvy spôsobujúcich jej neplatnosť neboli v konaní preukázané žiadnymi listinnými dôkazmi ani znaleckým posudkom. Výsluch strany je len podporným dôkazom, ktorý však nebol potvrdený žiadnymi inými dôkazmi. Dôkazná povinnosť ohľadne týchto tvrdení je na Žalobcovi, ktorý však toto dôkazné bremeno neunesol. Keď strana sporu niečo tvrdí, musí viesť svoje tvrdenia aj preukázať. Tvrdenie o vyššej cene odvodzuje od neskoršej náhrady za vyvlastnenie, ktorá však bola stanovená až následne, keď už bolo zrejme, že sa chystá významná investícia. Žalovaný zdôrazňuje, že vymenené pozemky boli v tom čase porovnateľnej hodnoty. Nepravdivé, ba až absurdné sú tvrdenia

Žalobcu o uzavretí zmluvy pod nátlakom. Jedná sa len o fabulácie v snahe zvrátiť rozhodnutie uzatvoriť zmluvu, ktorá sa už Žalobcovi s odstupom času nejaví ako ekonomicky výhodné rozhodnutie. Nič to ale nemení na tom, že v čase uzavretia zmluvy túto uzavrel vážne a slobodne a táto bola určitá, jasná a zrozumiteľná. Žalovaný dopíňa, že keď sa nachádza v opačnom procesnom postavení (ako žalobca), prípadne spoločnosť Poľnohospodárska pôda s.r.o., ktorej je spoločníkom sú jeho žaloby Okresným súdom v Nitre zamietané pre nedostatok naliehavého právneho záujmu (napr. v konaní 14C/128/2016, 25C/116/2016, 17C/128/2016). V rozhodnutí Okresného súdu sp. zn. 16C/136/2016 zo dňa 14.6.2021, čo je skutkovo obdobný prípad (náhrada bola zložená na Slovenskom pozemkovom fonde) súd skonštatoval, že podľa jeho názoru na určenie nie je naliehavý právny záujem a citoval rozhodnutie Krajského súdu v Nitre sp. zn. 8Co/297/2018 zo dňa 7.3.2019 potvrdené rozhodnutím Najvyššieho súdu Slovenskej republiky 1Cdo/36/2020 zo dňa 27.1.2021 ktoré vychádzalo z takéhoto právneho názoru. Tiež skonštatoval, že v tom konkrétnom prípade je viazaný zrušujúcim rozsudkom Krajského súdu a preto musí toto rozhodnutie rešpektovať. Ak by mal byť súd vo svojom rozhodovaní konzistentný, musel by žalobu zamietnuť pre nedostatok naliehavého právneho záujmu. Tento záver sa týka oboch žalobných návrhov, keďže sú obsahovo totožné (oba sú určovacie návrhy, hoci určenie komu náhrada patrí evokuje žalobu na plnenie, nie je tomu tak). Navrhol, aby súd žalobu zamietol a priznal mu náhradu trov konania.

19. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa so žalobou, výpisom z listu vlastníctva, zámennou zmluvou, rozhodnutiami správnych orgánov - rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva, rozhodnutie o vyvlastnení, rozhodnutie o jeho zmene, , rozhodnutia, ktorým bolo vyhovené protestom prokurátora v obdobných veciach, vyjadrenie prokurátora, rozhodnutím Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 6Sžrk/3/2018 , spisom Z 5113/15, rozhodnutím Okresného súdu Nitra sp.zn. 10C/107/2016-204 zo dňa 10.10.2018 , vypočutím žalobcu, vyjadreniami strán sporu a zistil nasledovný skutkový a právny stav :

20. Žalobca a žalovaný uzavreli 16.7.2015 zámennú zmluvu č. N41, na základe ktorej si zmluvné strany zamenili pozemky tak, že spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 3/8 k nehnuteľnosti v kat. úz E., parc. registra „E“ č. XXXX - orná pôda o výmere 6296 m² zapísanej na LV č. XXXX, ktorá bola v čase podpisu zmluvy vo vlastníctve žalovaného bol zamenený na spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/1 k nehnuteľnosti v kat. úz L., parc. registra „C“ č. XXXX - orná pôda o výmere 3566 m² zapísanej na LV č. XXXX, ktorá bola v čase podpisu zmluvy vo vlastníctve žalobcu.

21. Rozhodnutím č. V XXXX/XXXX zo dňa 21.7.2015 Okresný úrad Senec, katastrálny odbor povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti k nehnuteľnosti na podklade vyššie uvedenej zámennej zmluvy

22. Z výpisu z LV č. XXXX pre kat. územie Lužianky vyplýva, že v čase jeho vyhotovenia, t.j. 21.9.2015 bol vlastníkom nehnuteľnosti v kat. úz L., parc. registra „C“ č. XXXX - orná pôda o výmere 3566 m² žalovaný.

23. Z ponuky na uzavretie kúpnej zmluvy a návrhu na kúpnu zmluvu zo dňa 16.7.2015 adresovanej žalobcovi vyplýva, že spoločnosť MH Invest s.r.o. predložila žalobcovi ponuku na uzatvorenie kúpnej zmluvy na nehnuteľnosť v kat. úz L., parc. registra „C“ č. XXXX - orná pôda o výmere 3566 m² , na ktorej má byť vybudovaný strategický park za kúpnu cenu 53 882,26 eura (15,11 eur / m²).

24. Rozhodnutím Okresného úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky o vyvlastnení č. OÚ-NR-OVBP2-2016/009647-5 zo dňa 1.3.2016 bola okrem iných nehnuteľnosť v kat. úz L., parc. registra „C“ č. XXXX - orná pôda o výmere 3566 m² , ktorá bola v čase vyvlastnenia podľa evidencie vo vlastníctve žalovaného vyvlastnená vo verejnom záujme v prospech spoločnosti MH Invest , s.r.o. , za čo mu patrí náhrada podľa § ust. 111 ods. 2 stavebného zákona . Uvedenú náhradu bola spoločnosť povinná nahradiť do 21 pracovných dní od nadobudnutia právoplatnosti na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu. Rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 13937/2016/B624-SV/24702/To bolo rozhodnutie č. OÚ-NR-OVBP2-2016/009647-5 zo dňa 1.3.2016 zmenené tak, že zaviazal spoločnosť MH Invest, s.r.o., aby do 21 pracovných dní od nadobudnutia právoplatnosti na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, s tým, že tento vyplatí náhradu za vyvlastnené pozemky tomu, o kom bude právoplatne rozhodnuté, že bol v čase vydania rozhodnutia o vyvlastnení vlastníkom pozemku.

25. Zo spisu Z 5113/15 vyplýva, že dňa 22.7.2015 bola Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru doručená Žiadosť o zápis predkupného práva a to okrem iného i vo vzťahu k pozemku v kat. úz L., parc. registra „C“ č. XXXX - orná pôda o výmere 3566 m².

26. Je všeobecne známe, že vláda Slovenskej republiky uznesením z 8.7.2015 č. 401/2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii a stavba sa týka aj predmetnej 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.

27. Podľa § 470 ods. 1, 2 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“), ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti. Právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Ak sa tento zákon použije na konania začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatňovať ustanovenia tohto zákona o predbežnom prejednaní vecí, popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentracii konania, ak by boli v neprospech strany.

28. 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.

29. Podľa § 132 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. z. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“) vlastníctvo vecí možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

30. 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.

31. Podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákona č. 175/1999 Z.z.“), 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.

32. Podľa § 39 zákona č. 40/1964 Zb. z. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“), neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

33. Podľa § 39a OZ, neplatný je právny úkon urobený fyzickou osobou nepodnikateľom, pri ktorom niekto zneužije tieseň, neskúsenosť, rozumovú vyspelosť, rozrušenie, dôverčivosť, ľahkomyselnosť, finančnú závislosť alebo neschopnosť plniť záväzky druhej strany a dá sa alebo inému sľúbiť alebo poskytnúť plnenie, ktorého majetková hodnota je vzhľadom na vzájomné plnenie v hrubom nepomere.

34. Podľa § 40a OZ, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení §49a, § 140, § 145 ods. 1, § 479 a § 589 a § 701 ods. 1, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá. Neplatnosti sa nemôže dovolávať ten, kto ju sám spôsobil. To isté platí, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje dohoda účastníkov (§ 40). Ak je právny úkon v rozpore so všeobecne záväzným právnym predpisom o cenách, je neplatný iba v rozsahu, v ktorom odporuje tomuto predpisu, ak sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti dovolá.

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

36. Súd v prvom rade, aj vzhľadom na rozhodnutie odvolacieho súdu skúmal, či je žalovaný pasívne vecne legitimovaným subjektom, pričom vzhľadom na skutočnosť, že vyhovel a rozhodol vo veci v zmysle primárneho petitu znejúceho na nepeňažné plnenie, dospel k záveru, že žalovaný je pasívne vecne legitimovaným subjektom. Podľa názoru súdu žalovaný ním aj bol v čase podania žaloby, pretože bol v uvedenej dobe vlastníkom pozemku, ktorý je predmetom tohto konania. Okrem toho v konaní bolo preukázané, že žalovaný bol ku dňu rozhodnutia o vyvlastnení (č. l. 75) vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, preto niet pochyb o tom, že jeho pasívna vecná legitimácia ostala zachovaná aj po pripustení zmeny žalobného petitu, respektíve jeho diferencovanie na alternatívny petít, ktorý súd v konaní pripustil. Pretože súd vyhovel primárnemu petitu nebol žiaden dôvod, aby sa venoval pasívnej vecnej legitimácii vo vzťahu k druhému, tzv. subsidiárnemu petitu.

37. Na základe vykonaného dokazovania mal súd za nesporne preukázané (uvedené ani nebolo medzi stranami sporným), pričom aj všeobecne známe, že dňa 8.7.2015 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, vychádzajúc zo záznamového spisu Z 5113/15, t.j. parcely č. XXXX v kat. úz. L., ktorá bola predmetom zámennej zmluvy zo dňa 16.7.2015 uzatvorenej medzi stranami sporu. Týmto dňom, t.j. 8.7.2015 vzniklo priamo zo zákona podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 predkupné právo štátu, ktoré boli povinné zmluvné strany rešpektovať. Dňom vzniku predkupného práva štátu bola zmluvná voľnosť žalobcu vo vzťahu k predmetnej parcele obmedzená a bol povinný ponúknuť pozemok pred jeho prevodom prednostne štátu, čo však neurobil. Predkupné právo sa týka akéhokoľvek prevodu, napr. prevodu kúpnu zmluvou, zámennou zmluvou, darovacou zmluvou. Na základe uvedeného má súd za to, že predmetná zámenná zmluva je absolútne neplatná, a to pre porušenie predkupného práva štátu, ktoré bolo uzatvorením predmetnej zmluvy obídené, tzn. uzatvorenie predmetnej zmluvy odporuje zákonu, konkrétne z. 175/1999 Z.z. Každý právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu, alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom je absolútne neplatným, ibaže by šlo o niektorý z prípadov uvedených v § 40a OZ. Občiansky zákonník v ustanovení § 40a upravuje tzv. relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Uvedená úprava je kogentná. Podľa judikatúry prípady relatívnej neplatnosti právnych úkonov sú v ustanovení § 40a taxatívne vypočítané a tento výpočet nemožno analogicky rozširovať ešte na ďalšie prípady (R 50/1985). Vzhľadom na citovanú judikatúru nie je možné uvedený právny úkon (zámennú zmluvu) považovať za relatívne neplatný, keďže nejde ani o jeden z prípadov taxatívne vypočítaných v § 40a OZ z čoho vyplýva, že ide o neplatnosť absolútnu. Na uvedený prípad nie je možné ani analogicky aplikovať ustanovenia o porušení predkupného práva spoluvlastníka, pretože štát nebol spoluvlastníkom spornej nehnuteľnosti. Žalovaný počas konania poukázal aj na ustanovenie § 603 OZ, ktorý upravuje prípad porušenia predkupného práva. Uvedené ustanovenie upravuje prípady predkupného práva dojednaného ako záväzkovo právny vzťah alebo dojednaného ako vecné právo. V predmetnom prípade však ide o zákonné predkupné právo, na ktoré nie je možné § 603 OZ aplikovať, a to už aj pre účel predkupného práva štátu, ktorým je usporiadanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v súvislosti s významnou investíciou.

38. Z výpovede žalobcu vyplynulo, že k uzatvoreniu nájomnej zmluvy došlo netypickým spôsobom, a to vzhľadom na čas uzatvorenia zmluvy a okolnosti, ktoré k jej uzatváraniu viedli. Žalovaný uviedol, že v polovici júna 2015 prišiel za ním (bez jeho iniciatívy) do práce neznámy človek, ktorý chcel odkúpiť jeho pozemok v L. a aj po odmietnutí ponuky zo strany žalobcu ho opätovne telefonicky oslovil a žalobcu výrazne „tlačil“ do uzatvorenia zmluvy (vplýval na jeho ekonomickú stránku - je dôchodca, peniaze potrebuje, lepšiu ponuku nedostane...). Rovnako zmluva bola uzatvorená v neskorých večerných hodinách (cca o 23:00 hod.), v časovej tiesni, kde zástupca žalovaného spolu s ďalšími osobami, z ktorých jedna bola notárka, hovorili o potrebe rýchleho „vybavenia“, lebo majú toho veľa. V čase uzatvorenia zmluvy mal žalobca 62 rokov, bol tak osobou vo vyššom veku. Na základe uvedenej zmluvy žalovaný vyplatil žalobcovi sumu 10 698,- eur (ktorá skutočnosť ani zo zámennej zmluvy nevyplýva), bez potvrdenia o prevzatí hotovosti, pričom už v čase uzatvorenia zmluvy bol schválený návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii a v deň uzatvorenia zmluvy bola spoločnosťou MH Invest, s.r.o. žalobcovi zaslaná ponuka kúpnej zmluvy s kúpnu cenou za predmetnú parcelu vo výške 53 882,26 eur, teda za hodnotu, ktorá je niekoľkonásobne vyššia ako žalobca na základe zmluvy získal. Žalobcovi nebol odovzdaný ani rovnopis zmluvy a ani ním nedisponuje. Súdu je z úradnej činnosti známe, že žalovaný,

resp. jeho zástupcovia konajúci v jeho mene, príp. v mene jeho spoločnosti (Poľnohospodárka pôda, s.r.o.) obdobným spôsobom postupovali vo viacerých prípadoch.

39. Súd uvádza, že z popisu udalostí žalobcom je zrejmé, že ten skutočne nemal záujem o uzatvorenie zámennej zmluvy. Pozemky nachádzajúce sa v E. nepoznal a nemal ani záujem ich nadobudnúť do vlastníctva, žalobca ani nevedel akú majú skutočnú hodnotu pozemky v E., v E. nikdy nebol a ani nevie, kde by sa predmetný pozemok, ktorý nadobudol zámennou zmluvou mohol nachádzať. Právny zástupca žalovaného poprel, že žalovaný v čase podpisu zmluvy nemal ako vedieť, že pozemok bude súčasťou strategického parku, zámenná zmluva medzi stranami sporu bola dojednaná podľa ich pravej a slobodnej vôle, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a ani za inak nevýhodných podmienok, tvrdenia žalobcu sú účelové a nevieryhodné. Neplatnosť uzavretej Zámennej zmluvy žalobca napádal aj z dôvodu, že zámenná zmluva nebola uzatvorená vážne, nikdy nechcel uzavierať zámennú zmluvu, o tom nebola nikdy reč, bol v domnení, že uzatvára kúpnu zmluvu, nikdy nebol v katastrálnom území E., v ktorom sa nachádza zámenou získaný pozemok. Súd uvádza, že so týka samotnej zmluvy Zámenná zmluva (cambium, con cambium) predstavuje osobitný typ scudzovacej zmluvy. Na základe nej sa obidve strany zaväzujú obstaráť zmluvnému partnerovi vlastnícke právo k vymieňanej veci, pričom obidve plnenia sú vo vzťahu výmeny, pri zámene ide vlastne o dvojstranný právny úkon, ktorým si zmluvné strany vymieňajú jednu vec za druhú vec. Zámenná zmluva je typickou vzájomnou (synalagmatickou) zmluvou. Na základe zámennej zmluvy sa účastníci navzájom zaväzujú, že odovzdajú do vlastníctva druhému určitý predmet výmeny a že prevezmú od neho do vlastníctva iný určitý predmet výmeny. S poukazom na vyššie uvedené súd zámennú zmluvu vyhodnotil ako absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 OZ, pretože svojím obsahom a účelom sa prieči dobrým mravom.

40. Vzhľadom na skutočnosť, že v súčasnej dobe je vlastníkom spornej nehnuteľnosti, ktorá bola vo vlastníctve žalobcu štát a to práve z titulu, že došlo k vyvlastneniu predmetnej nehnuteľnosti a to na základe rozhodnutia Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky, pričom vyriešenie otázky vlastníctva ku dňu vyvlastnenia má rozhodujúci význam preto komu má byť vyplatená náhrada za vyvlastnenie.

41. Na základe týchto skutočností spornou bola otázka, kto bol vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území L., obec Lužianky, okres Nitra vedenej na Okresnom úrade Nitra, katastrálnom odbore zapísané LV č. XXXX ako parcela registra „C“ č. XXXX orná pôda o výmere 3566 m² ku dňu vyvlastnenia. Žalobca naliehavý právny záujem odôvodňoval tým, že bez tohto určenia existuje stav objektívnej neistoty a zostáva sporný a nevyriešený právny vzťah medzi stranami sporu, komu prislúcha právo na náhradu za vyvlastnenie pozemku. Naliehavý právny záujem je v zmysle ustálenej judikatúry daný, ak by bez takého určenia bolo ohrozené právo žalobcu alebo by sa jeho právne postavenie stalo neistým, resp. existuje stav objektívnej neistoty, ktorý nemožno odstrániť inak ako určujúcim výrokom. Súd preto prioritne pristúpil k zisťovaniu, či má žalobca na požadovanom určení oboch nárokov naliehavý právny záujem a dospel k záveru, že tento je daný v prípade určenia vlastníckeho práva ku dňu vyvlastnenia. V konaní nebolo sporným, že na základe rozhodnutia správneho orgánu bola náhrada za vyvlastnený pozemok, ktorý je predmetom tohto konania zložená na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu a bude vyplatená tomu, o kom bude právoplatne rozhodnuté, že bol v čase vydania rozhodnutia o vyvlastnení vlastníkom pozemku. Pretože určenie príjemcu náhrady za vyvlastnené pozemky je závislé od výsledku tohto konania, má súd za to, že žalobca má na požadovanom určení naliehavý právny záujem a preto určil, že žalobca, bol v čase vydania rozhodnutia o vyvlastnení vlastníkom vyššie uvádzaných nehnuteľností, ktoré súd precizoval aj vo výroku samotného rozsudku. Nakoľko súd rozhodol, že žalobca bol v čase vyvlastnenia vlastníkom vyššie uvedených pozemkov, zanikol tak dôvod na určení, komu patrí finančná náhrada, nakoľko vyplatenie finančnej náhrady sa viaže na určenie, kto bol v čase vyvlastnenia pozemku jeho vlastníkom. Následne finančné prostriedky, ktoré boli odovzdané do depozitu Slovenského pozemkového fondu budú vyplatené v zmysle zákona tomu, komu svedčilo vlastnícke právo. Nakoľko súd určil výrokom rozsudku kto bol vlastníkom ku dňu vyvlastnenia, nebolo potrebné rozhodnúť o alternatívnom výroku, v zmysle ktorého žalobca alternatívne žiadal, aby súd určil, že žalobcovi patrí náhrada za vyvlastnenie predmetných nehnuteľností. Takáto skutočnosť vyplýva aj z rozhodnutia odvolacieho súdu, ktorý poznamenal, že ak súd zistí, že je dôvodný prvý, t. j. primárny žalobný petit znejúci na nepeňažné plnenie, ergo vydanie veci, a takému vyhovie o druhom alternatívnom petite nerozhoduje. Uvedená skutočnosť navyše vyplýva aj z logiky veci, keďže v prípade nadobudnutia právoplatnosti a vykonateľnosti tohto rozsudku bude náhrada za vyvlastnený pozemok vyplatená tomu, o kom súd rozhodol, že bol vlastníkom pozemku v čase rozhodnutia o

vyvlastnení. S poukazom na uvedené, žalobca v prípade jeho úspechu už bude mať priamu možnosť dosiahnuť vyplatenie náhrady za vyvlastnenie pozemku, preto alternatívny petit by už bol nadbytočný, keďže samotný primárny petit znejúci na vydanie veci umožní žalobcovi, aby dosiahol, to čo v konaní aj žiadal, respektíve chcel žalobou dosiahnuť.

42. Pokiaľ žalovaný namietal, že súd by mal byť konzistentný (s poukazom na rozhodnutia súdu v ktorých je podobný žalobný petit, avšak iné strany konania) v otázke rozhodovania o naliehavom právnom záujme, vo vzťahu k obdobným veciam, kde akcentoval na rovnaké určovacie petity, k tomuto dodáva súd nasledovné. V konaniach, na ktoré poukazuje samotný žalovaný vystupovali iné strany konania ako v tomto konaní, pričom v uvedených konaniach sa jednalo o iného žalobcu, ktorý navyše ku dňu rozhodnutia o vyvlastnení ani nebol vlastníkom sporných pozemkov, preto aj záver súdu o naliehavom právnom záujme je prirodzene rozdielny, pretože predmetná skutočnosť podstatným spôsobom ovplyvňuje skutočnosť ohľadne existencie naliehavého právneho záujmu. V predmetných veciach (obdobných veciach s inými stranami konania) bolo už viackrát judikované (s výnimkou zopár rozhodnutí iných senátov Krajského súdu v Nitre), že žalobca na požadovanom určení nemá naliehavý právny záujem, pričom v danom prípade sa nejedná o totožné spory, ako je charakter tohto konania. Okrem toho, má súd takisto vedomosť o spôsobe rozhodovania Okresného súdu Nitra v takmer identických sporoch, kde je žalovaným rovnaký subjekt ako v tomto konaní (napr. 15C/490/2015, 19C/26/2019), s takmer identickými skutkovými okolnosťami, pričom právny názor Okresného súdu Nitra je v uvedených veciach rovnaký ako v tomto konaní.

43. O nároku na náhradu trov konania (ktoré vznikli v konaní pred súdom prvej inštancie, ako aj v konaní pred odvolacím súdom), súd rozhodol podľa ustanovenia § 262 ods. 1 CSP v spojení s § 255 ods. 2 CSP, s poukazom na § 396 ods. 3 CSP, tak, že žalobcovi, ktorý mal v konaní úplný úspech priznal proti neúspešnému žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, pričom o samotnej výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je prípustné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Nitra, písomne, v príslušnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami

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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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 isteniam,
- 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.

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

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

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