

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 12Co/120/2020  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1516201918  
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 07. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Denisa Šaligová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2021:1516201918.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Denisy Šaligovej a sudkýň JUDr. Sone Zmekovej a JUDr. Renáty Pátrovičovej v spore žalobkyne: F. P., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. XXXX/X, XXX XX W., zastúpenej Advokátska kancelária Law Service, s.r.o., so sídlom Stráž 3, 960 01 Zvolen, proti žalovanej: B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom Q. XXX/X, XXX XX D., zastúpenej JUDr. Peter Havlík advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Damborského 13, 949 01 Nitra, za účasti intervenienta na strane žalovanej: MH Invest II, s.r.o., so sídlom Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava, IČO: 50 021 150, zastúpeného spoločnosťou Advokátska kancelária Maruniak & Partners s.r.o., so sídlom Konventná 6, 811 03 Bratislava, o určenie vlastníctva k nehnuteľnosti, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 12C/139/2016-459 zo dňa 13.07.2020 takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e**.

Žalovanej a intervenientovi priznáva voči žalobkyni nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom č. k. 12C/139/2016-459 zo dňa 13.07.2020 zamietol žalobu, ktorou sa žalobkyňa po zmene žaloby domáhala určenia, že bola výlučnou vlastníčkou pozemku registra "C" v katastrálnom území T., obec A., okres A. s parcelným číslom XXXX/XXX ostatné plochy o výmere 561 m<sup>2</sup>, ktorý je aktuálne súčasťou parcely registra "C" č. XXX/XX ostatné plochy o výmere 68332 m<sup>2</sup>, ku dňu jeho vyvlastnenia na základe rozhodnutia o vyvlastnení zo dňa XX.XX.XXXX Okresného úradu A., odbor výstavby a bytovej politiky, č. E. - A. - E.-XXXX/XXXXXX-XX v spojení s rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, odbor štátnej stavebnej správy zo dňa XX.XX.XXXX, č. XXXXX/XXXX/W.-X./XXXXX/M. a zároveň sa domáhala určenia, že je podielovou spoluvlastníčkou pozemku registra "E" parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 1854 m<sup>2</sup>, v podiele 1 v kat. úz. T. a vlastníčkou pozemkov registra "E" parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 1023 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 7 m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 101m<sup>2</sup>, parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 1331 m<sup>2</sup>, v kat. úz. T., obec A., okres A.. O trovách konania rozhodol tak, že žalovanej priznal voči žalobkyni náhradu trov konania v plnom rozsahu. Svoje rozhodnutie právne odôvodnil s odkazom na ustanovenie § 137, § 228 ods. 1, 2, § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), § 39, § 39a, § 41, § 46 ods. 1, § 123, § 132 ods. 1, § 133 ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 6 ods. 6 zákona 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, § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov.

2. V odôvodnení svojho rozhodnutia súd uviedol, že žalobkyňa odôvodnila žalobu tým, že dňa XX.XX.XXXX uzavrela so žalovanou kúpnu zmluvu, ktorá bola podaná na kataster nehnuteľností s návrhom na vklad dňa XX.XX.XXXX. Žalovaná od zmluvy odstúpila bez uvedenia dôvodu a nehnuteľnosť registra "E" parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 561 m2 previedla kúpnu zmluvou na spoločnosť P. G., X..H..E., ktorá ju následne previedla kúpnu zmluvou na spoločnosť MH Invest II, s.r.o. (intervenient), pričom už bola vedená ako parcela registra "C" parc. č. XXXX/XXX ostatné plochy o výmere 561 m2. Napokon bola predmetná nehnuteľnosť vyvlastnená na základe rozhodnutia o vyvlastnení zo dňa XX.XX.XXXX Okresného úradu A., odbor výstavby a bytovej politiky č. E.-A.-E.-XXXX/XXXXXXXX-XX v spojení s rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, odbor štátnej stavebnej správy, zo dňa XX.XX.XXXX č. XXXXX/XXXX/W.-X./XXXX/M.. Vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti nadobudla na základe rozhodnutia o vyvlastnení spoločnosť P. G., X..H..E.. Náhrada za vyvlastnenie bola vložená do úschovy súdu (konanie je vedené na Okresnom súde Nitra pod sp. zn. 18U/4/2016). Návrh na zmenu žaloby odôvodnila žalobkyňa tým, že vyvlastnené bolo jej vlastnícke právo k pozemku a nie vlastnícke právo spoločnosti MH Invest II, s.r.o. Náhrada za vyvlastnenie má byť preto vyplatená jej, avšak musí preukázať, že ona bola vlastníčkou pozemku ku dňu vyvlastnenia, čím je daný naliehavý právny záujem na požadovanom určení.

3. Súd prvej inštancie rozsudkom č. k. 12C/139/2016-134 zo dňa 28.05.2018 žalobu zamietol z dôvodu, že žalobkyňa nemá naliehavý právny záujem na požadovanom určení, a tiež konštatoval nedostatok pasívnej vecnej legitímácie žalovanej. Odvolací súd uznesením č. k. 12Co/262/2018-190 zo dňa 03.03.2020 odvolaním napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v napadnutej časti a vo výroku o trovách konania zrušil a vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie s tým, že vyslovil právny názor o danosti naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení ako aj o existencii pasívnej vecnej legitímácii žalovanej. Zároveň upriamil pozornosť súdu na skutočnosť, že predmetom konania nie sú len vyvlastnené, ale aj nevyvlastnené pozemky.

4. Po vykonanom dokazovaní súd prvej inštancie konštatoval, že žalobkyňa ako kupujúca uzatvorila so žalovanou ako predávajúcou kúpnu zmluvu na predaj vyššie uvedených nehnuteľností. Žalovaná od kúpnej zmluvy následne odstúpila a nehnuteľnosť registra "E" parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 561 m2 previedla kúpnu zmluvou na spoločnosť P. G., X..H..E., ktorá ju následne previedla kúpnu zmluvou na spoločnosť MH Invest II, pričom už bola vedená ako parcela registra "C" parc. č. XXXX/XXX ostatné plochy o výmere 561 m2. Napokon bola predmetná nehnuteľnosť vyvlastnená na základe rozhodnutia o vyvlastnení a vlastníkom sa stala spoločnosť P. G., X..H..E.. Zo spisu Okresného súdu Nitra sp. zn. 18U/4/2016 súd prvej inštancie zistil, že spoločnosť P. G., X..H..E.. zložila do úschovy súdu sumu XXX.XXX,XX eura v prospech intervenienta. Dôvodom odstúpenia žalovanej od kúpnej zmluvy bolo uzatvorenie zmluvy v rozpore s dobrými mravmi, na škodu predávajúceho, bez primeraného protiplnenia, za kúpnu cenu nezohľadňujúcu reálnu hodnotu predmetu prevodu. Zmluva bola uzatvorená pod nátlakom a uvedením do omylu. Poukázala aj na vedomosť žalobkyne o vybudovaní strategického parku. Na základe odstúpenia od zmluvy kataster prerušil konanie o návrhu na vklad a následne konanie o návrhu na vklad zastavil.

5. Súd žalobu v časti vyvlastneného pozemku zamietol z dôvodu, že určeníu vlastníckeho práva bráni dodatočná nemožnosť plnenia, pričom poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Sžrk/2/2017, podľa ktorého, ak po uzavretí kúpnej zmluvy a pred rozhodnutím správneho 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 s tvrdením žalobkyne, že v danom prípade zostávajú oprávnenému z predkupného práva nároky podľa § 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). 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 nie je možné analógiou podľa § 853 Občianskeho zákonníka použiť ustanovenia § 603 Občianskeho zákonníka. Na

základe uvedeného sa plnenie dohodnuté v kúpnej zmluve zo dňa XX.XX.XXXX stalo po vzniku záväzku nemožným, povinnosť žalovanej plniť tak zanikla podľa § 575 ods. 1 Občianskeho zákonníka a tým zanikol aj tento záväzok. Na záver súdu nemôže mať vplyv ani výsledok prebiehajúcich správnych konaní, resp. súdnych konaní o preskúmanie zákonnosti rozhodnutí správnych orgánov. Na základe vyššie uvedených záverov súd žalobu zamietol. Poukázal aj na rozhodnutie NS SR sp. zn. 6Sžr/3/2018 zo dňa 08.05.2018, ktorý uviedol, že zmluvná voľnosť vlastníkov pozemkov, ku ktorým sa viaže zákonné predkupné právo štátu (§ 3 ods. 5 zák. č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy 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., 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.

6. V časti nevyvlastnených pozemkov žalobu zamietol z dôvodu, že dospel k záveru o neštandardnom spôsobe uzatvorenia kúpnej zmluvy. Poukázal na to, že žalovanej volali nejaké ženy, ktorých snahou bolo dohodnúť stretnutie kvôli pozemkom. Žalovaná prišla z práce domov, asi za 10 minút prišli 3 ženy, hovorili, že majú veľa roboty a veľa zákazníkov, naliehali, aby predala pozemky, hovorili o poslednej šanci predať ich za takú dobrú cenu; všetko už mali pripravené, dali to na stôl, toľko ju prehovárali, až to podpísala, toto všetko sa odohrávalo v jeden deň, kúpnu zmluvu nečítala, nebola šanca, zmluva jej bola predložená na podpis tou stranou, na ktorej sa podpisuje. V čase podpisovania zmluvy nevedela o zámere vybudovať strategický park; povedali, že tam budú pestovať poľnohospodárske plodiny. Celé to trvalo asi 10 minút. O predaji pozemkov sa neradila, bola v práci, zmluvu nečítala, nebola šanca, bol to taký zhon. Tiež tam bol aj notár. Súd zistil, že obdobným spôsobom boli uzatvorené aj iné zmluvy, napr. s Q. W. (rozsudok Okresného súdu Nitra sp. zn. 10C/163/2016). Žalobkyňa uviedla, že sa osobne nezúčastnila žiadnych rokovaní, ani prevodov vlastníckeho práva a vlastnícke právo nadobudla v súlade so zákonom. Odmietla vyjadrenia o nekalých praktikách.

7. Súd konštatoval, že žalovanej bola nesporne vyplatená kúpna cena, ktorá je v hrubom nepomere s kúpnu cenou, ktorá bola vyplatená spoločnosťou P. G., X.H.E.. Je všeobecne známe, že v čase uzatvárania a podpisovania kúpnej zmluvy (dňa XX.XX.XXXX) bol už vládou Slovenskej republiky schválený návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii (uznesenie č. 401/2015 zo dňa 08.07.2015). Dňa XX.XX.XXXX bola Okresnému úradu A. doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR o zápis predkupného práva štátu zaevidovaná pod č. N. XXXX/XXXX. To znamená, že hodnota pozemkov musela byť vyššia ako bola uvedená kúpna cena v kúpnej zmluve. Kúpnu zmluvu vyhodnotil súd ako neplatnú s poukazom na ustanovenie § 39 a 39a Občianskeho zákonníka, pretože žalobkyňa zneužila neskúsenosť žalovanej, žalobkyňa si dala poskytnúť plnenie, ktoré je vzhľadom na hodnotu pozemkov v hrubom nepomere. Nevyvlastnené nehnuteľnosti sa tiež nachádzajú v rovnakej lokalite ako vyvlastnené pozemky, preto nie je podstatné, či došlo alebo nedošlo k ich vyvlastneniu. V danej lokalite sa v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy pohybovala cena pozemkov vo výške XX,XX eura/m<sup>2</sup>. Uvedené vyplýva z kúpnych zmlúv, kde ako predávajúce figurovali W. Q., C. T., G. S., G. P., U. Q., U. B., P. T., P. Q., Q. P., Q. P., Y. X., E. Q., Y. Q., F. Q., a kupujúcim bola spoločnosť P. G., X.H.E.. Vo všetkých kúpnych zmluvách bola uvedená kúpna cena XX,XX eura/m<sup>2</sup>, stanovená na základe znaleckého posudku, ktorý vypracoval dňa XX.XX.XXXX J. O., Y.X.. znalec z odboru stavebníctva, odvetvie - odhad hodnoty nehnuteľností. Žalobkyňa však ponúkla žalovanej cenu za prevádzané nehnuteľnosti vo výške X,XX eura/m<sup>2</sup>, čo je o XX- násobne nižšia cena oproti sume stanovenej znalcom (XX,XX eura/m<sup>2</sup>). Žalobkyňa súd nepresvedčila o tom, že v čase podpisovania kúpnej zmluvy nemala vedomosť o tom, že v danej lokalite bude vybudovaný strategický park, zrejme vedela o plánovanej zmene využitia a účelu pozemkov, tieto informácie však žalovanej zamlčala, a túto dokonca presviedčala o výhodnosti kúpy. Vzhľadom na to súd žalobu zamietol.

8. Proti tomuto rozsudku podala v zákonnej lehote odvolanie žalobkyňa, ktorá navrhla rozsudok zrušiť a vrátiť na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Namietala nesprávny procesný postup, ktorým jej súd prvej inštancie znemožnil uskutočňovať procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, namietala tiež nesprávne skutkové zistenia a nesprávne právne posúdenie veci (§ 365 ods. 1 písm. b/, f/, h/ CSP). Poukázala na to, že rozhodnutia kasačného súdu sp. zn. 3Sžrk/5/2017

a aj ďalšie v obdobných veciach boli napadnuté ústavnou sťažnosťou. Uviedla, že ani NS SR nie je jednotný v otázke posudzovania následkov spojených s porušením predkupného práva, keď v niektorých veciach dospel k záveru o dodatočnej nemožnosti plnenia v dôsledku predkupného práva štátu a v niektorých k (nepreskúmateľnému) záveru o tom, že správny orgán je povinný prihliadnuť na predkupné právo štátu ako na skutočnosť, ktorá má vplyv na povolenie vkladu a to bez akéhokoľvek vysporiadania sa s následkami spojenými s porušením predkupného práva. Tvrdenie súdu, že predkupné právo podľa zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy investícií je osobitným druhom a nevzťahuje sa naň úprava Občianskeho zákonníka, je arbitrárnym, a to z dôvodu, že tento zákon neupravuje žiadne otázky spojené s predkupným právom. Uvedené však nezakladá priestor pre svojvôľu súdu, ktorý musí rešpektovať zákonný príkaz k analógii v ustanovení § 853 Občianskeho zákonníka. Zo znenia § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. nevyplýva absolútna neplatnosť právneho úkonu, ani zákaz nakladania s majetkom. Z ustanovenia § 603 Občianskeho zákonníka však vyplýva, že predkupné právo zostáva zachované voči nadobúdateľovi. Ak z kogentnej právnej úpravy explicitne vyplýva že predkupné právo zostane zachované voči nadobúdateľovi, nemôže nastať dodatočná nemožnosť plnenia. Súd sa vôbec nevysporiadal s kogentnou úpravou predkupného práva a nesprávne uviedol, že predkupné právo je osobitným druhom a nevzťahuje sa naň úprava Občianskeho zákonníka. Súd sa nevysporiadal s jej argumentáciou ohľadne primeranosti ceny pozemku. Dospel k nesprávnemu skutkovému záveru o vyššej hodnote pozemkov, pretože osvedčenie bolo vydané pred uzavretím zmluvy so žalovanou, dňa XX.XX.XXXX. Osvedčenie bolo zapísané do katastra až dňa XX.XX.XXXX, preto sa mohli tretie osoby s osvedčením oboznámiť až tento deň, z čoho však i tak nijako nevyplýva, že by hodnota pozemkov mala byť vyššia. Svoje presvedčenie žalovaná odvodzuje až z ponuky P. G., X..H..E., ktorá vychádzala zo znaleckého posudku na účely vyvlastnenia. Pre rozhodnutie sú podstatné skutočnosti v čase uzavretia zmluvy, nie následná vedomosť žalovanej o vyššej cene, z čoho jednoznačne vyplýva účelovosť tvrdení žalovanej. O pripravovanej investícii v čase uzavretia zmlúv nevedela (nebol vykonaný taký dôkaz, ktorý by túto skutočnosť vyvrátil), a preto ani nemohla za pozemky ponúknuť inú cenu. Cena korešponduje so všeobecnou hodnotou obdobnej pôdy za 1 m<sup>2</sup> podľa zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a poplatkoch. Keďže sa pozemky nachádzali v blízkosti priemyselného parku, boli potenciálne výhodné do budúcnosti, avšak v čase uzavretia zmlúv bola cena dohodnutá so žalovanou primeraná. Tvrdenia žalovanej sú účelové a sú snahou o zvrátenie rozhodnutia uzatvoriť predmetnú zmluvu, ktoré sa v dôsledku zmeny okolností už pre žalovanú môže javiť ako nesprávne, resp. ekonomicky nevýhodné. Z odôvodnenia rozhodnutia nie je zrejmé, z akého právneho dôvodu má neplatnosť právneho úkonu vyplývať a aké skutkové zistenia preukazujú naplnenie predpokladov právnej normy, z ktorej vyplýva neplatnosť právneho úkonu. Zmluva nebola podpísaná pod nátlakom, od oslovenia žalovanej po uzatvorenie zmluvy prebehlo dlhšie časové obdobie, preto mohla mať priestor na premyslenie.

9. Žalovaná vo vyjadrení k odvolaniu uviedla, že rozsudok súdu prvej inštancie považuje za vecne správny, a preto ho navrhla potvrdiť. Poukázala na absenciu jej pasívnej vecnej legitímácie v spore a tiež na neexistenciu naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení ku dňu vyvlastnenia, ktoré deklaruje vlastnícke právo k nehnuteľnosti do minulosti. Plne sa stotožňuje s právnym názorom súdu, podľa ktorého bráni určeniu vlastníckeho práva dodatočná nemožnosť plnenia. Od vzniku zákonného predkupného práva štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. bola jej zmluvná voľnosť obmedzená priamo zo zákona; bola povinná ponúknuť pozemky prednostne štátu. Stotožnila sa aj s názorom súdu o nemožnosti použitia § 603 Občianskeho zákonníka, pretože prioritným záujmom štátu je nadobudnutie pozemkov za účelom realizovania významnej investície. Najvyšší súd SR jednoznačne vo všetkých rozhodnutiach vydaných v obdobných veciach uvádza zhodné závery v tom, že ak predkupné právo štátu vzniklo po uzavretí kúpnych zmlúv, nastali okolnosti brániace realizácii predmetu zmluvy, čím sa stalo plnenie zo zmluvy objektívne nemožným. Zákonné predkupné právo na základe § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. spôsobuje s účinkom nepravej retroaktivity dodatočnú právnu nemožnosť plnenia zmluvy o prevode nehnuteľnosti. Žalobkyňa sa vlastníčkou sporných nehnuteľností nikdy nestala. Existencia zákonného predkupného práva štátu (XX.XX.XXXX) spôsobila, že uzavretá kúpna zmluva dňa XX.XX.XXXX, je absolútne neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka, pričom poukázala na rozhodnutia NS SR sp. zn. 10Sžrk/19/2018 a sp. zn. 10Sžrk/7/2018. Stotožnila sa aj s názorom súdu, že v časti sporných pozemkov, ku ktorým nevzniklo zákonné predkupné právo štátu, je kúpna zmluva absolútne neplatná podľa § 39a Občianskeho zákonníka. Poukázala na rozhodnutia NS SR sp. zn. 5Sžk/3/2017 a sp. zn. 10Sžk/15/2016, ktorými kasačný súd zrušil rozhodnutie správneho súdu o zamietnutí správnych žalôb žalobcov proti rozhodnutiu o vyvlastnení z dôvodu neprimeranosti náhrady za vyvlastnenie. Neprimeranosť náhrady preukazovali znaleckými posudkami ako aj kúpnyimi zmluvami

k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v tom istom kat. úz. v období apríl až júl 2015. Kúpna cena za pozemky kvalitou a charakterom zhodných s predmetom sporu sa pohybovala od XX eur až do cca XX eur za m<sup>2</sup>. Nev्यvlastnené pozemky sa nachádzajú v rovnakej lokalite ako tie, ktoré boli štátom vyvlastnené, sú v rovnakej kvalite a podľa územného plánu obce sa nachádzajú v blízkosti priemyselného parku. Preto neobstojí argument žalobkyne o nemožnosti porovnávania ich hodnoty s hodnotou pozemkov, ktoré boli vyvlastnené. Nemôže súhlasiť ani s hodnotou deklarovanou žalobkyňou vo výške X,XX eura za m<sup>2</sup>, ktorá podľa žalobkyne zodpovedá trhovej hodnote. Súd správne posúdil neprímeranosť kúpnej ceny prevádzaných nehnuteľností a správne prijal záver o absolútnej neplatnosti v tejto časti zmluvy. Kúpnu zmluvu možno považovať za absolútne neplatnú aj pre absenciu vôle žalobkyne uzatvoriť predmetnú zmluvu. Žalobkyňa sa s ňou (a ani s inými žalovanými v totožných skutkových a právnych veciach) nikdy osobne nestretla, nevie ako prebiehal proces uzatvárania zmlúv a nikdy nikoho k procesu uzatvorenia zmlúv ani nespĺnomocnila. Nikdy sa nedostavila na žiadne súdne pojednávanie, preto je možné vyvodiť záver o nedostatku jej vôle uzatvoriť kúpnu zmluvu, ako aj o nedostatku vôle stať sa vlastníčkou prevádzaných nehnuteľností. Správny orgán skúma zmluvu ako celok, ak zistí okolnosti, ktoré bránia povoleniu vkladu čo i len sčasti, je povinný návrh na vklad zamietnuť v celom rozsahu, v danom prípade aj k nehnuteľnostiam, ku ktorým nevzniklo predkupné právo štátu. Rozsudok zodpovedá požiadavkám vyplývajúcim z § 220 ods. 2 CSP, je vecne správny, preto ho navrhla potvrdiť.

10. Intervenient vo vyjadrení k odvolaniu uviedol, že vzhľadom na vznik predkupného práva štátu pred vznikom vlastníckeho práva vkladom do katastra nehnuteľností, žalobkyňa nikdy nebola a ani nemohla byť zapísaná ako vlastníčka predmetného vyvlastneného pozemku. Keďže žalobkyňa nemôže nikdy nadobudnúť vlastnícke právo k vyvlastnenému pozemku, a rovnako nemôže byť jeho vlastníkom ku dňu vyvlastnenia, nie je daný ani naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Žalobkyňou požadované určenie by nemalo vplyv na zmenu aktuálne zapísaného vlastníka vyvlastneného pozemku. Stotožnil sa s názorom súdu o obmedzení zmluvnej voľnosti vlastníkov pozemkov, ku ktorým sa viaže zákonné predkupné právo štátu (§ 3 ods. 5 zák. č. 175/1999 Z. z.). Predkupné právo upravené v Občianskom zákonníku je inštitútom súkromného práva, ktoré je charakteristické predovšetkým rovnosťou subjektov právnych vzťahov a dispozitívnosťou právnych noriem upravujúcich tieto vzťahy. V porovnaní s tým je zákonné predkupné právo štátu podľa § 3 ods. 5 zák. č. 175/1999 Z. z. inštitútom práva verejného, ktoré je charakteristické mocenskou dominanciou štátu a normy upravujúce tieto vzťahy majú kogentný charakter. Nemožno preto súhlasiť so žalobkyňou, že ak špeciálna úprava zákonného predkupného práva nestanoví inak, subsidiárne sa použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka. Štát obmedzuje autonómiu vôle subjektov súkromného práva a realizáciu štátnej moci ustanovuje, že vlastnícke právo k nehnuteľnosti od momentu vzniku zákonného predkupného práva môže patriť výhradne a len štátu, a preto je vlastnícke právo od tohto momentu neprevoditeľné na tretie osoby. Neobstojí preto argument žalobkyne, že „predkupné právo v čase uzatvorenia zmluvy nebolo zapísané v katastri a teda strany nemohli mať o ňom žiadnu vedomosť, boli viazané svojimi obligačnými prejavmi.“ Predkupné právo štátu vzniká priamo zo zákona a v momente schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii a svojím pôvodom vo verejnom práve je preto nadriadené obligačným prejavom zmluvných strán bez ohľadu na to, či bolo alebo nebolo zapísané v katastri nehnuteľností. Aj z toho dôvodu, ako to judikoval Najvyšší súd SR, je kataster nehnuteľností povinný na existenciu predkupného práva štátu obligatórne prihliadať a samotná jeho existencia bráni akémukoľvek prevodu vlastníckeho práva na tretiu osobu. Právny úkon zamýšľajúci prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti je preto v rozpore s vyššie citovanou normou zákona č. 175/1999 Z. z., a preto je nutné považovať ho za absolútne neplatný právny úkon. Akékoľvek analógie s predkupným právom a argumenty o subsidiárnej použiteľnosti ustanovení Občianskeho zákonníka aj na prípady zákonného predkupného práva v zmysle zákona č. 175/1999 Z. z. (s následkom prevoditeľnosti nehnuteľnosti a následnej uplatniteľnosti si predkupného práva od ktoréhokoľvek aktuálneho vlastníka nehnuteľnosti) sú preto neprípustné a právne neudržateľné. Žalobkyňa z uvedených dôvodov nikdy nemohla na základe kúpnej zmluvy nadobudnúť vlastnícke právo k predmetnému vyvlastnenému pozemku a nemohla byť jeho vlastníkom ani ku dňu vyvlastnenia, preto nemôže byť daný ani jej naliehavý právny záujem na tomto určení. Z popísaného skutkové deja uzatvárania kúpnej zmluvy medzi žalobkyňou a žalovanou, z vykonaného dokazovania, ako aj z početných rozhodnutí súdov v skutkovo totožných veciach (okrem súdom uvádzaného konania na Okresnom súde Nitra č. k. 10C/163/2016 možno uviesť napr. rozsudok Okresného súdu Nitra č. k. 10C/107/2016 zo dňa 10.10.2018 potvrdený rozsudkom Krajského súdu Nitra č. k. 9Co/73/2019 zo dňa 11.06.2020) je nepochybné, že žalobkyňa musela vedieť o tom, že v danej lokalite bude vybudovaný strategický park a predmetné pozemky budú vykupované za omnoho vyššie ceny, ako žalobkyňa ponúkala pôvodným vlastníkom. Žalobkyňa je, resp. bola účastníčkou veľkého počtu súdnych

konaní o určenie vlastníckeho práva, z ktorých je evidentné, že sa v čase vydania osvedčenia o významnej investícii cielene zameriavala na výkup pozemkov v danej lokalite od prevažne starších ľudí a vykupovanie týchto pozemkov prebiehalo neštandardným spôsobom, pričom priebeh uzatvárania kúpnych zmlúv bol charakterizovaný najmä oslovovaním prevažne starších a dôverčivých vlastníkov neznámymi ľuďmi, predkladaním kúpnej zmluvy na ulici, vytváraním atmosféry nátlaku, podpisovaním zmlúv v časovej tiesni, prítomnosťou mobilného notára, ktorý bol ihneď pripravený overovať podpisy, uvádzaním do omylu ohľadne výhodnosti predaja alebo ponúknutím ceny, ktorá bola v hrubom nepomere k výkupným cenám. Z vykonaného dokazovania a popísaného konania žalobkyne v tomto prípade je zrejmé, a súd mal v dostatočnej miere za preukázané, že žalobkyňa mala v čase podpisovania kúpnej zmluvy vedomosť o tom, že v danej lokalite bude vybudovaný priemyselný park a úmyselne túto informáciu žalovanej zatajila. Zneužitím nesúkúsenosti, dôverčivosti a nedostatočnej informovanosti žalovanej, zamlčaním dôležitých skutočností, ktoré mali podstatný vplyv na uzatvorenie kúpnej zmluvy (vybudovanie strategického parku); a to, že žalobkyňa si dala na základe tejto zmluvy poskytnúť plnenie, ktorého majetková hodnota je vzhľadom na vzájomné plnenie v hrubom nepomere, sa žalobkyňa snažila získať značný majetkový prospech na úkor žalovanej, a preto je nepochybné, že konala v rozpore s dobrými mravmi. Neobstojí ani argument žalobkyne, že hodnota nevyvlastnených pozemkov sa nijako nezmenila, a že sa teda nemôže jednať o neprímeranosť protiplnení. Samotná skutočnosť existencie strategického priemyselného parku v susedstve nevyvlastnených pozemkov má nepochybne vplyv aj na hodnotu týchto pozemkov, keďže sa nachádzajú v rovnakej lokalite. Odôvodnenie rozsudku je v tejto časti vecné a odôvodnenie rozporu kúpnej zmluvy s dobrými mravmi je jasné a zrozumiteľné. Plne sa preto stotožňuje so záverom Okresného súdu Nitra, že predmetná kúpna zmluva je nielen ohľadne vyvlastneného pozemku, ale aj ohľadne nevyvlastnených pozemkov, absolútne neplatná v zmysle § 39 a 39a Občianskeho zákonníka, pretože svojím obsahom a účelom sa prieči dobrým mravom.

11. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 CSP) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) ako aj skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), prejednal vec bez nariadenia pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku (§ 385 ods. 1, § 378 ods. 1, § 177 ods. 2 písm. c/, § 219 ods. 3 CSP) a po prejednaní veci urobil záver, že rozsudok súdu prvej inštancie je vecne správny. Preto tento rozsudok podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

12. Predmetom tohto konania je žaloba, ktorou sa žalobkyňa pôvodne domáhala určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam špecifikovaným v bode 1. z dôvodu, že dňa XX.XX.XXXX uzavrela so žalovanou kúpnu zmluvu, ktorá bola podaná na kataster nehnuteľností s návrhom na vklad dňa XX.XX.XXXX. Žalovaná od zmluvy odstúpila a následne predmetnú nehnuteľnosť predala spoločnosti P. G., X..H..E.. a tá ju potom predala spoločnosti MH Invest II, s.r.o. (intervenient). Po tomto predaji bola predmetná nehnuteľnosť vyvlastnená rozhodnutím Okresného úradu A. z dôvodu vybudovania strategického parku. Na základe rozhodnutia o vyvlastnení prešlo vlastnícke právo na P. G., X..H..E.. Žalobkyňa podanú žalobu následne zmenila s tým, že má naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pretože na základe vyhovujúceho rozsudku by mala nárok na vyplatenie sumy za vyvlastnený pozemok, ktorú P. G., X..H..E.. vložil do úschovy Okresného súdu Nitra v súvislosti s rozhodnutím o vyvlastnení. Súd prvej inštancie zamietol žalobu, pričom poukázal na podstatu predkupného práva a účel sledovaný zákonom o niektorých opatreniach, ktorým bolo zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou z hľadiska celého hospodárstva Slovenskej republiky. Zmluvná voľnosť vlastníka pozemku, ku ktorému sa viaže predkupné právo štátu tak bola priamo zo zákona obmedzená. Vlastníci dotknutých pozemkov sú preto povinní v prípade ich zamýšľaného predaja tieto prednostne ponúknuť na kúpu štátu. Tieto skutočnosti spôsobili dodatočnú nemožnosť plnenia záväzku. Žalobkyňa nikdy nebola a ani nemohla byť zapísaná ako vlastníčka vyvlastnenej nehnuteľnosti, teda nenadobudla a ani nemôže nadobudnúť vlastnícke právo. V súvislosti s tým poukázal aj na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6SžrI/3/2018 zo dňa 08.05.2018 a sp. zn. 3Sžrk/5/2017. V prípade nevyvlastnených pozemkov prijal záver o neplatnosti kúpnej zmluvy podľa § 39 a § 39a Občianskeho zákonníka, a konštatoval, že žalobkyňa ani k týmto pozemkom nemohla nadobudnúť vlastnícke právo a žalobu aj v tejto časti zamietol.

13. Odvolací súd sa so záverom súdu prvej inštancie stotožnil. Žalobkyňa sa pôvodne domáhala určenia vlastníckeho práva k pozemkom, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy, od ktorej žalovaná odstúpila. Pasívne legitímovaná v spore bola žalovaná ako predávajúca a naliehavosť právneho záujmu na požadovanom určení vlastníckeho práva vyplývala vtedy z ustanovenia § 80 písm. c) v tom čase platného a účinného procesného predpisu, zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku

v znení neskorších predpisov, účinného do 30.06.2016 (ďalej aj „OSP“). Keďže žalobkyňa napriek uzatvoreniu kúpnej zmluvy so žalovanou nebola do katastra nehnuteľností zapísaná ako vlastníčka prevádzaných pozemkov (avšak sama sa za vlastníka v čase vyvlastnenia považovala) a následne došlo k vyvlastneniu jedného z prevádzaných pozemkov a zloženiu náhrady za vyvlastnenie do úschovy súdu, nemohla sa naďalej domáhať určenia vlastníckeho práva k pozemku, ktorý už bol vyvlastnený, v dôsledku čoho svoju žalobu zmenila.

14. Ako vyplýva z rozhodnutia o vyvlastnení č. E.-A.-E.-XXXX/XXXXXX-XX zo dňa XX.XX.XXXX Okresného úradu A., odboru výstavby a bytovej politiky, vlastnícke právo bolo vyvlastnené vlastníčkovi MH Invest II, s.r.o. (intervenientovi). Keďže sa už v tom čase viedlo predmetné súdne konanie o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, Okresný úrad A. s poukazom na § 6 ods. 6 zákona 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 rozhodol, že náhradu za vyvlastnenie vloží spoločnosť P. G., X..H..E.. do úschovy Okresného súdu Nitra. Ako vyplýva z uvedeného ustanovenia zákona 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. Z uvedeného zákonného ustanovenia vyplýva, že ak by neprebíhalo konanie, v ktorom sa rieši vlastníctvo k vyvlastnenému pozemku, nebol by daný ani dôvod na postup vyvlastniateľa smerujúci k odovzdaniu náhrady do úschovy súdu. V danom prípade však takýto dôvod daný bol, pretože k spornému pozemku sa v čase vyvlastnenia (XX.XX.XXXX) viedlo konanie o určenie vlastníckeho práva. Keďže sporná nehnuteľnosť bola vyvlastnená, žalobkyňa už logicky nemohla mať záujem na pôvodne požadovanom určení (že je vlastníčkou spornej nehnuteľnosti). Zo všeobecného hľadiska však jej naliehavý právny záujem na určení, že jej patrí náhrada za vyvlastnenie, pretože - podľa jej tvrdenia - ona bola v čase vyvlastnenia vlastníčkou vyvlastnenej nehnuteľnosti, podľa názoru odvolacieho súdu daný je. Žalobkyňa sa totiž v spore snaží preukázať, že odstúpenie od kúpnej zmluvy žalovanou je neplatné. Poukazovala najmä na odlišnosť vecnoprávných a záväzkovoprávných účinkov zmluvy s tým, že zmluva je platná a účinná dňom jej podpisu (pokiaľ nie je stranami dohodnutý iný dátum účinnosti), a rozhodnutie o vklade nie je rozhodnutím, s ktorým by zákon spájal účinnosť zmluvy. Nesprávny je podľa nej aj záver súdu, že pokiaľ nedošlo k zápisu vlastníckeho práva do katastra v dôsledku predkupného práva štátu, nedošlo k nadobudnutiu jej vlastníctva. Z toho potom žalobkyňa vyvodila, že ona je tou osobou, ktorej vlastnícke právo malo byť k spornej nehnuteľnosti vyvlastnené a jej má byť vyplatená aj vyvlastňovacia náhrada, ktorá je v súčasnosti v úschove Okresného súdu Nitra.

15. Odvolací súd je toho názoru, že ak by žalobkyňa rozsudok súdu určujúci vlastníctvo k spornej nehnuteľnosti v čase vyvlastnenia umožnil domôcť sa jej práv, t. j. vyplatenia náhrady za vyvlastnenie titulom vlastníctva k vyvlastnenej nehnuteľnosti, je daný aj jej naliehavý právny záujem na takomto určení. V danom prípade evidentne nejde o určenie vlastníckeho práva do minulosti, žalobkyňa sa toho ani nedožaduje, a teda nežiada, aby bola zapísaná na list vlastníctva ako aktuálna vlastníčka vyvlastnenej nehnuteľnosti. V praxi sa súdy stretávajú s obdobnými žalobami, ktorými najmä dedičia žiadajú určiť, že určitá nehnuteľnosť patrí do dedičstva po zomrelom, resp. žiadajú určiť, že zomrelý bol vlastníkom spornej nehnuteľnosti ku dňu svojej smrti, pričom nie sú súdmi považované za žaloby, v ktorých ide o určenie vlastníckeho práva do minulosti. Zmenu žaloby by súd nemal posudzovať príliš formalisticky, ale mal by sa snažiť zabezpečiť žalobcovi prístup k súdu a k prejednaniu jeho veci pred ním zákonným spôsobom, pretože v opačnom prípade na jednej strane figurujú peniaze vložené do úschovy súdu (ako to vyplýva z odôvodnenia správneho rozhodnutia) práve z dôvodu spornosti vlastníctva k vyvlastnenému pozemku (§ 6 ods. 6 zákona č. 282/2015 Z. z.) a na strane druhej by bol 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 žalobkyňa sa snaží dosiahnuť, aby bolo určené, že jej ako vlastníčke vyvlastneného pozemku má byť vyplatená vyvlastňovacia náhrada. Za vlastníka sa podľa jej tvrdení považuje preto, že žalovaná od zmluvy odstúpila bezdôvodne a ona vyhodnotila jej odstúpenie ako neplatné. Domnieva sa, že účinnosť zmluvy zákon nespája s rozhodnutím o vklade. Ani skutočnosť, že nedošlo k zápisu jej vlastníckeho práva do katastra v dôsledku predkupného práva štátu, neznamená, že nedošlo k nadobudnutiu jej vlastníctva.

16. Pre účely rozhodnutia o takejto žalobe bolo teda dôvodné ustáliť, že žalobkyňa má naliehavý právny záujem na požadovanom určení v súlade s ustanovením § 137 písm. c) CSP, a následne posúdiť, či žalobkyňa skutočne preukázala, že zákonným spôsobom nadobudla vlastníctvo k nehnuteľnosti, ktorá bola potom právoplatne vyvlastnená. Bez vyriešenia otázky spornosti vlastníctva k vyvlastnenému pozemku (kvôli ktorej bola aj náhrada vložená do úschovy súdu), by náhrada podľa všetkého zostala aj naďalej v úschove, čo by nevyriešilo problém, pre ktorý bola do úschovy vložená. Je zrejmé, že dôvodom zloženia náhrady do úschovy bolo práve toto prebiehajúce súdne konanie, účelom ktorého bolo v konečnom dôsledku určiť, komu má byť vyplatená náhrada za vyvlastnenie pozemku. Do úvahy totiž prichádzajú dva subjekty pre vyplatenie náhrady, a to žalobkyňa alebo MH Invest II, s.r.o. Bez vyriešenia tejto otázky, ktorú orgán rozhodujúci o úschove považoval za dominantnú, by bolo problematické domáhanie sa náhrady za vyvlastnenie, ktorá bola vložená do úschovy súdu práve kvôli tomuto prebiehajúcemu súdnemu konaniu.

17. V konaní nebolo sporné, že dňa XX.XX.XXXX vláda Slovenskej republiky schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby - strategického parku, pričom realizácia stavby sa týka aj spornej nehnuteľnosti, čo rovnako nebolo medzi stranami sporné. Týmto dňom XX.XX.XXXX vzniklo priamo zo zákona podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. predkupné právo štátu. Kúpna zmluva medzi žalobkyňou a žalovanou bola uzatvorená dňa XX.XX.XXXX. Určeniu vlastníckeho práva žalobkyne teda bráni dodatočná nemožnosť plnenia, a to 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, pričom zmluvná voľnosť vlastníka pozemku, ku ktorému sa viaže predkupné právo štátu, je obmedzená priamo zo zákona. To síce nepôsobilo neplatnosť zmluvy, ale dodatočnú nemožnosť plnenia záväzku. Pred rozhodnutím správneho orgánu o návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe tejto kúpnej zmluvy, dňom schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou dňa XX.XX.XXXX, vzniklo štátu predkupné právo k spornému pozemku zo zákona, a tak správny orgán bol povinný na toto predkupné právo prihliadať. Na základe uvedeného sa plnenie dohodnuté v kúpnej zmluve zo dňa XX.XX.XXXX stalo po vzniku záväzku nemožným, povinnosť žalovanej plniť tak zanikla podľa § 575 ods. 1 Občianskeho zákonníka a tým zanikol aj tento záväzok. Žalobkyňa preto nemôže byť jeho vlastníčkou ani ku dňu vyvlastnenia tohto pozemku.

18. Odvolací súd tak musel napadnutý rozsudok v zmysle § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdiť, pretože žalobkyňa nepreukázala, že ku dňu vyvlastnenia bola vlastníčkou vyvlastnenej nehnuteľnosti. Odvolací súd v tomto smere poukazuje na závery rozhodnutí Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžrl/3/2018, sp. zn. 3Sžrk/5/2017, sp. zn. 3Sžrk/2/2018 a sp. zn. 10Sžrk/8/2017, podľa ktorých bráni určeniu vlastníckeho práva žalobkyne dodatočná nemožnosť plnenia, a to vzhľadom na právnu podstatu predkupného práva. Žalobkyňa nepreukázala, na základe akých skutočností jej vzniklo vlastnícke právo k spornej nehnuteľnosti. Ona totiž nikdy nebola zapísaná ako vlastníčka spornej nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností práve v dôsledku dodatočnej nemožnosti plnenia kúpnej zmluvy uzavretej so žalovanou.

19. Na rovnaké závery napokon poukazuje aj rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky publikované v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky pod č. 54/2018, podľa ktorého zmluvná voľnosť vlastníkov pozemkov, ku ktorým sa viaže zákonné predkupné právo štátu (ustanovenie § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. 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. 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. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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.

20. Pokiaľ v iných obdobných prípadoch iné senáty odvolacieho súdu prejavili iný právny názor týkajúci sa absencie naliehavého právneho záujmu žalobcov, odvolací súd prejednávajúci danú vec sa s tými závermi nestotožnil a v podrobnostiach poukazuje na vlastné posúdenie danosti naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, ktoré zodpovedá zákonnej úprave a právu strany sporu na prístup k súdu, a to bez ohľadu na to, či v spore napokon bude alebo nebude úspešná. Ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty (čl. 2 ods. 1 Základných princípov CSP). Týmto právnym názorom sa senát odvolacieho súdu v tejto veci odlišuje od niektorých právnych názorov prezentovaných v iných rozhodnutiach odvolacieho súdu. Z hľadiska platnosti, resp. neplatnosti odstúpenia žalovanej od kúpnej zmluvy tak, ako požadovala žalobkyňa, no najmä z hľadiska nadobudnutia vzniku vlastníckeho práva žalovanej (§ 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka), a aj z hľadiska dodatočnej právnej nemožnosti dohodnutého plnenia kvôli vzniku predkupného práva štátu, tento záver sa javí - aj vzhľadom na citované rozhodnutia Najvyššieho súdu SR - odvolaciemu súdu ako správny.

21. Vo vzťahu k pozemkom, ktoré neboli vyvlastnené, ale boli predmetom kúpnej zmluvy sa odvolací súd stotožnil s názorom súdu prvej inštancie o ním vyslovenej neplatnosti zmluvy. K tomu odvolací súd navyše uvádza, že aj pozemok, ktorý bol vyvlastnený, bol predmetom prevodu spolu s pozemkami, ktoré vyvlastnené neboli, preto ak súd prvej inštancie konštatoval neplatnosť zmluvy podľa § 39 a § 39a Občianskeho zákonníka, táto sa vzťahuje na všetky pozemky, ktoré boli predmetnou zmluvou prevádzané, teda aj na pozemok vyvlastnený.

22. K námietkam žalovanej odvolací súd uvádza, že rozhodnutie súdu prvej inštancie dáva odpoveď na všetky podstatné námietky žalovanej opísané v odvolaní, jeho odôvodnenie zodpovedá požiadavkám upraveným v ustanovení § 220 ods. 2 Civilného sporového poriadku, pričom toto rozhodnutie odvolací súd nezhodnotil ako arbitrárne, nepresvedčivé a nepreskúmateľné. Z množstva sporov o určenie vlastníckeho práva, ktoré žalobkyňa vedie na Okresnom súde Nitra ako aj na Krajskom súde v Nitre je zrejmé, že žalobkyňa musela mať vedomosť o pripravovanej investícii a o vybudovaní strategického parku. Spôsob, akým prostredníctvom tretích osôb oslovovala potenciálnych kupujúcich a následne s nimi uzatvárala kúpne zmluvy, možno zhodnotiť ako neštandardný. V prípade žalovanej išlo o podpísanie zmluvy v časovej tiesni, priamo u nej doma, a to za prítomnosti notára (resp. jeho zamestnanca), pričom bola presvedčená o výhodnosti kúpnej ceny, ktorá bola v hrubom nepomere s trhovou cenou. Žalobkyňa tak využila neskúsenosť a dôverčivosť žalovanej, neinformovala ju o skutočnej cene nehnuteľností a o vybudovaní strategického parku, ktoré informácie by zrejme žalovanú od uzavretia kúpnej zmluvy odradili. Aj na cenu nehnuteľností, ktoré neboli vyvlastnené má existencia strategického parku vplyv, pretože sa nachádzajú v susedstve, resp. v bezprostrednej blízkosti parku. Žalobkyňa sa s tvrdeniami žalovanej o spôsobe uzatvárania zmluvy a o nízkej hodnote pozemkov nestotožnila, tieto poprela, avšak svoje tvrdenia ničím nepreukázala, vypočutie svedkov, ktorí boli prítomní pri uzatváraní zmluvy, nenavrhol. Len tieto osoby by totiž vedeli objasniť, ako v danom prípade postupovali, či žalovanú informovali o dôvodoch uzatvorenia kúpnej zmluvy a o skutočnej hodnote pozemkov. Nepostačuje len tvrdenie žalovanej, že tvrdenia žalovanej sú nepravdivé, účelové a zmluva bola výsledkom konsenzu oboch strán. Každé sporné tvrdenie je potrebné aj preukázať, avšak žalobkyňa v tomto spore dôkazné bremeno svojho tvrdenia neunesla. Bola to práve žalobkyňa, ktorá v konaní tvrdila, že bola vlastníčkou sporných nehnuteľností v čase vyvlastnenia a zároveň, že je vlastníčkou nehnuteľností, ktoré vyvlastnené neboli, svoje tvrdenie však ničím nepreukázala.

23. S ohľadom na všetko vyššie uvedené dospel odvolací súd k tomu, že žalobkyňa síce preukázala danosť naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, avšak na druhej strane nepreukázala, že bola vlastníčkou vyvlastneného pozemku a že jej z tohto dôvodu patrí náhrada za vyvlastnenie, ktorá bola vložená do úschovy súdu a rovnako nepreukázala, že je vlastníčkou pozemkov, ktoré predmetom vyvlastnenia neboli. Preto odvolanie žalovanej nepovažoval odvolací súd za opodstatnené a rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

24. V odvolacom konaní bola úspešná žalovaná a intervenient, ktorým podľa § 255 ods. 1 CSP patrí náhrada trov vynaložených v tomto štádiu konania v plnej výške. Odvolací súd im náhradu týchto trov voči žalovanej priznal v súlade s ustanovením § 262 ods. 1 a § 396 ods. 1 CSP. Podľa § 262 ods. 2 CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

25. Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu možno podať dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).