

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 5Co/10/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3118210164
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 06. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Zajacová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2021:3118210164.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eriky Zajacovej a sudcov JUDr. Márie Vrtochovej a JUDr. Denisa Vékonyho v spore žalobcu Krajská prokuratúra Trenčín, so sídlom Trenčín, Legionárska 7158/5, proti žalovaným 1/ Slovlik, s.r.o., so sídlom Trenčín, Gen. M. R. Štefánika 12, IČO: 31 423 086, zastúpenému advokátkou JUDr. Annou Žedényiovou, so sídlom Trenčín, Palackého 85/5, 2/ Fontána, s.r.o., so sídlom Trenčín, Gen. M. R. Štefánika 12, IČO: 17 640 849, o určenie vlastníckeho práva, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Trenčín zo dňa 17. augusta 2020, č.k. 21C/51/2018-232, takto

rozhodol:

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

Žalovaným 1/ a 2/ sa náhrada trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a**.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. žalobu zamietol a výrokom II. žalovaným 1/ a 2/ voči žalobcovi náhradu trov konania nepriznal. V odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že žalobca sa žalobou domáhal, aby súd určil, že žalovaný 1/ je vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. Trenčín, ako parcely registra "C" č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 5838 m², č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 755 m², č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 281 m², č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 220 m², č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 278 m², č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 99 m², č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 30 m², č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 117 m², č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 358 m², č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 449 m², č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 141 m², č. XXXX, ostatné plochy a nádvoria o výmere 458 m², a stavby, a to administratívna budova súp. č. XXX, postavená na parcele č. XXXX/X, laboratórium postavené na parcele č. XXXX/X, garáže postavené na parcele č. XXXX/X, baliareň postavená na parcele č. XXXX/X, prístrešky postavené na parcele č. XXXX/X. Žalobu odôvodnil tým, že Daňový úrad Trenčín vydal dňa 04.08.2003 rozhodnutie č. 645/350/75020/03/Raj o zriadení záložného práva podľa § 71 ods. 1 zákona č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov, z dôvodu daňových nedoplatkov na spotrebnej dani z liehu a na dani z pridanej hodnoty žalovaného 1/ vo výške 1.079.975,60 eur (35.535.344,81 Sk). Rozhodnutie o zriadení záložného práva bolo doručené žalovanému 1/ dňa 11.08.2003. Uvedeným rozhodnutím bolo zriadené záložné právo na konkrétne uvedené nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného 1/, nachádzajúce sa v okrese Trenčín, obci Trenčín, k.ú. Trenčín, zapísané na liste vlastníctva č. XXX. V dôsledku zmien, realizovaných následne príslušným katastrálnym úradom došlo k viacerým zmenám, aktuálny stav je toho času zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX. Rozhodnutím Daňového úradu Trenčín o zriadení záložného práva zo dňa 04.08.2003 bolo žalovanému 1/ ako daňovému dlžníkovi zakázané nakladať so zálohom bez súhlasu správcu dane v zmysle ust. § § 71 ods. 2, 8 zákona č. 511/1992 Zb. účinného ku dňu

vydania rozhodnutia daňového úradu. Dňa 09.10.2017 bol príslušnému katastrálnemu úradu neznámou osobou doručený dokument označený ako Rozhodnutie o zrušení rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 100865313/2017 zo dňa 12.05.2017, ktorý bol vydávaný za rozhodnutie daňového úradu a na jeho základe bolo vymazané z tiarch listu vlastníctva č. 921 záložné právo správcu dane, pričom uvedené Rozhodnutie o zrušení rozhodnutia o zriadení záložného práva zo dňa 12.05.2017 však nebolo Daňovým úradom Trenčín nikdy vydané. Z uznesenia Okresného riaditeľstva PZ v Trenčíne, odboru kriminálnej polície, č. ORP-396/2-VYS-TN-2018 ZR, vyplynulo, že dokument Rozhodnutie o zrušení rozhodnutia o zriadení záložného práva zo dňa 12.05.2017 je sfalšovaný. Krátko po uvedenom výmaze záložného práva, dňa 01.12.2017, uzavrel žalovaný 1/ zastúpený konateľom Ing. P. A. so žalovaným 2/, za ktorý konala manželka tohto konateľa Ing. O. A., kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli vyššie popísané nehnuteľnosti, zapísané na LV č. XXXX (pôvodne LV č. XXX), v podiele 1/1 za kúpnu cenu 83.400 eur. Rozhodnutím č. V 7553/2017 zo dňa 12.12.2017 bol vklad vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam povolený v prospech žalovaného 2/. Žalobca mal za to, že je potrebné kúpnu zmluvu zo dňa 01.12.2017 považovať za neplatnú predovšetkým z dôvodu, že boli porušené ustanovenia zákona č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov (§ 71 ods. 8) v spojení s ustanovením § 165 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní tým, že žalovaný 1/ prevod nehnuteľností, týkajúcich sa predmetu záložného práva, vykonal bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane, nakoľko rozhodnutie o zrušení záložného práva bolo sfalšované. Okrem toho uzavretie predmetnej kúpnej zmluvy je aj úkonom, ktorý sa vzhľadom na všetky okolnosti prípadu prieči dobrým mravom, pretože jeho účelom bolo obísť zákonný účinok záložného práva správcu dane so snahou vyhnúť sa vysokej daňovej povinnosti. Prevod sa realizoval za kúpnu cenu, ktorej výška 83.400 eur nezodpovedá reálnej kúpnej cene. Predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 01.12.2017 boli pozemky o výmere 9024 m², ktorých hodnota pri najnižšej obvyklej cene v Trenčíne (100 Eur za m²) predstavuje sumu 902 400 eur, a to nie je do tejto kúpnej ceny započítaná hodnota stavieb postavených na niektorých pozemkoch. Preto sa uvedená kúpna zmluva javí ako simulovaný právny úkon. Jednak určením nižšej ceny, ktorá mala slúžiť zníženiu dani z príjmov žalovaného 1/ a jednak snahou zbaviť sa majetku, z ktorého by sa prípadne mohla uspokojiť pohľadávka zo zaplatenia daňových nedoplatkov žalovaného 1/ vo výške 1.079.975,60 eur. Žalovaní 1/ a 2/ navrhli žalobu zamietnuť, spochybnili naliehavý právny záujem na požadovanom určení poukazom na to, že v konaní Okresného súdu Trenčín sp. zn. 23C/28/2018 súd ustálil, že nebol naliehavý právny záujem na požadovanom určení neplatnosti kúpnej zmluvy s poukazom na to, že bolo rozhodované o tom, že záložné právo v prospech správcu dane naďalej trvá a viazne na nehnuteľnostiach, ktoré boli predmetom prevodu. Daňový úrad tak môže realizovať výkon záložného práva a tak uspokojiť zabezpečené daňové nedoplatky, pritom nie je rozhodné, kto je vlastníkom predmetu zálohu. V čase prevodu nehnuteľností zo žalovaného 1/ na žalovaného 2/ záložné právo v katastri nehnuteľností nebolo zapísané, a preto nebolo od koho a z akého právneho titulu žiadať súhlas. Podľa rozhodnutia NS SR sp. zn. 3Cdo/244/2018 si zmluvné strany môžu dojednať akúkoľvek kúpnu cenu, pokiaľ nejde o vec, na ktorú sa vzťahuje cenová regulácia, a preto dojednanie aj nižšej ceny nezakladá dôvod neplatnosti podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Predmetná kúpna zmluva bola uzavretá z toho dôvodu, že bola možnosť sporné nehnuteľnosti kúpiť, žalovaný 2/ vlastnil v uvedenom areáli stavbu, resp. prístavbu so samostatnými súpisnými číslami, keď bola možnosť dokúpiť nehnuteľnosti, tak sa využila. Žalovaný 2/ sa zaoberá prenajímaním svojich nehnuteľností. Preto bol vyhotovený dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve o splátkach kúpnej ceny, s tým, že splátky mali byť až od r. 2021. Spôsob zaplatenia kúpnej ceny v zmysle dodatku č. 1 len reflektoval na reálnu možnosť žalovaného 2/ zaplatiť kúpnu cenu. Príjmy z prenájmu v dostatočnej miere postačovali na úhradu dohodnutých splátok kúpnej ceny.

2. Súd mal z vykonaného dokazovania za preukázané, že rozhodnutím Daňového úradu Trenčín o zriadení záložného práva č. k. 645/350/75020/03/Raj zo dňa 04.08.2003 bolo za účelom zabezpečenia daňového nedoplatku na spotrebnej dani z liehu a dani z pridanej hodnoty zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalovaného 1/ (daňový dlžník), a to pozemok parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 2.690 m², pozemok parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 754 m², pozemok parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 467 m², pozemok parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 277 m², pozemok parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 214 m², pozemok parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 263 m², pozemok parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 99 m², pozemok parc. č. XXXX/X/X, záhrady vo výmere 2.953 m², pozemok parc. č. XXXX/X/X, ostatné plochy vo výmere 58 m², pozemok parc. č. XXXX/X, záhrady vo výmere 833 m², pozemok parc. č. XXXX, ostatné plochy vo výmere 458 m², stavba administratívna budova súpisné č. XXX, na parc. č. XXXX/X, administratívna budova súpisné č. XXX, na parc. č. XXXX/X, laboratórium, na parc. č. XXXX/X, garáže, na parc. č.

XXXX/X, baliareň, na parc. č. XXXX/X, prístrešky, na parc. č. XXXX/X, nachádzajúce sa v k.ú. Trenčín, Mesto Trenčín. Rozhodnutie bolo dňa 11.08.2003 vykonateľné a ako vyplýva z Listu vlastníctva č. XXX zo dňa 22.06.2007 bolo zapísané záznamom pod č. Z 2099/03. Medzi stranami nebolo sporné a vyplýva to aj z oznámenie Okresného úradu Trenčín, katastrálny odbor zo dňa 01.06.2018, že nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom záložného práva v súčasnosti zodpovedajú parcely reg. "C" parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 5838 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 755 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 281 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 220 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 278 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 99 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 30 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 141m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 449 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 358 m², parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 117 m², parc. č. XXXX ostatné plochy o výmere 458 m², k stavbe súp. č. XXX, administratívna budova na pozemku parc. č. XXXX/X, k stavbe bez súp. č., laboratórium na pozemku parc. č. XXXX/X, k stavbe bez súp. č., garáže na pozemku parc. č. XXXX/X, k stavbe bez súp. č., baliareň na pozemku parc. č. XXXX/X, k stavbe bez súp. č., prístrešok na pozemku parc. č. XXXX/X, v k.ú. Trenčín, Obec Trenčín. Na základe dokumentu, označeného ako Rozhodnutie o zrušení rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 100865313/2017 zo dňa 12.05.2017, príslušná správa katastra dňa 15.11.2017 (č. zmeny 4348/17) vymazala záložné právo Daňového úradu Trenčín z listu vlastníctva č. XXX, kat. územie Trenčín. Dňa 01.12.2017 uzavrel žalovaný 1/ so žalovaným 2/ kúpnu zmluvu, ktorou boli prevedené nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX k. ú. Trenčín na žalovaného 2/ v podiele 1/1. Rozhodnutím katastra (č. vkladu V 7553/2017) zo dňa 12.12.2017 bol vklad vlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam povolený v prospech žalovaného 2/. V súčasnosti sú predmetné nehnuteľnosti, pôvodne uvedené na LV č. XXX, uvedené na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom. Daňový úrad nemal o prevode tohto zálohu vedomosť. O tom, že žalovaný 1/ už nie je vlastníkom založených nehnuteľností sa dozvedel kontrolou majetku zabezpečeného záložným právom. Z dokumentácie poskytnutej katastrom vyplynulo, že dňa 09.10.2017 bol katastru doručený dokument, označený ako Rozhodnutie o zrušení rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 100865313/2017 zo dňa 12.05.2017. Tento dokument bol vydávaný za rozhodnutie daňového úradu a na jeho základe kataster vymazal z tiarch príslušného listu vlastníctva záložné právo správcu dane. Rozhodnutie o zrušení rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 100865313/2017 zo dňa 12.05.2017 však nebolo daňovým úradom nikdy vydané. Z uvedených dôvodov sa vecou zaoberali orgány činné v trestnom konaní. Uznesením OR PZ v Trenčíne, odboru kriminálnej polície, ČVS: ORP-396/2-VYS-TN-2018 ZR, zo dňa 11.9.2018, bolo prerušené trestné stíhanie pre zločin falšovania a pozmeňovania verejnej listiny, úradnej pečate, úradnej uzávery, úradného znaku a úradnej značky, pretože sa nepodarilo zistiť skutočnosti, oprávňujúce vykonať trestné stíhanie voči určitej osobe. Trestné stíhanie bolo vedené vo veci vyhotovenia falzifikátu dokumentu s hlavičkou Daňového úradu Trenčín, označeného ako Rozhodnutie o zrušení rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 100865313/2017 zo dňa 12.05.2017. Vykonaným vyšetrovaním bolo preukázané, že tento dokument bol sfalšovaný a následne použitý ako pravý. Nakoľko príslušnej správe katastra bola predložená len overená kópia tohto dokumentu, k dispozícii polície nebol originál, nebolo teda zistené, kto dokument sfalšoval. Z uznesenia ďalej vyplynulo, že konateľom žalovaného 1/ je Ing. P. A., a konateľkou žalovaného 2/ je Ing. O. A., pričom jediným spoločníkom žalovaného 2/ je Ing. P. A. - konateľ žalovaného 1/. Ing. O. A. a D.. P. A. sú manželia. Konateľ žalobcu 1/ pri výsluchu uviedol, že sporné rozhodnutie mu doručené nebolo. Zároveň vyšetrovateľovi predložil výpis z LV č. XXX s dátumom vyhotovenia 16.11.2017, t.j. deň nasledujúci po výmaze záložného práva. Konateľka žalovaného 2/ mala vedomosť o tom, že nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX boli predmetom záložného práva na základe rozhodnutia daňového úradu z roku 2003, keďže v tom čase bola zamestnaná u žalovaného 1/. Konatelia žalovaného 1/ a 2/ uviedli, že do katastra nazerali priebežne cez internet a iba zhodou okolností a náhodou v novembri 2017 zistili, že na predmetných nehnuteľnostiach nebolo zapísané žiadne záložné právo, následne na to rýchlo zrealizovali predaj predmetných nehnuteľností. Predmetné nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 1.12.2017 boli prevedené za kúpnu cenu 83.400 eur, ktorá mala byť zaplatená najneskôr do 90 dní od povolenie vkladu vlastníckeho práva zo zmluvy, a to bezhotovostným vkladom na účet predávajúceho, žalovaného 1/. Výsledkom miestneho zisťovania Daňového úradu Trenčín zo dňa 27.11.2018 bolo konštatovanie, že kúpna cena do tohto dňa uhradená nebola, nakoľko došlo k dohode o splátkach. Dňa 30.1.2018 bol dohodnutý dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 1.12.2017, ktorý nahradil článok o úhrade kúpnej ceny splátkovým kalendárom, podľa ktorého bude kúpna cena splácaná v splátkach po 2.606,25 eur mesačne, počnúc dňom 20.01.2021, končiac dňom 20.08.2023. Okresný súd Trenčín v konaní sp. zn. 23C/28/2018 žalobcu Slovenská

republika - Daňový úrad Trenčín proti žalovaným 1/ Slovlik s.r.o., 2/ Fontána s.r.o. rozsudkom zo dňa 29.3.2019 určil, že žalobca má záložné právo, zabezpečujúce daňové nedoplatky na spotrebnej dani z liehu a na dani z pridanej hodnoty, ktoré bolo zriadené rozhodnutím Daňového úradu Trenčín. č. k. 645/350/75020/03/Raj zo dňa 04.08.2003, a ktoré vzniklo zápisom záznamu v katastri nehnuteľnosti č. Z 2099/2003 k nehnuteľnostiam parcelám reg. "C", zapísaných na LV č. XXXX v k. ú. Trenčín. V zostávajúcej časti žalobu zamietol, išlo o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 01.12.2017, uzavretej medzi žalovanými 1/ a 2/. Na požadovanom určení podľa názoru súdu nebol naliehavý právny záujem, nakoľko ako vyplýva z ustanovenia § 151h ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 88 ods. 8 písm. a) a ods. 10 a § 81 ods. 11 zákona č. 563/2009 Z. z., je nový vlastník nehnuteľností povinný strpieť výkon záložného práva, a teda to, že nehnuteľnosti sú v súčasnosti napísané na žalovaného 2/, nebráni žalobcovi uskutočniť výkon jeho záložného práva. Uvedené ustanovenia sa vzťahujú aj na daňové záložné právo zariadené podľa zákona č. 511/1992 Zb. (§ 165 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z. z.). Ustanovenie § 88 ods. 8 písm. a) a § 81 ods. 11 zákona č. 563/2009 Z. z., umožňuje viesť exekúciu aj na majetok žalovaného 2/, keďže ten je povinný strpieť výkon záložného práva, inak povedané prešli naňho povinnosti pôvodného vlastníka. Vyhovením prvému žalobnému návrhu deklaratórnym výrokom tak žalobca môže dosiahnuť uspokojenie daňového nedoplatku, aj keď majetok nebude vo vlastníctve žalovaného 1/, a preto nemá daný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy, keďže na uspokojenie jeho pohľadávky, nie je otázka vlastníctva predmetu zálohu rozhodná. Krajský súd v Trenčíne rozsudkom zo dňa 18.12.2019, č. k. 5CoI/126/2019, rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil.

3. Súd prvej inštancie po právnej stránke svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 93 ods. 1 písm. b), § 137 písm. c) zákona č. 150/2016 Z. z. Civilný sporový poriadok (ďalej len „CSP“), § 37 ods. 1 až 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občianky zákonník“), § 71 ods. 8 zákona č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov a o zmenách v sústave územných finančných orgánov (ďalej len „zákon č. 511/1992 Zb.“), § 165 ods. 1, § 81 ods. 7 zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „Daňový poriadok“). Z dôvodu námietok žalovaných súd v prvom rade skúmal aktívnu legitímáciu žalobcu. Žaloba o určenie vlastníctva podaná prokurátorom má povahu generálneho prostriedku ochrany objektívneho vlastníckeho práva, predovšetkým pokiaľ ide o dodržanie zákonnosti pri jeho nadobúdaní. Účelom žaloby prokurátora je teda zrušiť účinky nezákonného nakladania s majetkom, prípadne odňať nezákonne získaný majetok, pričom nejde o ochranu subjektívnych práv jednotlivých vlastníkov. Prokurátor pri podaní určovacej žaloby nepreukazuje naliehavý právny záujem na požadovanom určení, keďže týmto určením nikdy nemôže byť dotknutý na svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach, pretože nie je účastníkom príslušných právnych vzťahov. Vzhľadom na uvedené aktívna legitímácia žalobcu bola daná. Žalobca dôvodnosť žaloby založil na tom, že kúpna zmluva zo dňa 01.12.2017 je neplatná, nakoľko k prevodu došlo bez súhlasu záložného veriteľa a bola dojednaná neprimerane nízka kúpna cena. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že dňa 15.11.2017 došlo k výmazu záložného práva Daňového úradu Trenčín z listu vlastníctva č. XXX, k. ú. Trenčín na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného 1/. Dňa 01.12.2017 bola uzavretá kúpna zmluva, ktorou došlo k spornému prevodu nehnuteľností v prospech žalovaného 2/. Je tak možné konštatovať, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy žalovaný 1/ nemal povinnosť žiadať súhlas správcu dane k tomuto prevodu. Preto nie je možné ustáliť, že uvedený právny úkon bol v rozpore so zákonom. Skutočnosťou zostáva, že k výmazu záložného práva došlo za špecifických okolností. Vyrobený falzifikát rozhodnutia o zrušení záložného práva v prospech správcu dane síce mohol svedčiť len v prospech žalovaného 1/, resp. žalovaného 2/, teda žiadneho iného subjektu, ale ani vyšetrovaním polície nebolo zistené, kto tento falzifikát vyrobil. Podozrenie, či náznak toho, že to mohol byť niektorý z konateľov žalovaných, nemôže byť základom pre určenie nezákonného postupu žalovaného 1/. Nebolo preukázané, že o existencii sfaľšovaného rozhodnutia mal žalovaný 1/ vedomosť a že k zrušeniu záložného práva došlo na základe nulitého právneho aktu, z ktorého nemôžu vyplynúť následky, ktoré by inak s takýmto rozhodnutím boli spojené, teda zánik záložného práva. Na tom nemení nič ani skutočnosť, že žalovaný 1/ mal dlhodobo vedomosť o existencii záložného práva na svojich nehnuteľnostiach a dôvodoch, pre ktoré bolo záložné právo zriadené. Je potrebné dodať, že súdnym rozhodnutím bolo určené, že správca dane má záložné právo, zabezpečujúce daňové nedoplatky na spotrebnej dani z liehu a na dani z pridanej hodnoty, ktoré bolo zriadené rozhodnutím Daňového úradu Trenčín. č. k. 645/350/75020/03/Raj zo dňa 04.08.2003, a ktoré vzniklo zápisom záznamu v katastri nehnuteľnosti č. Z 2099/2003 k nehnuteľnostiam parcelám reg. "C", zapísaných na LV č. XXXX v k. ú. Trenčín, a to bez ohľadu na to, že vlastníkom týchto nehnuteľností je v súčasnej dobe žalovaný 2/. Súd pri tomto rozhodnutí vzal do úvahy, že žalovaný 2/ nepreukázal, že bol v čase prevodu zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom, a

teda záložné právo pôsobí aj voči nemu (§ 151 h ods. 1, 2 a 3 Občianskeho zákonníka v spojení s § 81 ods. 11 zákona č. 563/2009 Z. z.). Z kúpnej zmluvy vzniká predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť dohodnutú cenu (§ 588 Občianskeho zákonníka). Cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a (§ 589 Občianskeho zákonníka). V zmysle citovaných ustanovení je dohoda o kúpnej cene obligatórnou náležitosťou kúpnej zmluvy. Výška kúpnej ceny sa v praxi stanovuje spravidla dohodou predávajúceho a kupujúceho, pričom nemusí zodpovedať trhovej cene. Úprava absolútnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka vo všeobecnosti výrazným spôsobom zasahuje do zmluvnej voľnosti subjektov práva, pretože svojou kogentnosťou ich zmluvnú voľnosť obmedzuje a v niektorých prípadoch až vylučuje. Účastníci kúpnej zmluvy nie sú ale viazaní alebo obmedzovaní pri dojednávaní výšky kúpnej ceny, ktorá nie je upravená cenovým predpisom. Neprieči sa preto zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny, resp. dojednanie, pri ktorom je zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľnosť. Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu, nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. (Z rozhodnutia NS SR sp. zn. 3Cdo/244/2018). Z vyššie uvedeného vyplýva, že nižšia kúpna cena, ako cena obvyklá, trhová, predmetu kúpy, nie je dôvodom neplatnosti kúpnej zmluvy ako právneho úkonu. V danej veci si žalovaní ako zmluvné strany dohodli kúpnu cenu, zodpovedajúcu ich uváženiu, a ak bola aj nižšia ako trhová cena prevádzaných nehnuteľností, nebolo to v rozpore so zákonom. Rovnako nezaplatenie kúpnej ceny v dohodnutom čase neplatnosť kúpnej zmluvy nezakladá.

4. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 CSP. V spore boli úspešní žalovaní 1/ a 2/, náhrada trov konania im priznaná nebola s použitím § 257 CSP, podľa ktorého výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa. Výnimočnosť nepriznania náhrady trov konania môže spočívať tak v okolnostiach danej veci, ako aj v okolnostiach u strán sporu, v tomto prípade súd vzal do úvahy, že žalobca podal žalobu vo verejnom záujme pri výkone svojej právomoci.

5. Proti tomuto rozsudku podal včas odvolanie žalobca. Uviedol, že v zmysle ust. § 71 ods. 8 zákona č. 511/1992 Zb. v spojení s § 165 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z. z. záložné právo zriadené rozhodnutím Daňového úradu Trenčín č. 645/350/75020/03/Raj zo dňa 04.08.2003 zostalo zachované aj po prijatí novej právnej úpravy (Daňového poriadku). Aj podľa § 81 ods. 7 Daňového poriadku účinného od 01.01.2012, právne úkony týkajúce sa predmetu záložného práva po vydaní rozhodnutia o zriadení záložného práva môže daňový dlžník vykonať len po predchádzajúcom súhlase. To neplatí, ak ide o výkon záložného práva prednostným záložným veriteľom podľa osobitného predpisu v mene a na účet záložného dlžníka alebo v mene záložného veriteľa a na účet daňového dlžníka, pričom o takúto výnimku v danom prípade nešlo. S poukazom na uvedené rozhodnutie daňového úradu bolo riadne zriadené záložné právo na predmetné nehnuteľnosti na zabezpečenie daňových nedoplatkov. To však bolo z listu vlastníctva č. 921 vymazané na podklade listiny, resp. rozhodnutia o zrušení rozhodnutia o zriadení záložného práva, avšak takéto rozhodnutie nebolo vôbec daňovým úradom vydané, ale bol vytvorený falzifikát takéhoto rozhodnutia. Je to zdanlivý a nulitný právny akt, z ktorého nevyplývajú žiadne následky, ktoré sú s ním inak spojené, preto je neplatný od počiatku a nie je záväzný. Uvedené rozhodnutie nebolo právne účinné a na jeho základe nemohlo zaniknúť záložné právo a nemohlo byť ani zrušené. Záložné právo na predmetných nehnuteľnostiach naďalej trvalo aj v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi žalovanými 1/ a 2/. Nakoľko dňa 01.12.2017 uzavrel žalovaný 1/ a žalovaný 2/ kúpnu zmluvu bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane, došlo k porušeniu zákona č. 511/1992 Zb. v spojení s Daňovým poriadkom. V tejto súvislosti žalobca poukázal na všeobecnú zásadu, podľa ktorej z neprávania nemôže vzniknúť právo, na ktorú súd prvej inštancie neprihliadol. Ak rozhodnutie o zrušení záložného práva bolo v rozpore so zákonom, pretože bolo falzifikátom, potom nedošlo k výmazu záložného práva a na tom základe nemohlo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy bez správcu dane. Súd sám konštatoval, že žalovaní neboli dobromyseľní a žalovaný 1/ mal dlhodobo vedomosť o existencii záložného práva na svojich nehnuteľnostiach, čo potvrdil Okresný súd Trenčín v konaní sp. zn. 23C/28/2016. Pokiaľ ide o kúpnu cenu v prípade kúpnej zmluvy, platná právo v zásade nezakazuje uzavrieť takú kúpnu zmluvu, kde kúpna cena medzi zmluvnými stranami je dohodnutá vo výške, ktorá nereflektuje reálnu trhovú hodnotu nehnuteľnosti, avšak napriek tomu nemožno bez výhrad uzavrieť, že dohodnutie neprimerane nízkej

ceny je vždy v súlade so zákonom. V tejto súvislosti žalobca poukázal na rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 30 Cdo 1776/2007 a sp. zn. 30 Cdo 21/2012. Možno teda uzavrieť, že právny úkon, kde jeden dostane podstatne viac než získa druhý, môže byť pre rozpor s dobrými mravmi vyhlásený za neplatný len vtedy, ak týmto právnym úkonom sledovali účastníci nemravný cieľ, alebo tento úkon mal nemravné následky, čo je daný prípad. Na základe falošného dokumentu Okresný úrad Trenčín, katastrálny odbor dňa 15.11.2017 vymazal záložné právo daňového úradu z LV č. XXX, k.ú. Trenčín a dňa 01.12.2017 žalovaní 1/ a 2/ uzatvorili kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX (pôvodne LV č. XXX) v hodnote 83.400 eur. Prevod sa realizoval za kúpnu cenu o vyplatení, o ktorej sú pochybnosti a ktorej výška nezodpovedá reálnej kúpnej cene. Predmetom kúpnej zmluvy boli pozemky o výmere 9024 m², ktorých hodnota pri najnižšej obvyklej cene v Trenčíne (100 za m²) predstavuje sumu 902.400 eur, pričom do tejto sumy nie je započítaná aj hodnota stavieb. Preto sa kúpna zmluva javí ako fingovaný právny úkon, ktorého cieľom bolo obísť daňové povinnosti. Jednak určením nízkej ceny, ktorá mala slúžiť zníženiu daní z príjmov žalovaného 1/ a jednak snahou zbaviť sa majetku, z ktorého by sa mohla uspokojiť pohľadávka správcu dane. K zaplateniu kúpnej ceny do dnešného dňa nedošlo. Žalovaní 1/ a 2/ uzatvorili dňa 30.01.2018 dodatok ku kúpnej zmluve (splátkový kalendár), v zmysle ktorého prvá splátka kúpnej ceny mala byť dňa 20.01.2021 a kúpna cena mala byť vyplatená až dňa 20.08.2023 (32 mesačných splátok po 2.606,25 eur). Z uvedeného vyplýva, že predmetný právny úkon, dojednanie kúpnej ceny, v čase jeho realizácie bol v rozpore so zákonom. Súd prvej inštancie pri rozhodovaní o náhrade trov konania vychádzal z nesprávneho zákonného ustanovenia, keď použil ust. § 257 CSP a nie ust. § 261 CSP. Vzhľadom na vyššie uvedené žalobca navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil a žalobe vyhovel v zmysle žalobného petitu.

6. Žalovaný 1/ sa k odvolaniu vyjadril a uviedol, že na základe rozhodnutia o zrušení rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 100865313/2017 zo dňa 12.05.2017 Okresný úrad Trenčín, odbor katastra vykonal dňa 15.11.2017 vykonal výmaz záložného práva daňového úradu z LV č. XXX, k.ú. Trenčín. Dňa 01.12.2017 žalovaný 1/ uzatvoril so žalovaným 2/ kúpnu zmluvu, v zmysle ktorej boli prevedené nehnuteľnosti na žalovaného 2/ a dňa 12.12.2017 bol vklad vlastníckeho práv k nehnuteľnostiam povolený v prospech žalovaného 2/. V čase uzatvorenia kúpnej zmluvy žalovaný 1/ nemal žiadnu povinnosť žiadať správcu dane o súhlas k prevodu, nakoľko v tom čase bolo záložné právo vymazané a nie je možné ustáliť, že by bol tento právny úkon vykonaný v rozpore so zákonom. Doposiaľ nebolo preukázané, že by výmaz záložného práva bol naozaj sfaľšovaný a že sa ho dopustil žalovaný 1/ alebo žalovaný 2/, pričom žalovaní rozporujú skutočnosť, že výmaz záložného práva bol sfaľšovaný. Samotné subjektívne podozrenie, že to mohol byť niekto z konateľov žalovaných 1/ a 2/, nemôže byť základom pre určenie nezákonného postupu žalovaného 1/, nakoľko nebolo preukázané, že o existencii sfaľšovaného rozhodnutia mal žalovaný 1/ vedomosť a že k zrušeniu záložného práva došlo na základe nulitého právneho aktu. Dohoda o výške kúpnej ceny je vecou zmluvnej voľnosti medzi stranami, kde v tomto smere je judikatúra Najvyššieho súdu SR jednotná. Účelom uzavretia kúpnej zmluvy bola redukcia administratívy, úspora nákladov na vedenie účtovníctva a správu nehnuteľností pod jeden subjekt a následne rekonštrukcia nehnuteľností jedným subjektom. Závery žalobcu o účelovosti prepisu nehnuteľností v nadväznosti na výmaz záložného práva sú len nepreukázané a subjektívne dohady žalobcu. Žalovaný 1/ navrhol, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil.

7. Žalobca vo vyjadrení uviedol, že s poukazom na uznesenie Okresného riaditeľstva Policajného zboru v Trenčíne, odbor kriminálnej polície č. ORP-396/2-VYS-TN-2018 zo dňa 29.10.2020, žalovaný 1/ mal dlhodobo vedomosť o existencii záložného práva na svojich nehnuteľnostiach. Túto skutočnosť potvrdil aj Okresný súd Trenčín v rozhodnutí sp. zn. 23C/28/2016 zo dňa 29.03.2019, v ktorom aj konštatoval, že žalovaný 2/ nepreukázal dobromyseľnosť, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom. Treba mať za to, že ak rozhodnutie o zrušení záložného práva bolo v rozpore so zákonom, z dôvodu falzifikátu, nedošlo ani k výmazu záložného práva a na tom základe nemohlo dôjsť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy bez súhlasu správcu dane. Žalobca dodal, že v celom rozsahu sa pridrižiava podaného odvolania.

8. Žalovaný 1/ vo vyjadrení uviedol, že spomenutým uznesením ORPZ v Trenčíne došlo k vzneseniu obvinenia voči štatutárnemu zástupcovi žalovaného 1/ pre podozrenie zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa v súvislosti s prevodom nehnuteľností na žalovaného 2/, pričom vznesenie obvinenia nie je výrokom o tom, že skutok sa stal. O tom rozhodne až súd v rámci trestného konania. Samotné vznesenie obvinenia nemá zásadný vplyv na toto civilné konanie.

9. Žalovaný 2/ sa k odvolaniu nevyjadril.

10. Krajský súd ako súd odvolací vec preskúmal v zmysle § 379 a § 380 ods. 1 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 a contrario CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné ako vecne správny potvrdiť podľa § 387 ods. 1 CSP spolu so súvisiacim výrokom o trovách konania, pričom v súlade s § 387 ods. 2 CSP odvolací súd poukazuje v celom rozsahu na vecne správne a vyčerpávajúce odôvodnenie, s ktorým sa stotožňuje.

11. Preskúmaním rozhodujúcich skutočností majúcich pôvod v obsahu spisového materiálu odvolací súd dospel k záveru o nedôvodnosti podaného odvolania. Súd prvej inštancie svoje rozhodnutie založil na konkrétnych ustanoveniach právnych predpisov, skutkovo odôvodnil z konkrétnych zistení, ktoré pôvod v dostatočne vykonanom dokazovaní za jeho správneho vyhodnotenia v zmysle zásad uvedených v ust. § 191 CSP. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie dostatočne odôvodnil v súlade s požiadavkami uvedenými v ust. § 220 ods. 2 CSP. Odvolací súd sa stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, konštatuje správnosť jeho dôvodov a v podrobnostiach na neho odkazuje v zmysle § 387 ods. 2 CSP.

12. Žalobca sa v konaní domáhal určenia, že žalovaný 1/ je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. Trenčín, pôvodne zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, z dôvodu, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 01.12.2017 medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/ je neplatná pre absenciu súhlasu záložného veriteľa (správcu dane) pri prevode sporných nehnuteľností a pre dojednanie neprímerane nízkej kúpnej ceny. Z vykonaného dokazovania pred súdom prvej inštancie vyplynulo, že rozhodnutím Daňového úradu Trenčín č. 645/350/75020/03/Raj zo dňa 04.08.2003 bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalovaného 1/ zapísaných na liste vlastníctva č. XXX, k.ú., za účelom zabezpečenia daňového nedoplatku. Dňa 15.11.2017 príslušná správa katastra vymazala uvedené záložné právo daňového úradu z listu vlastníctva č. XXX, a to na základe rozhodnutia o zrušení rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 100865313/2017 zo dňa 12.05.2017, pričom toto rozhodnutie o zrušení záložného práva nebolo nikdy vydané daňovým úradom. Na základe uzatvorenej kúpnej zmluvy zo dňa 01.12.2017 medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/, došlo k prevodu nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 921 na žalovaného 2/. Vklad vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam bol v prospech žalovaného 2/ povolený dňa 12.12.2017. Uznesením OR PZ v Trenčíne, odbor kriminálnej polície ČVS: ORP-396/2-VYS-TN-2018 ZR zo dňa 11.09.2018 prerušil trestné stíhanie pre zločin falšovania a pozmeňovania verejnej listiny, úradnej pečate, úradnej uzávery, úradného znaku a úradnej značky z dôvodu, že sa nepodarilo zistiť skutočnosť kto sfaľoval rozhodnutie o zrušení rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 100865313/2017 zo dňa 12.05.2017. Okresný súd Trenčín rozsudkom č.k. 23C/28/2018-82 zo dňa 29.03.2019 určil, že Daňový úrad Trenčín má záložné právo zabezpečujúce daňové nedoplatky, ktoré bolo rozhodnutím Daňového úradu Trenčín č. 645/350/75020/03/Raj zo dňa 04.08.2003 zriadené k nehnuteľnostiam patriacich žalovanému 1/ zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX (pôvodne LV č. XXX), k.ú. Trenčín.

13. Neobstojí odvolacia námietka žalobcu týkajúca sa neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 01.12.2017 z dôvodu, že k prevodu nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX došlo bez súhlasu správcu dane. Aj napriek skutočnosti, že Daňový úrad Trenčín nevydal rozhodnutie o zrušení záložného práva zo dňa 12.05.2017, na základe ktorého došlo dňa 15.11.2017 k výmazu záložného práva na LV č. XXX, za daného stavu v zásade žalovaný 1/ nebol povinný v zmysle § 71 ods. 8 zákona č. 511/1992 Zb. v spojení s § 165 ods. 1 a § 81 ods. 7 zákona č. 563/2009 Z. z. žiadať predchádzajúci súhlas správcu dane na prevod nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX (teraz zapísaných na LV č. XXXX) v prospech žalovaného 2/. Je potrebné vychádzať z ustanovenia § 70 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam z rozhodnutia (katastrálny zákon), ktorý upravuje hodnovernosť a záväznosť údajov uvedených v katastri nehnuteľností, pokiaľ nie je preukázaný opak. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu SR zo dňa 16.01.2018, sp. zn. 4 Sžr 8/2017, záväznosť údajov katastra znamená povinnosť používať tieto údaje podľa ustanovenia § 71 katastrálneho zákona. Osoby, ktoré spochybňujú hodnoverné údaje katastra, sú povinné preukázať opak, t.j. vyvrátiť ich. Rovnako to platí aj pri spochybnení správnosti záväzných údajov katastra. Vyvrátiť hodnovernosť a tým aj záväznosť možno právoplatným rozhodnutím kompetentného štátneho orgánu a na základe podnetu, ktorý katastrálny úrad po prešetrení uzná za oprávnený. Takto vyvrátené údaje katastrálny úrad opraví. Je potrebné dôsledne rozlišovať medzi spochybnením a vyvrátením hodnovernosti údajov katastra. Údaje, ktorých hodnovernosť bola vyvrátená, sa v zmysle ustanovenia § 71 ods. 3 katastrálneho zákona nesmú používať. V zmysle uvedeného vychádzali žalovaní 1/ a 2/, ktorí

neboli povinní si vyžiadať súhlas od správcu dane, nakoľko v tom čase bolo záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam vymazané a uvedená skutočnosť nebola žiadnym spôsobom vyvrátená a údaje z katastra nehnuteľností boli záväzné. S poukazom na uznesenie OR PZ v Trenčíne, odbor kriminálnej polície zo dňa 11.09.2018, nemožno konštatovať protiprávne konanie zo strany žalovaného 1/ alebo žalovaného 2/, resp. niektorého z konateľov žalovaných, v podobe sfalšovania rozhodnutia o zrušení záložného práva zo dňa 12.05.2017, nakoľko vyšetrovaním neboli zistené ani preukázané skutočnosti, kto a za akých okolností predmetný dokument (falzifikát) vyhotovil. Sice sú dané isté pochybnosti ohľadom skutočností, za ktorých žalovaný 1/ previedol nehnuteľnosti, dovtedy ešte zaťažené záložným právom zriadeným daňovým úradom, na žalovaného 2/ v zmysle kúpnej zmluvy zo dňa 01.12.2017, avšak samotné pochybnosti a podozrenie, bez akýchkoľvek usvedčujúcich dôkazov, nemôžu založiť právny záver o nezákonnosti postupu žalovaných 1/ a 2/ a zrušení záložného práva na základe falzifikátu, v dôsledku ktorého by bola predmetná kúpna zmluva neplatná. Zásadu namietanú žalobcom, podľa ktorej z nepráva nemôže vzniknúť právo (ex iniuria uis non oritur), nebolo možné aplikovať v tejto veci, z dôvodov už vyššie spomenutých, a to že bolo prerušené trestné stíhanie pre absenciu zistenia, kto vyhotovil falzifikát rozhodnutia o zrušení záložného práva, nakoľko bola predložená len kópia tohto dokumentu bez originálu. Nebolo tak možné konštatovať konanie žalovaných 1/ a 2/ v rozpore so zákonom.

14. Na potvrdenie správnosti svojich tvrdení odvolací súd dodáva, že ak by aj v uvedenom prípade nedošlo k zrušeniu záložného práva na základe sfalšovaného rozhodnutia, je potrebné posúdiť, aký následok by mala skutočnosť, že správca dane neudelil súhlas s predmetným právnym úkonom v súlade s ust. § 71 ods. 8 zákona č. 511/1992 Zb. (v spojení s § 165 ods. 1 a § 81 ods. 7 zákona č. 563/2009 Z. z.). Z uvedeného ustanovenia jednoznačne vyplýva, že právne úkony týkajúce sa predmetu záložného práva možno vykonať len po predchádzajúcom súhlase správcu dane, teda zákon jednoznačne stanovuje, že na vykonanie takýchto úkonov je potrebný predchádzajúci súhlas. Citované ustanovenie však neupravuje dôsledky porušenia tejto podmienky (požiadavky na daňovníka vyžiadať si súhlas od správcu dane). Splnením tejto povinnosti nie je podmienená platnosť právneho úkonu, t.j. zákon nesankcionuje porušenie tejto požiadavky neplatnosťou právneho úkonu. Odvolací súd poukazuje na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Sžo KS/40/2006, v zmysle ktorého neudelenie súhlasu správcu dane podľa § 71 ods. 7 (v prejednávanej veci § 71 ods. 8) zákona č. 511/1992 Zb. k zmluve o zriadení záložného práva nespôsobuje neplatnosť zmluvy, ale bráni vzniku účinnosti zmluvy. Ide o právne významnú procesnú okolnosť, ktorá bráni vkladu, na ktorú musí správa katastra v zmysle § 31 ods. 2 katastrálneho zákona pri vklade prihladať. Najvyšší súd SR v tejto veci ustáli, že uzavretie zmluvy o zriadení záložného práva medzi záložným veriteľom a záložcom, za situácie keď nebol udelený súhlas správcu dane v zmysle § 71 ods. 7 zákona č. 511/1992 Zb. nemožno kvalifikovať ako rozpor s ustanovením § 39 Občianskeho zákonníka a považovať takúto zmluvu za neplatný právny úkon. Zákon o správe daní a poplatkov je právnym predpisom z oblasti verejného práva a podľa rozsahu pôsobnosti (§ 1 zákona), ide o procesnoprávny predpis, ktorý upravuje správu daní a poplatkov. Rozpor občianskoprávneho (hmotnoprávneho) úkonu s procesnoprávnymi predpismi z oblasti verejného práva nemožno hodnotiť ako neplatnosť právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. Neudelenie súhlasu správcu dane podľa § 71 ods. 7 zákona č. 511/1992 Zb. k zmluve o zriadení záložného práva je významnou procesnou okolnosťou, na ktorú musí správa katastra v zmysle § 31 ods. 2 katastrálneho zákona pri vklade prihladať. Správa katastra ako orgán verejnej správy musí pri vklade prihladať a rešpektovať ustanovenia právnych predpisov verejného práva, medzi ktoré patrí aj zákon č. 511/1992 Zb.. Odvolací súd konštatuje, že rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Sžo KS/40/2006 možno v rámci analógie aplikovať na všetky právne úkony týkajúce sa predmetu záložného práva v zmysle ust. § 71 ods. 8 zákona č. 511/1992 Zb.. Z uvedeného vyplýva, že v danom prípade, ak by nedošlo k predchádzajúcej súhlasu správcu dane, nebolo by možné hodnotiť kúpnu zmluvu zo dňa 01.12.2017 uzatvorenú medzi žalovaným 1/ a 2/ ako absolútne neplatný právny úkon podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Vzhľadom na uvedené nárok žalobcu, týkajúci sa určenia vlastníckeho práva pre neplatnosť kúpnej zmluvy, nie je dôvodný, a to aj s poukazom na rozsudok Okresného súdu Trenčín č. k. 23C/28/2018-82 zo dňa 29.03.2019, ktorým bolo určené, že Daňový úrad Trenčín má záložné právo zabezpečujúce daňové nedoplatky, ktoré bolo rozhodnutím Daňového úradu Trenčín zo dňa 04.08.2003 zriadené k nehnuteľnostiam patriacich žalovanému 1/ zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX (pôvodne LV č. XXX), k.ú. Trenčín. Týmto rozhodnutím je zabezpečené uspokojenie daňového nedoplatku žalovaného 1/ aj napriek tomu, že majetok nebude vo vlastníctve žalovaného, nakoľko nový vlastník nehnuteľností (žalovaný 2/) je povinný strpieť výkon záložného práva z dôvodu prechodu povinností pôvodného vlastníka.

15. Žalobca namietal výšku kúpnej ceny ako druhý dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 01.12.2017, pričom ani táto odvolacia námietka neobstoí. Odvolací súd konštatuje zhodne so súdom prvej inštancie, že výška kúpnej ceny je stanovená predovšetkým dohodou a strany si môžu slobodne dojednať takú cenu, aká odzrkadľuje ich ekonomické záujmy a možnosti. Výška kúpnej ceny tak nemusí byť v súlade s trhovou cenou danej veci na trh a možno dojednať i cenu odchýlnú od obvyklej (trhovej) ceny. Určítym zákonným obmedzením v procese dohadovania sa o výške kúpnej ceny predstavuje ustanovenie § 589 Občianskeho zákonníka, ktoré ukladá zmluvným stranám dojednať kúpnu cenu tak, aby bola v súlade so všeobecne záväznou právnou reguláciou na úseku cenotvorby, ktorú v tomto prípade predstavuje zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách. Pokiaľ však zákon o cenách tvorbu kúpnej ceny vo vzťahu ku konkrétnemu predmetu kúpy nereguluje, je tvorba kúpnej ceny výlučne vecou dohody zmluvných strán. Cenová regulácia v tomto prípade neprichádzala do úvahy (nešlo teda o prípad dojednania kúpnej ceny v rozpore s cenovým predpisom - zákonom č. 18/1996 Z.z. Keďže uzavretá kúpna zmluva mala výlučne súkromnoprávny charakter nebolo možné v danej veci aplikovať ustanovenie § 40a Občianskeho zákonníka.

16. Pokiaľ sa žalobca odvolával na rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR, ktoré sa týkali následkov dojednania neprimeranej výšky kúpnej ceny, odvolací súd konštatuje, že v rámci rozhodovania nebolo možné zohľadniť predmetné rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR, nakoľko je potrebné vychádzať z ustálenej rozhodovacej praxe Najvyššieho súdu SR, ktorá je vyjadrená predovšetkým v stanoviskách alebo rozhodnutiach najvyššieho súdu, ktoré sú (ako judikáty) publikované v Zbierke stanovísk najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky. Do tohto pojmu možno zaradiť aj prax vyjadrenú opakovane vo viacerých nepublikovaných rozhodnutiach najvyššieho súdu, alebo dokonca aj v jednotlivom, dosiaľ nepublikovanom rozhodnutí, pokiaľ niektoré neskôr vydané (nepublikované) rozhodnutia najvyššieho súdu názory obsiahnuté v skoršom rozhodnutí nespochybnili, prípadne tieto názory akceptovali a vecne na ne nadviazali (uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 6/2017). S prihliadnutím na čl. 3 CSP do pojmu ustálená rozhodovacia prax dovolacieho súdu treba zahrnúť aj rozhodnutia Ústavného súdu SR a Európskeho súdu pre ľudské práva, prípadne Súdneho dvora Európskej únie. Rozhodnutia súdov iných štátov, a teda ani rozhodnutia Ústavného súdu ČR a Najvyššieho súdu ČR pod tento pojem nespádajú (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6 Cdo 129/2017).

17. V predmetnej veci je potrebné posúdiť otázku rozporu kúpnej zmluvy s dobrými mravmi iba z pohľadu dojednanej nízkej kúpnej ceny, tak v tomto smere možno súčasne konštatovať, že súdna prax sa už zhodla na názore, že „neprieči sa zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny resp. dojednanie, pri ktorom je „zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností“. Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu (ako v tomto prípade namietal žalobca), nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka (rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 8 Cdo 156/2020, sp. zn. 3 Cdo 244/2018). Odvolací súd má za to, že posúdenie, či dojednanie nízkej kúpnej ceny, spôsobujúce zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností, je alebo nie je v rozpore s dobrými mravmi, závisí podľa individuálnych skutkových okolností (napr. vzájomný vzťah zmluvných strán). Súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba preto posudzovať vždy komplexne, so zreteľom na konkrétnu situáciu účastníkov úkonu, s prihliadnutím na všetky rozhodujúce okolnosti. Avšak sama skutočnosť, že sa žalovaní 1/ a 2/ v kúpnej zmluve dohodli na podstatne nižšej kúpnej cene ako je obvyklá trhová cena, bez ďalšieho nesignalizuje porušenie dobrých mravov. V uvedenom prípade bolo uzavretie kúpnej zmluvy zo dňa 01.12.2017 výsledkom dohody žalovaných 1/ a 2/ nespátej s konaním priečiacim sa dobrým mravom, nakoľko v rámci vyšetrovania nebolo preukázané protiorávne konanie zo strany žalovaných 1/ a 2/, pričom samo dojednanie kúpnej ceny v inej než obvyklej trhovej cene nie je v rozpore s dobrými mravmi a nemá spoločensky neakceptovateľné ciele. S poukazom na všetky prijaté závery, nárok žalobcu na určenie vlastníckeho práva pre neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 01.12.2017, z dôvodu absencie súhlasu správcu dane pri prevode a z dôvodu dojednania neprimeranej výšky kúpnej ceny, nie je opodstatnený.

18. Vzhľadom na vyššie uvedené odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1, 2 CSP ako vecne správny potvrdil spolu so súvisiacim výrokom o trovách konania, pričom dodáva, že

nebolo potrebné meniť výrok o trovách konania pre aplikáciu ustanovenia § 261 CSP, tak ako namietal žalobca z dôvodu, že uvedené by nemalo vplyv na vecnú správnosť výroku o trovách konania, ktorý by bol nezmenený a žalovaným 1/ a 2/ by nebola priznaná náhrada trov konania.

19. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní úspešným žalovaným 1/ a 2/ odvolací súd nepriznal nárok na náhradu trov konania, nakoľko podľa § 261 CSP povinnosť nahradiť trovy konania nemožno uložiť prokurátorovi.

20. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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

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