

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 7Co/31/2021  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1516202355  
Dátum vydania rozhodnutia: 29. 04. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Madarászová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2021:1516202355.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eriky Madarászovej a sudkýň JUDr. Viery Koscelanskej a JUDr. Lenky Halmešovej, v spore žalobcu: Poľnohospodárska Pôda, s.r.o., so sídlom Sibírska 55, 831 02 Bratislava- mestská časť Nové Mesto, IČO: 44138369, zastúpený LawService, s.r.o., so sídlom Stráž 3/223, 960 01 Zvolen, IČO: 36861723, proti žalovanej: 1./ I. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XX, XXX XX D., X./ S. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. XX, XXX XX D., obe zastúpené JUDr. Peter Havlík advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Damborského 13, 949 01 Nitra, IČO: 50361864, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 27. mája 2019 č.k.19C/119/2016-163, takto

### rozhodol:

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

Žalovaným priznáva nárok voči žalobkyni na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1.1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu žalobcu, ktorý sa v zmysle zmeny žaloby zo dňa 20.07.2017 domáhal určenia, že bol vlastníkom pozemku registra „C“ v katastrálnom území U., obec U., okres D., zapísanej Okresným úradom D., katastrálny odbor, na LV č. XXXX ako parcela číslo XXXX, orná pôda o výmere XXXX m<sup>2</sup>, ku dňu jeho vyvlastnenia na základe rozhodnutia o vyvlastnení zo dňa 05.04.2016 Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky, č. OU-NR-OVBP2-2016/01544-4. O nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a žalovaným, ktorí mali plný úspech vo veci, priznal proti žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

1.2. V odôvodnení rozsudku súd prvej inštancie poukázal na obsah žaloby zo dňa 23.02.2016, v ktorej žalobca uviedol, že dňa 24.06.2015 (správne malo byť uvedené dňa 17.06.2015) uzavrel s právnym predchodcom žalovaných O. M., nar. XX.XX.XXXX ako predávajúcim kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat.úz. U., obec U., okres D. zapísanej na LV č. XXXX ako parc.č. XXXX o výmere XXXX m<sup>2</sup>. Návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na základe tejto kúpnej zmluvy bol Okresnému úradu Nitra, katastrálny odbor doručený dňa 01.07.2015. Právny predchodca žalovaných od tejto zmluvy odstúpil, pričom odstúpenie žiadnym spôsobom neodôvodnil. Žalobca mal zato, že neexistovali zmluvné ani zákonné dôvody pre odstúpenie od zmluvy. Tvrdil, že má naliehavý právny záujem na určení neplatnosti odstúpenia od zmluvy a teda na určení, že je vlastníkom nehnuteľnosti, čo odôvodnil tým, že bez tohto určenia je jeho právne postavenie neisté a jeho práva ohrozené. Žalobca navyše zistil, že o nehnuteľnosť má záujem aj štát, pretože sa nachádza v lokalite nového priemyselného parku. Môže sa stať, že nehnuteľnosť bude vyvlastnená, resp. prevedená zo žalovaného na štát a následne na investora, tak ako to vyplýva z investičnej zmluvy, pričom vzniká právna neistota pre štát aj investora vo veci, kto je skutočným vlastníkom a môže byť ohrozený aj verejný záujem.

1.3. Súd prvej inštancie poukázal na to, že žalobca podaním zo dňa 20.07.2017 žiadal pripustiť zmenu petitu žaloby dôvodiac, že právoplatnosťou rozhodnutia Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky, č. OU-NR-OVBP2-2016/01544-4 zo dňa 05.04.2016 došlo k vyvlastneniu pozemku v prospech spoločnosti MH Invest s.r.o. a náhrada za vyvlastnenie bola uložená do úschovy. Pre vyplatenie náhrady za vyvlastnenie pozemku musí žalobca preukázať, že bol vlastníkom pozemku ku dňu vyvlastnenia, teda že vyvlastnené bolo jeho vlastnícke právo k pozemku, čo môže preukázať iba určujúcim rozsudkom súdu, a bez takéhoto určenia sa jeho právne postavenie ohľadne vyplatenia náhrady za vyvlastnenie stáva ohrozeným a neistým, čím deklaruje, že má naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva k pozemkom ku dňu vyvlastnenia. Účelom zmenenej žaloby je v konečnom dôsledku určiť, komu má byť vyplatená náhrada za vyvlastnenie pozemku. Spoločnosť MH Invest s.r.o. nadobudla pozemok v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o tomto súdnom konaní, tak výrok právoplatného rozsudku v tomto konaní bude s poukazom na § 228 ods. 2 Civilného sporového poriadku záväzný aj pre ňu, bez ohľadu na skutočnosť, či bola stranou tohto sporu.

1.4 Vzhľadom k tomu, že návrh na zmenu žaloby bol podaný pred doručením žaloby protistrane, v súlade s ustanovením § 141 Civilného sporového poriadku súd konal o takto zmenenej žalobe bez rozhodovania o pripustení zmeny žaloby. Nakoľko po podaní žaloby pôvodne žalovaný O. M. zomrel, na základe uznesenia č.k. 19C/119/2016-66 zo dňa 12.10.2018 súd pokračoval v konaní s jeho právnymi nástupcami a to žalovanými v 1. a 2. rade.

1.5. Súd prvej inštancie poukázal na vykonané dokazovanie a zistený skutkový stav, na základe čoho dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodne podaná. Svoje rozhodnutie vo veci samej odôvodnil ustanovením § 137 písm. c), §151 ods.1 a § 228 ods. 2 Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), ustanovením § 132 ods.1, § 133 ods. 2 a § 575 ods. 1 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), ustanovením § 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, ustanovením § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov.

1.6. Vo vzťahu k existencii naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení súd prvej inštancie uviedol, že naliehavý právny záujem žalobcu na určení, že bol vlastníkom nehnuteľnosti ku dňu vydania rozhodnutia o vyvlastnení, mal za preukázaný, nakoľko v prípade úspechu v tomto konaní by žalobcovi vznikol nárok na vyplatenie náhrady za vyvlastnenie.

1.7. Súd prvej inštancie sa ďalej zaoberal vecou samou, teda či žalobca bol vlastníkom spornej nehnuteľnosti ku dňu vyvlastnenia a dospel k záveru, že žalobe nie je možné vyhovieť, pretože žalobca sa vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti nikdy nestal. Z právnej úpravy obsiahnutej v Občianskom zákonníku vyplýva, že vlastnícke právo k nehnuteľnostiam je možné nadobudnúť na základe viacerých skutočností a to na základe zmlúv, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom. Platná zmluva o prevode nehnuteľnosti je len prvým právnym krokom a sama o sebe bez ďalšieho právneho úkonu ešte nemá za následok nadobudnutie resp. prevod vlastníckeho práva. Musí k nej pristúpiť ďalšia právna skutočnosť - vklad do katastra nehnuteľností, ktorý má konštitutívne účinky. Až vkladom do katastra nehnuteľností sa nadobúda vlastníctvo a zmluva sa stáva účinnou. Vklad do katastra nehnuteľností sa uskutočňuje na základe právoplatného rozhodnutia príslušného správneho orgánu o jeho povolení. Z vykonaného dokazovania mal súd prvej inštancie za preukázané, že na Okresnom úrade Nitra, katastrálny odbor prebiehalo pod č. V 5174/2015 konanie o zápis vlastníckych práv k nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a právnym predchodcom žalovaných dňa 17.06.2015 v znení jej dodatku č.1 zo dňa 17.07.2015. Okresný úrad, katastrálny odbor vydal dňa 23.07.2015 pod č. V 5174/15-8 rozhodnutie, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k spornej parcele v prospech žalobcu s tým, že právne účinky vkladu nastali dňa 23.07.2015. Okresná prokuratúra Nitra podala proti predmetnému rozhodnutiu protest pod č. Pd 220/15/4403-2 zo dňa 15.10.2015, v ktorom navrhla toto rozhodnutie zrušiť. Okresný úrad Nitra protestu vyhovel rozhodnutím č. UP 19/2015-7 dňa 02.11.2015 a rozhodnutie o povolení vkladu zo dňa 23.07.2015 zrušil. Z vykonaného dokazovania bolo preukázané, že vláda Slovenskej republiky schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby pod názvom „Vybudovanie strategického parku“. Okresnému úradu Nitra, katastrálny odbor bola dňa 22.07.2015 doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR pod č. 20801/2015-1000-35060 zo dňa 20.07.2015 o zápis predkupného práva, ktoré vzniklo dňa 08.07.2015 a zaevidovaná bola pod č. Z 5113/15, pričom predkupné právo štátu sa týkalo aj spornej parcely a v čase rozhodovania o povolení vkladu vlastníckeho práva mal Okresný úrad Nitra katastrálny odbor ako správny orgán preukázané, že k nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom katastrálneho konania existovalo zákonné predkupné právo a preto mala podľa

§ 31 ods.1 katastrálneho zákona na túto skutočnosť prihliadnuť. Zmluvná voľnosť právneho prechodu žalovaných ako vlastníka pozemku, ku ktorému viazlo predkupné právo štátu, sa týmto priamo zo zákona obmedzila (§ 3 ods.5 zák.č. 175/1999 Z.z.) a právny predchodca žalovaných bol povinný prednostne ponúknuť pozemok štátu. Na existujúce predkupné právo štátu bol povinný prihliadnuť aj správny orgán rozhodujúci o povolení vkladu vlastníckeho práva. Možno konštatovať, že po uzavretí kúpnej zmluvy medzi stranami sporu nastali okolnosti brániace realizácii predmetu zmluvy, čím sa stalo plnenie zo zmluvy nemožným. Žalobca takto nikdy nenadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam a preto vlastníkom nehnuteľností nebol ani ku dňu vyvlastnenia. Súd prvej inštancie poukázal i na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 3Sžrk/2/2018 zo dňa 27.06.2018 a na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp.zn. 10Sžrk/8/2017 zo dňa 19.06.2018, v ktorom kasačný súd obdobnú situáciu vyhodnotil ako dodatočnú právnu nemožnosť plnenia, ktorá objektívne nastala pred rozhodnutím o povolení vkladu vlastníckeho práva na základe stranami uzatvorenej kúpnej zmluvy. Rozhodnutie o náhrade trov konania odôvodnil úspechom žalovaných v konaní, pričom dôvody hodné osobitného zreteľa v zmysle § 257 CSP v prejednávacom spore nevzhliadol.

2. Proti tomuto rozsudku podal písomne v zákonnej lehote odvolanie žalobca, ktorý navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Žalobca namietal nesprávny procesný postup a uviedol, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Nesprávny procesný postup vidí v nedostatku odôvodnenia rozhodnutia a nesprávne právne posúdenie v tom, že súd aplikoval nesprávne právne normy. Vytýkal súdu prvej inštancie, že sa vôbec nevyporiadal s právnou úpravou predkupného práva, ani s právnou úpravou dodatočnej nemožnosti plnenia. Prvoinštančný súd vec nesprávne právne posúdil, keď uviedol, že pokiaľ nedošlo k zavkladovaniu, nemohlo dôjsť k nadobudnutiu vlastníckeho práva. Uviedol, že Zákon o niektorých opatreniach týkajúcich sa významných investícií neobsahuje osobitnú úpravu predkupného práva. Predkupné právo je inštitútom komplexne upraveným v Občianskom zákonníku a to kogentnými normami, preto je z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu potrebné aj na zákonné predkupné právo vyplývajúce zo Zákona o niektorých opatreniach týkajúcich sa významných investícií, ktorý neupravuje predkupné právo komplexne, aplikovať všeobecnú úpravu o predkupnom práve, upravenú v Občianskom zákonníku. Predkupné právo štátu má taký istý obsah ako predkupné právo spoluvlastníka veci. Nároky spojené s porušením predkupného práva sú upravené v ustanovení § 603 OZ, ktoré je potrebné aplikovať predovšetkým pre účel predkupného práva štátu, ktorým je usporiadanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v súvislosti s významnou investíciou. Bez vysporiadania sa s kogentnými ustanoveniami upravujúcimi obsah a nároky spojené s porušením predkupného práva nie je možné dospieť k záveru, že sa v danom prípade jedná o dodatočnú nemožnosť plnenia. Súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil, keď spojil s porušením predkupného práva dodatočnú právnu nemožnosť plnenia. Bez analýzy následkov jednotlivých variant výkladu a ich následným vyvažovaním s cieľom a účelom, ktorý s daným ustanovením spájal zákonodarca je rozhodnutie súdu nepreskúmateľné, nedostatočne odôvodnené a arbitrárne. Zdôraznil, že právna teória rozoznáva zmluvné predkupné právo a zákonné predkupné právo, pričom ustanovenie § 602 a nasl. OZ obsahuje všeobecnú úpravu predkupného práva a je použiteľná všade tam, kde zákonom ustanovené predkupné právo neobsahuje osobitnú právnu úpravu. Z ustanovenia § 3 ods. 7 Zákona o niektorých opatreniach týkajúcich sa významných investícií vyplýva, že predkupné právo zaniká pokiaľ nedôjde k splneniu zákonných podmienok - do dvoch rokov sa nevykoná alebo nezačne vyvlastňovacie konanie. Z dikcie tohto ustanovenia vyplýva, že záväzok plniť podľa kúpnej zmluvy by bolo možné splniť aj po dohodnutej dobe. Predkupné právo si mohol štát uplatniť len kvôli protestu prokurátora, ktorý bol podaný voči rozhodnutiu o vklade, teda v dôsledku nezákonného postupu správneho orgánu, ktorý protestu nemal vyhovieť. Poukázal tiež na to, že predkupné právo štátu zostáva zachované aj voči nadobúdateľovi. Ak z kogentnej právnej úpravy vyplýva, že predkupné právo zostane zachované voči nadobúdateľovi, nemôže sa jednať o takúto zakázanosť pôvodného predmetu záväzku. Podľa názoru žalobcu principiálnou podmienkou dodatočnej nemožnosti plnenia je jej trvalý charakter, to vyplýva aj zo znenia § 575 ods. 2 in fine, podľa ktorého nie je plnenie nemožné, ak ho možno uskutočniť až po dojednanom čase. V zásade neprichádza do úvahy, aby záväzok zanikol z dôvodu prechodnej nemožnosti plnenia a následne sa obnovil po odpadnutí solučnej prekážky. Zdôraznil, že pojmovým znakom dodatočnej nemožnosti je trvalá zmena okolností, ktorá je dotknutou stranou neovplyvniteľná. Nakoľko z ustanovenia § 3 ods. 7 Zákona o niektorých opatreniach týkajúcich sa významných investícií vyplýva, že trvanie predkupného práva je časovo ohraničené a predovšetkým preto, lebo nároky z porušenia predkupného práva rieši osobitná (kogentná) právna úprava, nemôže sa jednať o dodatočnú nemožnosť plnenia. Dodatočná

nemožnosť je pri predkupnom práve pojmovo vylúčená. Svoju argumentáciu podporil odkazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR v konaní vedenom pod sp. zn. 4Cdo 56/2009. Namietal tiež, že súd nesprávne rozhodol o nároku na náhradu trov konania žalovaným a nezohľadnil špecifické okolnosti prejednávanej veci, ktoré sú dôvodmi hodnými osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 257 CSP.

3. K odvolaniu žalobcu sa písomne vyjadrili žalovaní, ktorí navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil a priznal im právo na náhradu trov odvolacieho konania. Žalovaní uviedli, že rozsudok zodpovedá požiadavkám vyplývajúcim z ustanovenia § 220 ods.2 CSP na riadne a presvedčivé odôvodnenie rozhodnutia. Z odôvodnenia napadnutého rozhodnutia súdu ako celku je zrejmé, ktoré skutkové okolnosti súd zohľadnil, k akým skutkovým zisteniam dospel a ako ich právne posúdil. V celom rozsahu sa stotožňujú so skutkovým a právnym vyhodnotením veci súdom prvej inštancie a právny názor súdu prvej inštancie, podľa ktorého sa žalobca vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti nikdy nestal, považujú za správny a v plnom rozsahu sa s ním stotožňujú. Uviedli, že súd správne konštatoval, že z dôvodu vzniku zákonného predkupného práva štátu, ktoré vzniklo dňa 08.07.2015 schválením osvedčenia o významnej investícii vládou SR po uzavretí kúpnej zmluvy medzi stranami sporu dňa 17.06.2015 v znení jej dodatku nastali okolnosti brániace realizácii predmetu zmluvy, čím sa plnenie zo zmluvy stalo objektívne nemožným. Žalobca sa na základe zmlúv nemohol stať vlastníkom sporných pozemkov a tak ním nemôže byť ani ku dňu ich vyvlastnenia, nakoľko prvé rozhodnutie správneho orgánu o povolení vkladu vlastníckeho práva žalobcu bolo zrušené na základe rozhodnutia o vyhovení protestu prokurátora, ktorý namietal, že správny orgán neprihliadol na existenciu zákonného predkupného práva štátu. Je toho názoru, že platne uzatvorená zmluva ešte nemá za následok nadobudnutie resp. prevod vlastníckeho práva, ale zmluva sa stáva účinnou a vlastníctvo sa nadobúda až vkladom do katastra nehnuteľností. Poukázal na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR vydané v obdobných veciach, v ktorých súd uvádza zhodné závery, a to, že ak predkupné právo štátu vzniklo po uzatvorení kúpnych zmlúv, nastali okolnosti brániace realizácii predmetu zmluvy, čím sa plnenie zo zmluvy stalo objektívne nemožným, tak ako aj v tomto prípade. Poukázal i na názor Krajského súdu v Nitre ako súdu správneho, ktorý uviedol, že za skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností treba považovať i existenciu zákonného predkupného práva štátu na základe zákona č. 175/1999 Z.z., ktoré sa zapisuje do katastra nehnuteľností, čím sa odlišuje od predkupného práva spoluvlastníkov, ktoré sa do katastra nehnuteľností nezapisuje. Bolo povinnosťou správneho orgánu zistiť všetky skutočnosti dôležité pre rozhodnutie, pričom táto povinnosť trvá až do vydania rozhodnutia. Uplatnenie si predkupného práva štátu k nehnuteľnosti prevádzanej na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu by bolo dôvodom na zamietnutie návrhu na vklad. Argumentáciu žalobcu o rovnosti obsahu zákonného predkupného práva spoluvlastníka a zákonného predkupného práva štátu v zmysle zákona č. 175/1999 Z.z. považujú za nesprávnu. V súvislosti so zákonným predkupným právom štátu je správny orgán pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povinný prihliadať aj na existenciu predkupného práva štátu a toto právo posudzovať ako skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu. Vo svojom vyjadrení poukázali i na rozsudok NS SR sp.zn. 4Sžr/3/2018 z 03.07.2018. Pokiaľ ide o rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania, považujú ho za správne a zákonné, pretože v predmetnom prípade neexistujú okolnosti hodné osobitného zreteľa, ktoré by odôvodňovali aplikáciu ustanovenia § 257 CSP.

4. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 Civilného sporového poriadku ) po zistení, že odvolanie bolo podané oprávnenou osobou proti rozhodnutiu súdu prvej inštancie, proti ktorému zákon odvolanie pripúšťa, preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo podľa § 363 a § 365 ods. 1 CSP, viazaný odvolacími dôvodmi a rozsahom tohto odvolania (§ 379 a § 380 ods. 1 CSP), viazaný skutkovým stavom zisteným súdom prvej inštancie podľa § 383 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP za splnenia podmienok ustanovených v § 219 ods. 3 CSP dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné a rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 387 odsek 1, 2 CSP ako vecne správny potvrdiť.

5. Keďže odvolací súd dospel k tomu, že rozsudok súdu prvej inštancie je správny, dostatočne odôvodnený, nepovažuje vo svojom rozhodnutí za nutné v súlade s ustanovením § 387 CSP opakovať tie isté dôvody, ktoré sú obsiahnuté v prvoinštančnom rozhodnutí, vrátane citácie právnych predpisov vzťahujúcich sa na tento prípad. Odvolací súd sa v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia a konštatuje správnosť dôvodov, ktoré súd prvej inštancie vo svojom rozhodnutí uviedol, pričom závery súdu prvej inštancie majú oporu vo vykonanom dokazovaní.

6. Žalobca ako prvý odvolací dôvod namietal nesprávny procesný postup súdu spočívajúci v nepreskúmateľnosti, v nedostatočnom odôvodnení a arbitrárnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie, čím malo dôjsť k porušeniu jeho práva na spravodlivý súdny proces. Odvolací súd uvádza, že pod porušením práva na spravodlivý proces je potrebné rozumieť nesprávny procesný postup súdu spočívajúci predovšetkým v zjavnom porušení kogentných procesných ustanovení, ktoré sa vymyká nielen zo zákonného, ale aj z ústavno-právneho rámca a ktoré tak zároveň znamená aj porušenie ústavou zaručených procesných práv spojených so súdnou ochranou práva. Ide napr. o právo na verejné prejednanie sporu za prítomnosti strán sporu, právo vyjadriť sa ku všetkým vykonaným dôkazom, právo na zastúpenie zvoleným zástupcom, právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia, na predvídateľnosť rozhodnutia, na zachovanie rovnosti strán v konaní, na relevantné konanie súdu spojené so zákazom svojvoľného postupu a so zákazom denegatio iustitiae, teda odmietnutia spravodlivosti (obdobne napr. uznesenie NS SR sp. zn. 2Cdo/141/2017 z 30. 08. 2018). Právo na spravodlivý proces je jedným zo základných ľudských práv a do obsahu tohto práva patrí viacero samostatných subjektívnych práv a princípov. Podstatou tohto práva je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nezávislom a nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom. Z práva na spravodlivý súdny proces ale pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predpokladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami, ale ani právo vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom a dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (pozri napr. rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, II. ÚS 3/97, II. ÚS 251/03). Odvolací súd po preskúmaní rozsudku súdu prvej inštancie dospel k záveru, že napadnuté rozhodnutie obsahuje podrobné skutkové zistenia, právne normy aplikované súdom prvej inštancie a dôsledné právne posúdenie veci, pre ktoré nemožno konštatovať nepreskúmateľnosť rozsudku, a tým vadu konania majúcu za následok odňatie práva na spravodlivý proces. Podľa názoru odvolacieho súdu súd prvej inštancie v tejto veci správne zistil skutkový stav veci, svoje rozhodnutie aj dostatočne odôvodnil. Z rozhodnutia je zrejmé podľa akých zákonných ustanovení postupoval a súd prvej inštancie v ňom zrozumiteľne vysvetlil ako k svojim právnym a skutkovým záverom dospel. Napadnuté rozhodnutie preto odvolací súd považoval za rozhodnutie vyhotovené v súlade s ustanovením § 220 CSP.

7. Z obsahu spisu (listinných dôkazov a nesporných vyjadrení strán sporu) vyplýva, že právny predchodca žalovaných O. ako predávajúci uzatvoril dňa 17.06.2015 so žalobcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu č. 2015/6/C12, ktorou previedol na žalobcu vlastnícke právo k parc.č. XXXX, orná pôda o výmere XXXX m<sup>2</sup>, pôvodne zapísanú v LV č. XXXX pre kat.úz. U. za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 1.000 eur. Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor, rozhodnutím č. V 5174/15 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalobcu ku dňu 23.07.2015. Prokurátor Okresnej prokuratúry Nitra podal proti tomuto rozhodnutiu protest č. Pd 220/15/4403-2 zo dňa 15.10.2015, z dôvodu porušenia zákona pri nadobúdaní poľnohospodárskeho pozemku a následne aj z dôvodu, že Okresný úrad Nitra neprihliadol na existenciu zákonného predkupného práva štátu, ktorá skutočnosť má vplyv na povolenie vkladu, predkupné právo bolo účastníkmi zmluvy obídene, čo spôsobilo absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy. Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor protestu prokurátora rozhodnutím zo dňa 02.11.2015 č. UP 19/2015-7 vyhovel a rozhodnutie o povolení vkladu zrušil. Toto rozhodnutie bolo Okresným úradom Nitra, odbor opravných prostriedkov potvrdené. Evidencia pôvodného vlastníka spornej parcely bola v katastri nehnuteľností obnovená. Následne Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor s poukazom na predkupné právo štátu v zmysle § 3 ods.5 zák.č. 175/1999 Z.z. prerušil konanie vedené pod sp.zn. V 5174/2015-11 a vyzval účastníkov katastrálneho konania na predloženie listiny, preukazujúcej, že štát svoje predkupné právo nevyužil. Nakoľko takáto listina predložená nebola, Okresný úrad Nitra, odbor katastrálny dňa 06.06.2016 konanie o návrhu vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zastavil. Toto rozhodnutie bolo Okresným úradom Nitra, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností rozhodnutím č. Vo 51/2016-2/Br, OU-NR-OOP5-2016/031425-2/Br zo dňa 15.07.2016 potvrdené. Žalobca podal na Krajský súd v Nitre žalobu o preskúmanie tohto rozhodnutia, ktoré konanie bolo vedené pod sp. zn. 11 S/217/2016. Krajský súd v Nitre vydal dňa 25.10.2017 rozhodnutie č.k. 11S/217/2016-86, ktorým rozhodnutie Okresného úradu Nitra, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností č. Vo 51/2016-2/Br, OU-NR-OOP5-2016/031425-2/Br zo dňa 15.07.2016 zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie z dôvodu, že napadnuté rozhodnutie je nepreskúmateľné pre jeho nezrozumiteľnosť a nedostatočne zistený skutkový stav. Zároveň správny súd uviedol, že pokiaľ katastrálny odbor dospel k záveru, že štát si uplatnil predkupné právo k nehnuteľnosti, ktorá bola

predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 17.06.2015 v znení dodatku č.1, o čom si mal vyžiadať listinu od orgánu oprávneného vyjadriť sa v mene Slovenskej republiky, je to dôvod na vydanie meritórneho rozhodnutia podľa § 31 ods.1,3 katastrálneho zákona a nie na zastavenie konania.

8. Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky rozhodnutím č. OU-NR-OVBP2-2016/015644-4 zo dňa 05.04.2016 rozhodol o vyvlastnení vlastníckeho práva oprávneným dedičom po zomrelom O. M., nar. XX.XX.XXXX, zomrelom XX.XX.XXXX, k pozemku KN-C parc.č. XXXX, orná pôda o výmere XXXX m<sup>2</sup>, zapísanú v LV č. XXXX ( pôvodne LV č. XXXX) pre kat.úz. U. v prospech spoločnosti MH Invest s.r.o na účel: "Vybudovanie strategického parku", kat. úz. O., R., W., U., R., T. s tým, že náhradu za vyvlastnenie vo výške 29.252,96 eur uhradí spoločnosť MH Invest s.r.o. na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu, nakoľko na súde prebieha konanie týkajúce sa určenia vlastníckeho k tejto nehnuteľnosti. Prijatú náhradu v súlade s ustanovením § 17 zákona č. 180/1995 Z.z. vyplatí Slovenský pozemkový fond vlastníčkovi, ak o ňu požiada do troch rokov odo dňa, keď sa dozvedel o vyvlastnení, najneskôr však do desiatich rokov odo dňa vyvlastnenia.

9. Podľa § 6 ods. 6 zák. č. 282/2015 Z.z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o útenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov, náhradu za vyvlastnenie, ktorú nemožno vyplatiť z dôvodu, že do právoplatnosti rozhodnutia nebolo právoplatne skončené konanie o dedičstve, alebo súdne konanie, zloží vyvlastniteľ do úschovy na súde v obvode ktorého sa nachádza pozemok alebo stavba. Obdobnú úpravu obsahuje i ustanovenie § 111 ods.4 stavebného zákona. Z uvedených zákonných ustanovení vyplýva, že ak by neprebiehalo konanie, v ktorom sa rieši vlastníctvo k vyvlastnenému pozemku, nebol by daný ani dôvod na postup vyvlastniteľa smerujúci k odovzdaniu náhrady do úschovy. V danom prípade však takýto dôvod daný bol, pretože k spornému pozemku sa v čase vyvlastnenia viedlo konanie o určenie vlastníckeho práva, čo vyplýva i z rozhodnutia o vyvlastnení, v ktorom sa konštatuje prebiehajúce konanie vedené na Okresnom súde Bratislava V pod sp.zn. 15C/53/2016, ktorá vec bola postúpená na Okresný súd Nitra a je vedená pod sp.zn. 19C/119/2016, pričom Okresný úrad Nitra, odbor bytovej politiky postupoval podľa § 111 ods.4 stavebného zákona a náhradu za vyvlastnený pozemok uložil uhradiť na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu.

10. Z rozhodnutia o vyvlastnení nepochybne vyplýva, že sporná nehnuteľnosť bola vyvlastnená, preto žalobca už logicky nemohol mať záujem na požadovanom určení a žiadal tak určiť, že bol vlastníkom v čase vyvlastnenia, aby mu v prípade vyhovenia nároku, bola vyplatená náhrada za vyvlastnenie. Vychádzal z toho, že právny predchodca žalovaných neplatne odstúpil od kúpnej zmluvy a v prípade neplatnosti odstúpenia by bol práve on vlastníkom danej nehnuteľnosti. Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody vyplývajúce z rozhodnutia o vyvlastnení, odvolací súd dospel k rovnakému právnomu názoru ako súd prvej inštancie, že v danej veci je daný naliehavý právny záujem žalobcu na určení, že bol vlastníkom v čase vyvlastnenia. Rozsudok súdu určujúci vlastníctvo k spornej nehnuteľnosti v čase vyvlastnenia by žalobcovi umožnil vyplatenie náhrady za vyvlastnenie titulom vlastníctva k vyvlastnenej nehnuteľnosti, preto jeho naliehavý právny záujem na takomto určení možno považovať legitímny. V danom prípade evidentne nejde o určenie vlastníckeho práva do minulosti, žalobca sa toho ani nedožaduje, a teda nežiada, aby bol zapísaný na list vlastníctva ako aktuálny vlastník vyvlastnenej nehnuteľnosti. Z obsahu zmeneného žalobného návrhu vyplýva, že žalobca sa snaží dosiahnuť, aby bolo v súlade s uvedeným rozhodnutím správneho orgánu určené, že mu ako vlastníčkovi vyvlastneného pozemku má byť vyplatená vyvlastňovacia náhrada. Je zrejmé, že dôvodom zloženia náhrady do úschovy bolo prebiehajúce súdne konanie, predmetom ktorého je určenie vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti, ktoré konanie má vplyv na to, komu má byť vyplatená náhrada za vyvlastnenie pozemku. V prípade kladného výsledku predmetného sporu, by bolo právne postavenie žalobcu pri uplatnení nároku na vyplatenie náhrady zloženej v úschove SPF istejšie. 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).

11. Odvolací súd dopĺňa, že obdobný právny záver ohľadne naliehavého právneho záujmu Krajský súd v Nitre prijal napríklad aj v konaniach vedených pod sp. zn. 12Co/262/2018, 12Co/145/2019, 7Co/207/2019, 7Co/212/2019, v ktorých sa vysporiadal s danosťou naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Pokiaľ v iných obdobných prípadoch iné senáty odvolacieho súdu (napr. sp.zn. 6Co/63/2018, 8Co 297/2018, 9Co/62/2019) vyjadrili 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. Týmto právnym názorom sa senát odvolacieho súdu odlišuje od právneho názoru prezentovaného v rozhodnutiach odvolacieho súdu sp. zn. 6Co 63/2018 zo dňa 27.06.2018 a sp. zn. 8Co/279/2018 zo dňa 07.03.2019 .

12. Žalobca v podanom odvolaní vytýkal súdu prvej inštancie, že žalobu zamietol z dôvodu, že určení vlastníckeho práva bráni dodatočná nemožnosť plnenia s tým, že zmluvná voľnosť vlastníka pozemku, ku ktorému sa viaže predkupné právo štátu je obmedzené priamo zo zákona, pričom poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10Sžrk/8/2017 zo dňa 19.06.2018. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozsudku odvolací súd uvádza, že zmluvná voľnosť vlastníka predmetnej spornej nehnuteľnosti, ku ktorej sa viazalo zákonné predkupné právo štátu (§ 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov) bola obmedzená priamo zo zákona a vlastníak predmetnej nehnuteľnosti bol povinný v prípade jej zamýšľaného predaja túto prednostne ponúknuť na kúpu štátu.

13. Z konania ďalej vyplynulo, že dňa 08.07.2015 vláda Slovenskej republiky uznesením č. 401/2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „Vybudovanie strategického parku“, pričom realizácia stavby sa týka aj spornej nehnuteľnosti. Týmto dňom, t. j. 08.07.2015 vzniklo priamo zo zákona podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. predkupné právo štátu. Kúpna zmluva medzi žalobcom a právnym predchodcom žalovaných bola uzatvorená dňa 17.06.2015 (v tom čase zmluvná voľnosť účastníkov zmluvného vzťahu nebola obmedzená) a dodatok č.1 k zmluve bol uzatvorený dňa 17.07.2015, teda v čase, kedy zmluvná voľnosť už obmedzená bola, tzn. existovala skutočnosť, ktorá bránila realizácii predmetu kúpnej zmluvy v znení jej dodatku č.1 a táto nastala ešte pred rozhodnutím správneho orgánu o vklade, na ktorú bol správny orgán povinný prihliadnuť. Odvolací súd poukazuje na to, že konanie o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností predstavuje rozhodovací procesný postup, pri ktorom okresný úrad ako správny orgán na základe predložených podkladov podľa § 31 ods.1, 2 katastrálneho zákona posudzuje skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Výsledkom tohto procesného postupu je rozhodnutie o povolení vkladu alebo rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad. V zmysle § 31 ds.1 katastrálneho zákona okresný úrad preskúmava zmluvu z hľadiska či obsahuje podstatné náležitosti, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, zákon neobchádza alebo sa neprieči dobrým mravom. Pri svojom rozhodovaní prihliada aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Správny orgán uvedené skutočnosti posudzuje ku dňu vydania rozhodnutia o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, to znamená, že okrem uvedených skutočností súvisiacich s uzatvorením zmluvy, skúma aj to, či po uzatvorení zmluvy a do rozhodnutia o povolení vkladu nenastali skutkové alebo právne zmeny, ktoré by bránili vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

14. Určení vlastníckeho práva tak, ako sa ho žalobca po zmene žaloby domáha, bráni nemožnosť plnenia. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Sžrk/3/2018, sp.zn. 6Sžrk/4/2018, sp. zn. 3Sžrk/5/2017 a sp. zn. 10Sžrk/8/2017, ktoré kasačnú sťažnosť zamietli s odôvodnením, že vzhľadom na právnu podstatu predkupného práva a účel sledovaný zákonom č. 175/1999 Z.z., ktorým je zjednodušenie usporiadania vlastníckych vzťahov potrebných na prípravu stavieb, ktoré sú významnou investíciou z hľadiska celého hospodárstva Slovenskej republiky, je zmluvná voľnosť vlastníka pozemku, ku ktorému sa viaže predkupné právo štátu obmedzená priamo zo zákona. Táto skutočnosť nespôsobuje neplatnosť zmluvy, ale dodatočnú nemožnosť plnenia záväzku. Neprihliadnutie okresného úradu v konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na existenciu predkupného práva štátu podľa § 3 ods.5 zákona č. 175/1999 Z.z. obmedzujúceho zmluvnú voľnosť povinného z tohto predkupného práva pri zamýšľanom prevode dotknutej nehnuteľnosti, ako na skutočnosť, ktorá má vplyv na povolenie vkladu, je v rozpore s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z.z. a porušením § 31 ods. 1 katastrálneho zákona. Uvedené platí aj vtedy, ak predkupné právo štátu vzniklo až po uzavretí kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom konania o povolení vkladu, keď okresný úrad je povinný skúmať, či po uzavretí zmluvy do rozhodnutia o povolení vkladu nenastali skutkové a právne zmeny, ktoré bránili vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. So závermi uvedenými vo vyššie citovaných rozhodnutiach Najvyššieho súdu SR sa odvolací súd stotožnil.

15. Z uvedeného je zrejmé, že pred rozhodnutím správneho orgánu o návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe tejto kúpnej zmluvy vzniklo štátu predkupné právo k spornému pozemku, a to priamo zo

zákona dňom schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou 08.07.2015. Ako konštatoval kasačný súd (vo vyššie uvedených rozhodnutiach), ak v prípade 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 právna nemožnosť dohodnutého plnenia. Vznik predkupného práva štátu predstavuje trvalú prekážku, keďže v danej veci došlo k uplatneniu a výkonu tohto predkupného práva. Na základe uvedeného sa plnenie dohodnuté v kúpnej zmluve zo dňa 17.06.2015 v znení dodatku č.1 zo dňa 17.07.2015 stalo nemožným a povinnosť právneho predchodcu žalovaných plniť tak zanikla podľa § 575 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Z uvedených dôvodov odvolací súd dospel k záveru, že žalobca by nemohol byť vlastníkom ani ku dňu vyvlastnenia sporného pozemku. Odvolací súd sa nestotožnil s argumentmi uvedenými žalobkyňou v podanom odvolaní a závery súdu prvej inštancie považuje za správne.

16. Vzhľadom k vyššie uvedeným dôvodom odvolací súd nepovažoval za potrebné sa vyjadrovať k ďalším argumentom, ktoré žalobca v podanom odvolaní uviedol, pretože by to nemalo žiadny vplyv na výsledok tohto konania.

17. Odvolací súd považoval rozhodnutie súdu prvej inštancie správne aj vo výroku o trovách konania, pretože súd prvej inštancie svoje rozhodnutie v tejto časti riadne odôvodnil a odvolací súd sa s nimi v celom rozsahu stotožnil. Z uvedeného dôvodu aj v tomto výroku rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

18. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 a § 262 CSP tak, že žalovaným, ktorí boli úspešní v odvolacom konaní, priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobkyňi v plnom rozsahu. Rovnako ako súd prvej inštancie ani odvolací súd nevidel dôvod aplikovať ustanovenie § 257 CSP. Bolo vecou žalobcu, akým spôsobom bude hájiť svoje právo, pričom dôsledkom zamietnutia žaloby je neúspech v konaní. Skutočnosť, že predkupné právo štátu vzniklo mimo vôle žalobcu, nezakladá dôvod hodný osobitného zreteľa. Neúspešná strana sporu potom nesie aj bremeno spočívajúce v úhrade vzniknutých trov konania úspešnej protistrane. O skutočnosti, že predkupné právo štátu vzniklo, mal žalobca vedomosť už v priebehu konania a napriek tomu na podanej žalobe zotrval. V tomto konaní bol žalobca neúspešný, preto odvolací súd v zmysle ustanovenia § 255 ods. 1 CSP priznal úspešným žalovaným nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

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

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

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.

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).

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