

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 15C/490/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4115227565
Dátum vydania rozhodnutia: 02. 03. 2021
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Dana Gáborová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2021:4115227565.14

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudcom JUDr. Danou Gáborovou v spore žalobcu: E. R., nar. XX.XX.XXXX, S. XXX/XXX, A., zastúpený BIZOŇ PARTNERS s.r.o., advokátska kancelária, Hviezdoslavovo nám. 25, Bratislava, IČO: 36 833 533, proti žalovanému: E. F., W. 3, T.-H., zastúpený Law Service, s.r.o., Stráž 3/223, Zvolen, IČO: 36 861 723, o určenie vlastníckeho práva a určenie finančnej náhrady za vyvlastnenie, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e, že v zmysle výrokovvej časti rozhodnutia Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 29.2.2016, č. OU- NR-OVBPII-2016/006512-5 (ďalej len rozhodnutie o vyvlastnení); vlastníkom pozemku evidovaného na katastrálnej mape ako parcela registra „C“ č. 2727 orná pôda o výmere 5066 m² v tom čase zapísaného na LV č. 3543 pre k.ú. Lužianky a spoluvlastníckeho podielu vo výške 5/12 k celku k pozemku evidovaného na katastrálnej mape ako parcela registra „C“ č. 2722 orná pôda o výmere 13 342 m² v tom čase zapísaného na LV č. 2998 pre k.ú. Lužianky, bol v čase právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení E. R. nar. XX.X.XXXX, bytom S. XXX/XXX, XXX XX A..

II. Vo zvyšku žalobu z a m i e t a.

III. Žiadna zo strán n e m á nárok na náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobca sa pôvodne podanou žalobou doručenu súdu prvej inštancie dňa 11.09.2015 domáhal určenia, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Lužianky, obec Lužianky, okres Nitra, evidovaných na LV č. 3543 pre k. ú. Lužianky ako parcela registra „C“ č. 2727 orná pôda o výmere 5066 m² (pozemok č. 1) a na LV č. 2998 pre k. ú. Lužianky ako parcela registra „C“ č. 2722 orná pôda o výmere 13342 m² v spoluvlastníckom podiele 5/12 (pozemok č. 2). Z odôvodnenia podanej žaloby vyplýva, že dňa 27.05.2015 Vláda SR uznesením č. 290/2015 schválila návrh legislatívneho zámeru zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií v znení neskorších predpisov o významných investíciách. Dňa 07.07.2015 predložilo Ministerstvo hospodárstva SR podľa § 1 ods. 3 písm. b/ Zákona o významných investíciách žiadosť o vydanie osvedčenia o významnej investícii na stavbu s názvom „Vybudovanie strategického parku v lokalite okrese Nitra, v katastrálnom území Mlynárce, Zobor, Drážovce, Lužianky, Čakajovce a Zbehy“. Dňa 08.07.2015 vláda SR uznesením č. 401/2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom Vybudovanie strategického parku a uložila Ministerstvu hospodárstva SR povinnosť vydať osvedčenie o významnej investícii na realizáciu stavby. Žalobca ďalej v žalobe uviedol, že dňa 07.07.2015 ho v práci navštívil žalovaný a ponúkol mu odkúpiť jeho pozemok č. 1, pričom o druhom pozemku sa nezmienil. Ponúkol mu kúpnu cenu vo výške cca 0,45eur/m², pričom tvrdil, že nikto mu vyššiu cenu neponúkne, nakoľko je uvedená orná pôda bezcenná. Po výslovnom presvedčaní žalovaným, s kúpnu cenou súhlasil. Ešte v ten istý deň

prišiel žalovaný spolu s notárkou a žalobcovi predložil kompletne vypracovanú zmluvu, ktorú tento nemal čas si ani prečítať. Žalovaný sa pritom vyjadril, že má záujem odkúpiť obe parcely vo vlastníctve žalobcu. Notárka spolu so žalovaným ho ubezpečili, že mu poštou doručia originál zviazanej zmluvy, ktorý mu doposiaľ doručený nebol. Žalovaný mu odovzdal hotovosť vo výške 8.311 eur. Po odchode žalovaného žalobca následne zistil, že podpísal zámennú zmluvu, ktorou zamenil jeho pozemky za pozemok nachádzajúci sa v k. ú. Tomášov, okres Senec, vedený na LV č. 2266 ako parcela registra „E“ č. 1205/2 orná pôda o výmere 10.915 m². O tejto zámene nemal vedomosť, nakoľko mu žalovaný počas stretnutia hovoril o výkupe jeho pozemkov a rovnako mu aj vyplatil finančné prostriedky. Dňa 15. 07. 2015 bol na základe rozhodnutia Okresného úradu Senec č. V 5703/15 katastrálneho odboru povolený vklad do katastra nehnuteľností, ktorým bol do katastra nehnuteľností zapísaný ako nový vlastník pozemkov žalovaný. Po povolení vkladu do katastra nehnuteľností sa žalobca dozvedel, že spoločnosť MH Invest s. r. o. začala vykupovať viaceré pozemky, vrátane jeho pozemkov, za účelom výstavby strategického parku, pričom kúpna cena ponúkaná spoločnosťou MH Invest s. r. o. bola vo výške cca 15,11 eura/m². V konečnom dôsledku by kúpna cena ponúkaná MH Invest s. r. o. za pozemky predstavovala sumu 160.543,75 eura. Žalovaný v dôsledku opísaného konania, len prostredníctvom toho, že uviedol žalobcu do omylu, nadobudol zisk v priebehu niekoľkých dní sumou vo výške 152.232,75 eura. Žalovaný tak zneužil jeho neskúsenosť a dôverčivosť za účelom získania neoprávneného finančného prospechu. Žalobca poukázal na ustanovenie § 39a Občianskeho zákonníka a na to, že úžernícke zmluvy sú absolútne neplatné, pričom objektívnym znakom absolútnej neplatnosti právneho úkonu z dôvodu úžery je existencia hrubého nepomeru majetkovej hodnoty vzájomných plnení úžerníckeho právneho úkonu. Žalovaný rovnako konal v rozpore s dobrými mravmi, keď ho donútil uzatvoriť úžernícku zmluvu. Konanie žalovaného bolo zjavne právne neprijateľné, pretože bolo z hľadiska oprávnených záujmov strán a spoločnosti hrubo nevyvážené. Zámená zmluva nebola uzatvorená vážne, nakoľko nemal vedomosť, že uzatvára zámennú zmluvu. Konanie žalovaného nasvedčovalo k tomu, že má záujem o kúpu pozemkov, nakoľko mu ponúkol kúpnu cenu a reálne vyplatil aj finančné prostriedky. V tomto prípade išlo o nezhodu vôle s prejavom. Z vyššie uvedených dôvodov žalobca považoval zámennú zmluvu za absolútne neplatnú. Zámená zmluva bola tiež uzavretá v rozpore so zákonom, a to zákonom č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku, ktorým boli sprísnené podmienky nadobudnutia vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom. Vzhľadom na záver o neplatnosti zámennej zmluvy nenastali ani jej obligačno-právne a vecno-právne účinky, v dôsledku čoho žalovaný nenadobudol vlastníctvo pozemkov a ich vlastníkom je i naďalej žalobca. Keďže žalovaný je v rozpore so skutočným stavom zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník pozemkov, tak existuje objektívny stav právnej neistoty, na základe čoho je daný naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva k pozemkom.

2. Súd uznesením zo dňa 1.12.2015 č.k. 15C/490/2015-25 nariadil predbežné opatrenie, ktorým zakázal žalovanému nakladať - predávať, darovať, zameniť, dať do nájmu, založiť, zaťažiť vecným bremenom a vypožičať hore uvedené nehnuteľnosti k.ú. Lužianky, obec Lužianky do právoplatného skončenia veci OSNR 15C/490/2015.

3. Súd uznesením zo dňa 7.8.2018 č.k. 15C/490/2015-190 pripustil zmenu žaloby, na základe ktorej sa žalobca domáhal určenia, že podľa rozhodnutia Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 29.2.2016, č. OU-NR-OVBPII-2016/006512-5 náhrada za vyvlastnenie pozemku: parcely CKN s parcelou č. 2722 orná pôda o výmere 13 342 m² a parcela CKN s p.č. 2727 orná pôda o výmere 5066 m² nachádzajúcich sa v k.ú. Lužianky patrí E. R., nar. XX.X.XXXX bytom S. XXX/XXX, XXX XX A., alebo alternatívne určenia, že v zmysle výrokovej časti rozhodnutia Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 29.2.2016, č. OU- NR-OVBPII-2016/006512-5 (ďalej len rozhodnutie o vyvlastnení); vlastníkom pozemku evidovaného na katastrálnej mape ako parcela registra C č.2727 orná pôda o výmere 5066 m² v tom čase zapísaného na LV č. 3543 pre k.ú. Lužianky a spoluvlastníckeho podielu vo výške 5/12 k celku k pozemku evidovaného na katastrálnej mape ako parcela registra C č. 2722 orná pôda o výmere 13 342 m² v tom čase zapísaného na LV č. 2998 pre k.ú. Lužianky, bolo v čase právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení E. R. nar. XX.X.XXXX, bytom S. XXX/XXX, XXX XX A..

4. Súd prvej inštancie rozsudkom zo dňa 28.3.2019, č.k. 15C/490/2015-277 určil, že podľa rozhodnutia OÚ NR - odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 29. 02. 2016 č. OU-NR-OVBPII-2016/006512-5 náhrada za vyvlastnenie pozemku parcela CKN s parcelou č. 2722 - orná pôda o výmere 13.342 m² a parcela CKN parcela č. 2727 - orná pôda o výmere 5066 m² nachádzajúcich sa v KÚ Lužianky patrí E. R. nar. XX. XX. XXXX, A., S. XXX/XXX. O trovách konania rozhodol tak, že žalobca má nárok na plnú

náhradu trov konania vo výške 100%. Proti predmetnému rozsudku podal žalovaný odvolanie, o ktorom odvolací súd rozhodol tak, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Odvolací súd v odôvodnení uviedol, že „vo vzťahu k žalobcom uplatnenému petitu žaloby súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku uviedol, že žalobcom takto uplatnený petít žaloby nie je alternatívnym petitom, keď mal za to, že žalobca žiadal rozhodnúť o eventuálnom petite, v dôsledku čoho súd prvej inštancie konštatoval, že vyhovel primárnemu petitu a z tohto dôvodu o eventuálnom petite nerozhodoval. S takýmto záverom súdu prvej inštancie sa odvolací súd nestotožňuje. Podstatou eventuálneho petitu podľa právnej teórie je návrh na prisúdenie jedného nároku a ak by toto prisúdenie nebolo možné, navrhuje sa prisúdenie iného nároku. V danom prípade o uplatnení eventuálneho petitu nemožno pojednávať, rovnako ako ani o uplatnení petitu alternatívneho ako ho nazval žalobca, pretože pri alternatívnom petite žalobca navrhuje prisúdenie viacerých nárokov s tým, že sa ponecháva na úvahe žalovaného, ktorý z nich splní. V danom prípade žalovaný nie je ten, kto by na základe určovacieho výroku plnil. Podľa názoru odvolacieho súdu ide o dva samostatné žalobné petity, ktorými sa mal súd prvej inštancie zaoberať a rozhodnúť o nich a posúdiť tiež naliehavosť právneho záujmu žalobcu vo vzťahu ku každému zo žalobcom takto uplatnenému petitu žaloby. Súd prvej inštancie síce v napadnutom rozhodnutí citoval zákonné ustanovenie § 137c CSP, avšak následne sa už viac nezaoberal tým, či žalobca má naliehavý právny záujem na ním požadovanom určení. S ohľadom na vyššie konštatované, odvolací súd dospel k záveru, že je potrebné napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v zmysle ustanovenia § 389 ods. 1 písm. b/ CSP zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, pričom v ďalšom konaní súd prvej inštancie posúdi, na ktorom z navrhovaných výrokov rozhodnutia má žalobca naliehavý právny záujem a nové rozhodnutie odôvodní v súlade so zákonnou požiadavkou kladenou na odôvodnenie rozhodnutia podľa ustanovenia § 220 ods. 2 CSP.

5. Žalovaný žiadal žalobu zamietnuť. Poprel všetky skutkové tvrdenia žalobcu, má za to, že nejde o absolútnu neplatnosť právneho úkonu.

6. Súd vo veci vykonal dokazovanie vypočítaním žalobcu a oznámil prečítaním obsahu pripojených listín a zistil nasledovný skutkový a právny stav:

7. Strany sporu E. R. a E. F. uzavreli písomnú zámennú zmluvu č. Q11+Q16a, ktorá bola predmetom vkladového konania V5703/2015, na základe ktorej žalovaný E. F. a žalobca E. R. zamenili nehnuteľnosti k.ú. Tomašov, obec Tomašov na LV č. 2266 č. parcely 1205/2 orná pôda výmera 10.916 m² spoluvlastnícky podiel 3 a nehnuteľnosti k.ú. Lužianky, obec Lužianky LV č. 3397 č. parcely 2727 orná pôda, výmera 5066 m² podiel 1/1 a k.ú. Lužianky LV č. 2998 č. parcely 2722 orná pôda výmera 13.342 m² podiel 5/12-in, na základe ktorej sa žalobca stal vlastníkom nehnuteľností k.ú. Tomašov a žalovaný sa stal vlastníkom nehnuteľností v k.ú. Lužianky, obec Lužianky. Katastrálny odbor Okresného úradu Senec povolil vklad 15.7.2015 č. V5703/2015. Následne rozhodnutím o vyvlastnení zo dňa 29.2.2016 č. OU-NR-OVBP2-2016/006512-5 odbor výstavby a bytovej politiky Okresného úradu Nitra rozhodol o vyvlastnení parciel č. 2722, a parciel č. 2727 vlastníkovi: žalovanému za náhradu 83.999,01 eur a 76.547,26 eur spolu 160.546,27 eur. Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 24.3.2016.

8. Právny zástupca žalobcu uviedol, že zámenná zmluva medzi stranami sporu je neplatná z dôvodu porušenia základného predkupného práva štátu, ktoré vzniklo 8.7.2015, ktoré vzniklo dodatočne podľa zákona č. 175/1999 a uznesením vlády 410/2015 zo dňa 8.7.2015. Zámenná zmluva je absolútne neplatný právny úkon podľa §39 Občianskeho zákonníka, kedy žalovaný využil neskúsenosť a dôverčivosť fyzickej osoby vyššieho veku, žalobca v čase podpisu zmluvy mal 70 rokov a plnenie, ktoré získal týmto neplatným úkonom je v hrubom nepomere s plnením, ktoré poskytol. Zámenná zmluva je absolútne neplatný právny úkon podľa zákonného ustanovenia § 37 ods. 1 OZ, lebo nebola zo strany žalobcu vôľa uzavrieť zámennú zmluvu, nadobudnúť spoluvlastnícky podiel na pozemku v Tomášove bez reálneho dispozičného práva. Zámenná zmluva je právny úkon, ktorý sa prieči dobrým mravom, lebo bol uzatváraný v absolútne neštandardných podmienkach. Žalobca nedostal rovnopis zmluvy, ktorá bola uzavretá za prítomnosti pojazdného notára na pracovisku žalobcu. Vyvlastňovacia náhrada je zložená na depozitnom účte Slovenského pozemkového fondu. Zo skutkového stavu vyplýva, že žalobca nemal záujem o uzatvorenie zámennej zmluvy, ani nadobudnúť do vlastníctva pozemky v Tomášove. Žalovaný prišiel za žalobcom s tým, že odkúpi od neho pozemok na LV č. 3543, kat. úz. Lužianky, parc. č. 2727 za 0,45 E/m² s uvedením, že vyššiu cenu za predmetný pozemok už nedostane, keďže ide o bezcennú pôdu. Následne v ten istý deň žalobcu navštívil žalovaný spolu s notárkou a navrhli do kúpnej zmluvy

zakomponovať aj ďalší pozemok na LV č. 2998, kat. úz. Lužianky, parc. č. 2722 v spoluvlastníckom podiele 5/12. Žalovaný naliehal na žalobcu, aby predal predmetné pozemky, a teda uzatvorili kúpnu zmluvu. Žalovaný predstieral vôľu kúpiť pozemky, nakoľko nebola v konečnom dôsledku uzatvorená kúpna zmluva, ako tvrdil žalobca, ale zámenná zmluva. Žalovaný tak žalobcu dostal do omylu a uvedená zmluva je v zmysle § 49a OZ neplatná. Išlo o úmyselný omyl. Poukazuje na rozhodnutie KS v Nitre sp. zn. 12Co/40/2020 z odôvodnenia ktorého vyplýva, že takáto relatívna neplatnosť právneho úkonu, ak by doplnenie dokazovania nič nezmenilo a právny úkon by bol posudzovaný ako absolútne neplatný právny úkon. Poukazuje na bod 9 žaloby - priebeh uzatvorenia zmluvy, z ktorého vyplýva, že žalobca nemal dostatok času si ju prečítať a že mu bolo prisľúbené doručenie zmluvy, čo sa do dnešného dňa nestalo. Čo sa týka naliehavého právneho záujmu, má za to, že je daný v oboch prípadoch, nakoľko aj odvolací súd, ktorý v tejto veci zrušil rozsudok, poukázal na to, že sa súd nevysporiadal s naliehavým právnym záujmom v oboch petitoch, ale len vo vzťahu k finančnej náhrade za vyvlastnenie. Žalobca bol zámerne uvedený do omylu a takéto uvedenie do omylu zakladá absolútnu neplatnosť právneho úkonu.

9. Žalovaný poprel všetky tvrdenia uvádzané žalobcom. Predkupné právo štátu v čase uzatvorenia zámennej zmluvy neexistovalo. Zámenná zmluva bola uzavretá 7.7.2015. Ide o účelové tvrdenia, došlo k vyvlastneniu a žalobca má snahu získať vyššiu cenu. V čase uzatvorenia zámennej zmluvy vedel o aký právny úkon sa jedná. Žalobca nemal vedomosť o pripravovanej investícii. Žalovaný si robí nárok na sumu na depozitnom účte Slovenského pozemkového fondu. Zámenná zmluva zo dňa 7.7.2015 je platná, neexistuje žiaden dôvod neplatnosti. Zmluva bola podpísaná žalobcom za účasti pracovníka, ktorého poveril notár. Nemožno hovoriť o hrubom nepomere, neexistuje žiadny dôvod absolútnej neplatnosti.

10. Súd vypočul žalobcu, ktorý uviedol, že páni prišli autom do miesta bydliska. Došiel žalovaný a predstavil sa, že vykupuje pozemky. Naliehal, aby predal pozemok a potom ďalší pozemok. Tak sa dohodli na 45 centov. Skrátka to predal, v hotovosti platil a povedal, že viac nedá. Tak sa dohodli. Prišla notárka, niečo mala predpísané, dali do toho druhý pozemok. Potom spísali a dali kópiu, že originál pošlú poštou, zviazanú úradne. Medzitým to dali podpísať, ale si nevšimol, že to bola výmena so Senicou. To zistil po odchode, v živote tam nebol. Toto zistil, keď odišli, ponáhľali sa, aby vymenil pozemok. Žalovaný nepovedal, že pozemky sú orná pôda, sú bezcenné. Povedal, že automobilka sa stavať nebude. V tomto prípade ho oklamal. Doniesol Hospodárske noviny, že sa stavať nebude. V minulosti nepredával nehnuteľnosti. Stretnutie trvalo necelú hodinu. Zmluvu čítal až keď odišli, po podpísaní. Pozemky na výmenu v Tomášove mu neboli ponúknuté. O investícii sa dozvedel, keď dostal zmluvu od inej právnickej osoby. Žalovaný mu v hotovosti zaplatil 8311 eur.

11. Právny zástupca žalovaného uviedol, že tvrdenia žalobcu sú nepravdivé a účelové. Žalobca mal dostatok času na preskúmanie predmetnej zmluvy. Zmluva bola podpísaná pred notárom, pričom je jasná, určitá, zrozumiteľná. V prípade pochybností by notár neoveril podpis. Čo sa týka omylu, žalobca sa nedovolal relatívnej neplatnosti, preto nie je možné aplikovať rozhodnutie KS v Nitre, na ktoré poukazuje žalobca. Má za to, že žalobca ani na jednom zo žalovaných petítov nepreukázal naliehavý právny záujem, rozhodnutie o vklade nebolo napadnuté protestom prokurátora. Žalobu ako nedôvodnú navrhuje zamietnuť v oboch jej petitoch. Ide o nepravdivé tvrdenia žalobcu. V čase, kedy KS rozhodoval (zrušenie rozsudku v danej veci), nebolo odvolaciemu súdu známe rozhodnutie NS SR pod sp. zn. 1Cdo/36/2020, ktorý definoval neexistenciu naliehavého právneho záujmu v obdobných veciach. Ide o absurdnú obranu žalobcu ohľadne uzatvárania zmluvy, v čase podpisu žalobca vedel, čo podpisuje.

12. Súd zo zámennej zmluvy zistil, že žalovaný sa narodil 28.9.1945. Zámenná zmluva je datovaná k 7.7.2015, pričom v danom čase mal žalobca 70 rokov. Žalovaný sa narodil X.X.XXXX. Zámenná zmluva bola predmetom vkladového konania Katastrálneho odboru Okresného úradu Senec č. vkladu V5703/2015 a rozhodnutím zo dňa 15.7.2015 bol povolený vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v k.ú. Tomašov v prospech žalobcu a k.ú. Lužianky v prospech žalovaného.

13. Je všeobecne známe, že vláda Slovenskej republiky uznesením z 8.7.2015 č. 401/2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii a stavba sa týka aj predmetnej nehnuteľnosti. Okresnému úradu Nitra bola 22.07.2015 doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR z 20.07.2015 o zápis predkupného práva štátu, prílohou ktorej bol uvedený zoznam pozemkov podľa katastrálnych území, na ktorých je potrebné vykonať zápis predkupného práva štátu a osvedčenie o tom, že stavba

„Vybudovanie strategického parku“ je významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme. Uvedená žiadosť bola zaevidovaná pod sp. zn. Z 5113/2015.

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

15. Podľa § 137 písm. c) CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

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

17. Podľa § 228 ods. 2 CSP, výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti alebo o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre osobu, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o súdnom konaní.

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

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

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

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

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

23. Na základe vykonaného dokazovania mal súd za nesporne preukázané (uvedené ani nebolo medzi stranami sporným), že dňa 8.7.2015 vláda Slovenskej republiky uznesením č. 401/2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom Vybudovanie strategického parku, pričom realizácia stavby sa týka aj spornej nehnuteľnosti, vychádzajúc zo záznamového spisu Z 5113/15, t.j. parcely č. 2660 v kat. úz. Lužianky, ktorá bola predmetom zámennej zmluvy zo dňa 16.7.2015 uzatvorenej medzi stranami sporu. Týmto dňom, t.j. 8.7.2015 vzniklo priamo zo zákona podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 predkupné právo štátu, ktoré boli povinné zmluvné strany rešpektovať.

Dňom vzniku predkupného práva štátu bola zmluvná voľnosť žalobcu vo vzťahu k predmetnej parcele obmedzená a bol povinný ponúknuť pozemok pred jeho prevodom prednostne štátu, čo však neurobil. Predkupné právo sa týka akéhokoľvek prevodu, napr. prevodu kúpnu zmluvou, zámennou zmluvou, darovacou zmluvou. Na základe uvedeného má súd za to, že predmetná zámenná zmluva je absolútne neplatná, a to pre porušenie predkupného práva štátu, ktoré bolo uzatvorením predmetnej zmluvy obidené, tzn. uzatvorenie predmetnej zmluvy odporuje zákonu, konkrétne z. 175/1999 Z.z. Každý právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu, alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom je absolútne neplatným, ibaže by šlo o niektorý z prípadov uvedených v § 40a OZ. Občiansky zákonník v ustanovení § 40a upravuje tzv. relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Uvedená úprava je kogentná. Podľa judikatúry prípady relatívnej neplatnosti právnych úkonov sú v ustanovení § 40a taxatívne vypočítané a tento výpočet nemožno analogicky rozširovať ešte na ďalšie prípady (R 50/1985). Vzhľadom na citovanú judikatúru nie je možné uvedený právny úkon (zámennú zmluvu) považovať za relatívne neplatný, keďže nejde ani o jeden z prípadov taxatívne vypočítaných v § 40a OZ z čoho vyplýva, že ide o neplatnosť absolútnu. Na uvedený prípad nie je možné ani analogicky aplikovať ustanovenia o porušení predkupného práva spoluvlastníka, pretože štát nebol spoluvlastníkom spornej nehnuteľnosti. Žalovaný počas konania poukázal aj na ustanovenie § 603 OZ, ktorý upravuje prípad porušenia predkupného práva. Uvedené ustanovenie upravuje prípady predkupného práva dojednaného ako záväzkovo právny vzťah alebo dojednaného ako vecné právo. V predmetnom prípade však ide o zákonné predkupné právo, na ktoré nie je možné § 603 OZ aplikovať, a to už aj pre účel predkupného práva štátu, ktorým je usporiadanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v súvislosti s významnou investíciou.

24. Súd z výpovede žalobcu zistil, že za žalobcom došiel žalovaný s tým, že vykupuje pozemky a naliehal, aby mu predal jeden pozemok ako aj ďalší pozemok. Dohodli sa na 0,45 centov. Hotovostne mu platil a povedal, že mu viac nedá. Potom mala prísť notárka, niečo mala predpísané a zakomponovali do toho druhý pozemok. Nevšimol si, že to bola výmena so Senicou, to zistil po odchode, v živote tam nebol. Bolo mu tvrdené, že pôda je bezcenná, automobilka pôjde do Poľska. V hotovosti mu bolo vyplatené 8311 eur (tu súd pripomína, že táto suma nie je uvedená v hore uvedenej citovanej zámennej zmluve). Súd ďalej zistil, že žalobca sa narodil 28.9.1945. Hore citovaná zámenná zmluva je datovaná k 7.7.2015, teda v tom čase mal žalobca 70 rokov a bol osobou vo vyššom veku. Bola mu vyplatená hore uvedená suma. Z vyvlastňovacieho rozhodnutia súd zistil, že hore citované pozemky k.ú Lužianky, obec Lužianky boli vyvlastnené za náhradu spolu 160.546,27 eura. Náhradu mala uhradiť spoločnosť MH Invest s.r.o. Trnavská cesta 100, Bratislava do 21 pracovných dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu.

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

26. Vzhľadom na skutočnosť, že v súčasnej dobe je vlastníkom spornej nehnuteľnosti, ktorá bola vo vlastníctve žalobcu štát a to práve z titulu, že došlo k vyvlastneniu predmetnej nehnuteľnosti a to na základe rozhodnutia Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky, pričom vyriešenie otázky

vlastníctva ku dňu vyvlastnenia má rozhodujúci význam preto komu má byť vyplatená náhrada za vyvlastnenie.

27. Na základe týchto skutočností spornou bola otázka, kto bol vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Lužianky, obec Lužianky, okres Nitra, vedenej na Okresnom úrade Nitra, katastrálnom odbore zapísané na LV číslo 3543, parc. registra „C“ a to parcela č. 2727 orná pôda o výmere 5066 m² a LV č. 2998 k.ú. Lužianky, parc. registra „C“ a to parcela č. 2722 orná pôda o výmere 13342 m² ku dňu vyvlastnenia. Žalobca naliehavý právny záujem odôvodňoval tým, že bez tohto určenia existuje stav objektívnej neistoty a zostáva sporný a nevyriešený právny vzťah medzi stranami sporu, komu prislúcha právo na náhradu za vyvlastnenie pozemku. Naliehavý právny záujem je v zmysle ustálenej judikatúry daný, ak by bez takého určenia bolo ohrozené právo žalobcu alebo by sa jeho právne postavenie stalo neistým, resp. existuje stav objektívnej neistoty, ktorý nemožno odstrániť inak ako určujúcim výrokom. Súd preto prioritne pristúpil k zisťovaniu, či má žalobca na požadovanom určení oboch nárokov naliehavý právny záujem a dospel k záveru, že tento je daný v prípade určenia vlastníckeho práva ku dňu vyvlastnenia. V konaní nebolo sporným, že na základe rozhodnutia správneho orgánu bola náhrada za vyvlastnený pozemok, ktorý je predmetom tohto konania zložená na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu a bude vyplatená tomu, o kom bude právoplatne rozhodnuté, že bol v čase vydania rozhodnutia o vyvlastnení vlastníkom pozemku. Pretože určenie príjemcu náhrady za vyvlastnené pozemky je závislé od výsledku tohto konania, má súd za to, že žalobca má na požadovanom určení naliehavý právny záujem a preto určil, že žalobca, bol v čase vydania rozhodnutia o vyvlastnení vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Lužianky, obec Lužianky, Nitra, vedených na Okresnom úrade Nitra, katastrálnom odbore a to pozemky zapísané na LV č. 3543, k.ú. Lužianky, ako parcela reg. „C“ evidované ako parc. č. 2722 orná pôda o výmere 5066 m² a na LV. č. 2998, k. ú. Lužianky ako parcela registra „C“ evidované na parcela č. 2722 orná pôda o výmere 13342m² vlastníkom v spoluvlastníckom podiele 5/12. Nakoľko súd rozhodol, že žalobca bol v čase vyvlastnenia vlastníkom vyššie uvedených pozemkov, zanikol tak dôvod na určení, komu patrí finančná náhrada, nakoľko vyplatenie finančnej náhrady sa viaže na určenie, kto bol v čase vyvlastnenia pozemku jeho vlastníkom. Následne finančné prostriedky, ktoré boli odovzdané do depozitu Slovenského pozemkového fondu budú vyplatené v zmysle zákona tomu, komu svedčilo vlastnícke právo. Nakoľko súd určil výrokom rozsudku túto skutočnosť, nebol preukázaný naliehavý právny záujem na určení, komu má byť zložená finančná náhrada za vyvlastnenie vyplatená a preto súd žalobu v tejto časti zamietol.

28. Podľa § 255 ods. 2 CSP, Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

29. O trovách konania súd rozhodol s poukazom na § 255 ods. 2 CSP tak, že žiadnej zo strán náhradu trov konania nepriznal, nakoľko ako žalobca tak aj žalovaný mali v spore čiastočný úspech, keď žalobca sa domáhal určenia, kto bol vlastníkom pozemku v čase vyvlastnenia, pričom v tejto časti súd žalobe vyhovel a určenia, komu patrí finančná náhrada, pričom v tejto časti žalobu zamietol z dôvodu nepreukázania naliehavého právneho záujmu na takomto určení, a preto má súd za to, že obe strany boli v spore úspešné v časti.

Poučenie:

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

V odvolaní sa uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis a spisová značka tohto konania. (§ 127 ods. 1 a ods. 2 CSP) V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). (§ 363 CSP)

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

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že a) neboli splnené procesné podmienky, b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. (§ 365 ods. 1 CSP)

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.(§ 365 ods. 2 CSP)

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