

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 7Co/189/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1516202348  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 01. 2021  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Lenka Halmešová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2021:1516202348.3

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Lenky Halmešovej a členiek senátu JUDr. Viery Koscelanskej a JUDr. Eriky Madarászovej, v právnej veci žalobcu: Poľnohospodárska Pôda s.r.o., IČO: 44 138 369, so sídlom Žehrianska 3, Bratislava, zastúpená LawService, s.r.o., advokátska kancelária so sídlom Stráž 3/223, Zvolen, proti žalovanému: V. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. X. XXX/XX, N. A., zastúpený: Advokátskou kanceláriou Bizoň & Partners s.r.o., Hviezdoslavovo námestie 25, Bratislava, v konaní o určenie vlastníctva k nehnuteľnosti, o odvolaní žalobcu rozsudku Okresného súdu Nitra č.k. 25C/101/2016 - 312 zo dňa 2. júla 2019, takto

### rozhodol:

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

Žalovanému priznáva voči žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

### odôvodnenie:

1.1 Predmetnou žalobou sa žalobca domáhal proti žalovanému určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, parc.č. XXXX, orná pôda o výmere XXX m<sup>2</sup> v kat. území R. z dôvodu, že dňa 18.06.2015 uzavrel so žalovaným kúpnu zmluvu, ktorá bola podaná na kataster nehnuteľností s návrhom na vklad dňa 02.07.2015. Žalovaný od zmluvy odstúpil bez uvedenia dôvodu, pričom v zmluve možnosť odstúpenia dojednaná nebola. Zo spisu ďalej vyplýva, že predmetná zmluva bola katastrom nehnuteľností zavkladovaná, potom však na základe protestu prokurátora, bol vklad zrušený z dôvodu, že nebolo uplatnené predkupné právo štátu. Následne žalovaný predal predmetnú nehnuteľnosť spoločnosti MH Invest s.r.o, ktorá ju predala spoločnosti MH Invest II s.r.o. Ďalej bola predmetná nehnuteľnosť vyvlastnená rozhodnutím Okresného úradu Nitra z dôvodu vybudovania strategického parku. Na základe rozhodnutia o vyvlastnení, prešlo vlastnícke právo na spoločnosť MH Invest s.r.o. Žalobca trval na podanom návrhu, bol toho názoru, že má naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pretože vyhovením žalobe po zmene petitu, by mal nárok na vyplatenie náhrady za predmetný pozemok, ktorú MH Invest s.r.o. vložil do úschovy Okresného súdu Nitra na základe rozhodnutia o vyvlastnení.

1.2 Žalobca doručil súdu prvej inštancie v priebehu konania návrh na zmenu žaloby, ktorým sa domáhal určenia, že žalobca bol vlastníkom predmetných nehnuteľností ku dňu vyvlastnenia. Súd prvej inštancie uznesením č.k. 25C/101/2016- 125 zo dňa 04.05.2017 (pred rozhodnutím vo veci samej) zamietol návrh žalobcu na zmenu žaloby. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že návrh na zmenu žaloby zamietol z dôvodu, že s prihliadnutím na stav veci môže rozhodnúť na jedinom pojednávaní a doterajšie podklady žaloby by nemohli byť dostatočné pre navrhovanú zmenu petitu žaloby a bolo by nutné vykonať ďalšie dokazovanie.

2. Súd prvej inštancie rozsudkom č.k. 25C/101/2016-133 zo dňa 16.mája 2017 (v poradí prvým) žalobu zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že žalovanému priznal plnú náhradu trov konania. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že žalobca sa domáhal určenia vlastníctva voči subjektu, ktorý nie je evidovaný v katastri nehnuteľností, z tohto dôvodu mal za to, že žalovaný nie je pasívne legitimovaný. Zároveň bol toho názoru, že žalobca nemá naliehavý právny záujem na určení vlastníctva voči žalovanému, keďže predmetné rozhodnutie by neprinieslo žiadnu zmenu v právnom stave ohľadne predmetnej nehnuteľnosti, či sporných strán.

3. Rozsudok súdu prvej inštancie napadol odvolaním žalobca. Krajský súd v Nitre uznesením č.k. 7Co/97/2018-220, 7Co/98/2018 zo dňa 26.04.2019 uznesenie súdu prvej inštancie o zamietnutí návrhu na zmenu žaloby zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Zároveň odvolací súd zrušil aj rozsudok súdu prvej inštancie a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

4.1 Po vrátení veci odvolacím súdom, súd prvej inštancie na pojednávaní dňa 02.07.2019 pripustil zmenu petitu, ktorou sa žalobca domáhal, že nehnuteľnosť patrila žalobcovi v čase vydania rozhodnutia o vyvlastnení zo dňa 18.08.2016. Následne rozhodol napadnutým rozsudkom 25C/101/2016- 312 zo dňa 02.07.2019 (v poradí druhým) tak, že žalobu zamietol. Ďalším výrokom návrh na prerušenie konania do skončenia konania sp. zn.11S/259/16 vedenom na Krajskom súde v Nitre zamietol. O trovách konania rozhodol tak, že žalovanému voči žalobcovi súd priznáva plnú náhradu trov konania. Svoje rozhodnutie právne odôvodnil ust. § 137, § 228 ods. 1,2 CSP, § 46 ods. 1, § 123, §129 ods. 1, § 130 ods. 1, § 132 ods. 1, § 133 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 6 ods. 6 zák. č. 282/2015 Z.z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim. Poukázal na zistený skutkový stav, z ktorého vyplynulo, že žalobca ako kupujúci uzatvoril so žalovaným ako predávajúcim kúpnu zmluvu na predaj parc.č. 3018 o výmere XXX m2 v kat. území R.. Predmetná zmluva bola katastrom nehnuteľností zavkladovaná, následne však na základe protestu prokurátora, bol vklad zrušený z dôvodu, že nebolo uplatnené predkupné právo štátu. Žalovaný potom predal predmetnú nehnuteľnosť spoločnosti MH Invest s.r.o. a táto spoločnosť predala nehnuteľnosť spoločnosti MH Invest II s.r.o. V konaní bolo ďalej zistené, že predmetná nehnuteľnosť bola vyvlastnená rozhodnutím Okresného úradu Nitra z dôvodu vybudovania strategického parku. Na základe rozhodnutia o vyvlastnení, prešlo vlastnícke právo na spoločnosť MH Invest s.r.o.

4.2 Po doplnení dokazovania súd prvej inštancie zistil, že v čase prevodov nehnuteľnosti zo žalovanej na MH Invest s.r.o., následne na MH Invest II s.r.o. a v čase vyvlastnenia bola v katastri nehnuteľností zapísaná poznámka o prebiehajúcom súdnom konaní ešte pod pôvodným číslom konania sp. zn. 41C/51/2016 ( číslo pridelené veci na OS Bratislava V). Uviedol, že na Krajskom súde v Nitre prebieha konanie o neplatnosť vyvlastnenia pod sp. zn. 11S/259/16, pričom žalobca navrhol do skončenia tohto konania prerušiť konanie, pretože v prípade úspechu sa žalobca zapíše ako vlastníak nehnuteľnosti. Ďalej uviedol, že na Krajskom súde v Nitre prebiehalo pod sp. zn. 11S/32/2016 konanie o zrušenie rozhodnutia správneho orgánu o zamietnutí odvolania žalobcu a potvrdení rozhodnutia o vyhovení protestu prokurátora voči rozhodnutia úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva žalobcu. Doplnil, že tento návrh žalobcu bol právoplatne zamietnutý a bola zamietnutá aj jeho kasačná sťažnosť. Žalobca bol toho názoru, že má naliehavý právny záujem na podanej žalobe, keď na jej základe bude rozhodnuté o vyplatení úschovy vedenej v konaní sp.zn. 12U/4/2016. Žalovaný navrhoval návrh zamietnuť z dôvodu, že žalobca nemá naliehavý právny záujem a žalovaný nie je pasívne legitimovaný.

4.3 Na základe vykonaného dokazovania súd prvej inštancie dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná. Uviedol, že zavkladovanie kúpnej zmluvy medzi spornými stranami bolo zrušené, žalovaný ako vlastníak predal nehnuteľnosť spoločnosti MH Invest s.r.o. Vlastník nehnuteľnosti je v katastri evidovaná spoločnosť MH Invest s.r.o. Poukázal na to, že v čase vyvlastnenia žalovaný nebol vlastníkom nehnuteľností, reálnym ani evidovaným. Aj pri určovacej žalobe je úlohou súdu skúmať dôvodnosť podanej žaloby z pohľadu následkov vydaného rozhodnutia, teda naliehavý právny záujem žalobcu na návrhu. Zdôraznil, že existujúci vlastnícky stav nebolo možné zvrátiť predmetným návrhom na určenie vlastníctva v čase vyvlastnenia, bez toho, aby nebol účastník takéhoto konania subjekt, ktorý ako vlastníak nehnuteľnosti je zapísaný v katastri nehnuteľností. Nadobudnutie vlastníctva vyvlastnením je osobitný druh nadobudnutia vlastníctva, ktoré nie je odvodené od práv právneho predchodcu. Aktuálny evidovaný vlastníak nehnuteľnosti teda nie je právnym nástupcom žalovaného. Poukázal na to, že žalovaný nebol pasívne legitimovaný. Uviedol, že v danej veci bol splnený zákonný predpoklad pre postup podľa § 228 ods. 2 CSP, teda v katastri nehnuteľností bola poznámka o súdnom konaní v čase povoľovania

vkладov ohľadne dotknutej nehnuteľnosti. S poukazom na osobitný spôsob nadobudnutia vlastníctva vyvlastnením bol súd toho názoru, že žalovaný nebol pasívne legitimovaný, keďže spornou stranou mal byť aktuálny vlastník nehnuteľnosti.

4.4 V odôvodnení ďalej argumentoval, že voči uvedenému žalovanému sa nemohol oprávnené žalobca domáhať určenia vlastníctva v čase vyvlastnenia. Žalobca nemal naliehavý právny záujem na podaní žaloby ani z dôvodu uplatňovania si náhrady za vyvlastnenie z úschovy z dôvodu, že v tomto prípade žalovaný mal vyplatenú kúpnu cenu a úschova náhrady za vyvlastnenie sa týka vzťahu medzi spoločnosťami MH Invest s.r.o. a MH Invest II s.r.o. Žalobcovi by tak ani v prípade vyhovievania návrhu nevznikol zákonný nárok na vyplatenie náhrady za vyvlastnenie.

4.5 Súd prvej inštancie sa zaoberal aj argumentáciou žalobcu v tom smere, že žalobca má naliehavý právny záujem s ohľadom na vyvlastňovacie rozhodnutie a jeho odôvodnenie. Súd k tomu uviedol, že cena za vyvlastnenie bola daná do úschovy práve pre prebiehajúce konania o určenie vlastníctva (aj parcely č. 3018), avšak v tomto konaní prišlo k zásadnej zmene žaloby, keď už nejde o spor o určenie vlastníctva k parcele, ale o určenie, že žalobca bol jej vlastníkom v čase vyvlastnenia, čo je iný predmet sporu. Podľa názoru súdu prvej inštancie, ak by akokoľvek rozhodol o určení vlastníctva do minulosti nevzniklo by žalobcovi právo na predmet úschovy, keďže konanie, ktoré bolo dôvodom postupu podľa § 6 ods. 6 zák. č. 282/2015 Z.z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb, už neexistuje. Preto ani v zmysle § 137 písm c) CSP žalobca nemá naliehavý právny záujem na podanej žalobe.

4.6 K tvrdeniu žalobcu, že súd si ako predbežnú otázku má vyriešiť oprávnenosť nadobúdacieho titulu aj keď nedošlo k jeho zavkladovaniu súd prvej inštancie uviedol, že táto otázka je nadbytočná vzhľadom na dôvody zamietnutia žaloby. Argumentoval, že súd by nehospodárne skúmal či bola zmluva uzavretá v súlade so zákonom, či nie je v rozpore s dobrými mravmi, pretože aj keby vyhodnotil, že bola uzavretá platne (titul) nemôže konvalidovať splnenie podmienky nadobudnutia vlastníctva vkladom (modus). Iný zákonný spôsob nadobudnutia vlastníctva v čase vyvlastnenia žalobca neprezentoval.

4.7 V neposlednom rade súd prvej inštancie poukázal na to, že v konaní sp. zn. 11S/32/2016 bolo právoplatne rozhodnuté o zrušení zavkladovania vlastníctva žalobcu k predmetnej nehnuteľnosti. Z pohľadu splnenia zákonných podmienok pre nadobudnutie vlastníctva žalobcu k nehnuteľnosti chýba splnenie podmienky zápisu do katastra nehnuteľností, keď až týmto zápisom sa nadobúda vlastníctvo. Ďalej súd uviedol, že konanie o neplatnosť vyvlastnenia sp. zn. 11S/259/2016 nie je skončené, avšak podľa názoru súdu ani zrušením vyvlastňovacieho rozhodnutia by sa žalobca nestal vlastníkom nehnuteľností, pretože ak by bolo zrušené vyvlastňovacie rozhodnutie, bola by zrušená aj časť o úschove. Doplnil, že uvedené neskončené konanie nemá vplyv na rozhodnutie v tejto veci, preto súd nevidel dôvod na prerušenie konania a návrh na prerušenie konania zamietol podľa § 162 ods. 3 CSP. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a 262 ods. 1 CSP tak, že žalovanému priznal plnú náhradu trov konania.

5.1 Proti rozsudku súdu prvej inštancie podal odvolanie žalobca, ktorý navrhol rozsudok zmeniť a žalobe v celom rozsahu vyhovieť. Namietal, že odôvodnenie súdu je nedostatočné a nepresvedčivé, pretože sa v ňom nenachádzajú jasné a zrozumiteľné odpovede na všetky relevantné právne a skutkové otázky. Uviedol, že súd nesprávne právne posúdil otázku naliehavého právneho záujmu a na základe vykonaných dôkazov dospel nielen k nesprávnym skutkovým zisteniam, ale tieto i nesprávne právne posúdil. Z rozhodnutia o vyvlastnení zo dňa 18.8.2016 vyplýva, že zložiteľ nemohol splniť povinnosť uhradiť náhradu za vyvlastnené pozemky, pretože sú odôvodnené pochybnosti kto je veriteľom a to kvôli prebiehajúcim súdnym konaniam ohľadne nehnuteľností, medzi ktoré patrí i pozemok. Dodal, že záver súdu, že konanie, ktoré bolo dôvodom postupu podľa § 6 ods. 6 Zákona o vyvlastňovaní už neexistuje, je arbitrárnym. Považoval za nesprávny aj názor súdu, že voči žalovanému sa nemohol oprávnené žalobca domáhať určenia vlastníctva v čase vyvlastnenia. Podľa ustanovenia § 228 ods. 2 CSP je rozsudok o určení vecného práva k nehnuteľnosti záväzný aj pre osobu, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu k nehnuteľnosti. Do vyvlastnenia však došlo k niekoľkým prevodom, ku ktorým vklady boli povolené. Vzhľadom na zápis poznámky o tomto súdnom konaní je vylúčená dobromyseľnosť týchto nadobúdateľov. Namietal tiež záver súdu, že pokiaľ nedošlo k zavkladovaniu, nedošlo k nadobudnutiu vlastníctva. Zmluva je platná a účinná dňom jej podpisu a rozhodnutie o vklade nie je rozhodnutím, s ktorým by zákon spájal účinnosť zmluvy. Ďalej uviedol, že je zrejmé, že finančné prostriedky boli reálne zložené do úschovy súdu v konaní sp.zn. 12U/4/2016 a dosiaľ nedošlo k ich

vyplateniu. Dôvodil, že pokiaľ by konanie o určenie vlastníctva neprebiehalo, tak by žiaden dôvod pre úschovu finančných prostriedkov neexistoval, nakoľko tie by boli vyplatené vyvlastnenému (MH Investu II, s.r.o.) a účastníkmi vyvlastňovacieho konania boli strany sporu práve v dôsledku prebiehajúceho konania. Z týchto dôvodov nemôže obstať záver, že žalobca na požadovanom určení nemá naliehavý právny záujem. Argumentoval, že čo sa týka kúpnej ceny, ktorá bola vyplatená spoločnosťou MH Invest, s.r.o., táto skutočnosť nemá vplyv na posudzovanie naliehavého právneho záujmu v tomto prípade, pretože tu existuje náhrada za vyvlastnenie, ktorá doposiaľ nebola vyplatená. Žalobca tiež zdôraznil, že rozhodnutie má pre neho význam v tom smere, že sa odstráni právna neistota. Výrok súdu má pre neho význam v aktuálnom čase, keďže pre vyplatenie náhrady za vyvlastnenie je potrebné rozhodnutie súdu.

5.2 Žalobca ďalej uviedol, že čo sa týka posúdenia pasívnej legitímácie, súd vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia. Určovací žalobu úspešne môže podať len ten, kto má na požadovanom určení naliehavý právny záujem. Pre úspech v spore nie je nutné, aby účastníci boli subjektmi práv a povinností, prípadne právneho vzťahu, ktoré majú byť určené, ale podmienkou je, aby žalobca mal naliehavý právny záujem na určení a to na určení proti označenému žalovanému. Žalobca zdôraznil, že v konaní poukazoval na ustanovenie § 228 ods. 2 CSP, ktorý záväznosť právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti bez ďalšieho rozširuje i na ďalšie osoby, ktoré nie sú stranami sporu. Obe spoločnosti MH Invest s.r.o., MH Invest II s.r.o. spĺňajú podmienky tohto zákonného ustanovenia na to, aby bol rozsudok voči nim záväzný bez toho, aby museli vstúpiť do konania. Súd vec v tomto smere nesprávne právne posúdil. Podľa názoru žalobcu, každý iný (reštriktívny) výklad ustanovenia § 228 ods. 2 CSP popiera jeho účel/zmysel.

6. Žalovaný k odvolaniu žalobcu poukázal na to, že zo zisteného skutkového stavu súdom prvej inštancie je zrejmé, že ak by návrh MH Invest, s.r.o. na uzatvorenie kúpnej zmluvy neprijal, bolo by jeho vlastnícke právo k pozemku, odhliadnuc od jeho vôle, vyvlastnené. Z toho dôvodu nie je v konaní pasívne legitimovaný. Konštatoval, že navyše po uzatvorení kúpnej zmluvy vzniklo na predmet kúpy predkúpne právo štátu podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. Uviedol, že Najvyšší súd SR v obdobných veciach sa opakovane právne vyjadruje tak, že zákonné predkúpne právo na základe § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. spôsobuje s účinkom nepravej retroaktivity dodatočnú právnu nemožnosť plnenia zmluvy o prevode nehnuteľnosti, na ktorú skutočnosť správny orgán rozhodujúci o návrhu na vklad je podľa § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. povinný prihladiť. Zároveň v tomto smere poukázal na judikát NS SR - R 54/2018. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdil.

7. Žalobca k vyjadreniu žalovaného poukázal na ust. § 3 ods.5, 7 Zákona č. 175/1999 Z.z. dôvodiac, že tento predpis stanovil len okamih vzniku predkupného práva, pričom jeho obsah odlišne neupravil. Predmetná právna norma neobsahuje žiadne ustanovenie, z ktorého by vyplývala absolútna neplatnosť, napr. znením „inak je právny úkon neplatný“, žiadne ustanovenie „zákazu“ nakladania s majetkom. Ďalej poukázal na ust. § 603 Občianskeho zákonníka. Argumentoval, že zákon č. 175/1999 Z.z. neobsahuje osobitnú úpravu predkupného práva, hovorí len o okamihu vzniku predkupného práva, pričom osobitne neupravuje obsah a oprávnenia s týmto právom spojené. Uviedol, že pojmové znaky nemožnosti plnenia a následky nemožnosti plnenia sú upravené v ustanovení § 575 OZ. Podľa ods. 2 § 575 OZ plnenie nie je nemožné, najmä ak ho možno uskutočniť aj za sťažných podmienok, s väčšími nákladmi alebo až po dojednanom čase. Z ustanovenia § 3 ods. 7 Zákona o niektorých opatreniach vyplýva, že predkupné právo zaniká, pokiaľ nedôjde k splneniu zákonných podmienok - do dvoch rokov sa nevykoná alebo nezačne vyvlastňovacie konanie. Ďalej poukázal na to, že kúpna zmluva bola uzatvorená dňa 18.6.2015, keď predkupné právo ešte neexistovalo. Z právnej úpravy - ustanovenia § 603 OZ v spojitosti s ustanovením § 853 ods. 1 OZ vyplýva, že predkupné právo zostáva zachované voči nadobúdateľovi. Ak z kogentnej právnej úpravy vyplýva, že predkupné právo zostane zachované voči nadobúdateľovi, nemôže sa jednať o takúto zakázanosť pôvodného predmetu záväzku. Účelom predkupného práva je nadobudnutie predmetu záväzku, pričom je bez významu či tento predmet nadobudne od pôvodného predávajúceho alebo nadobúdateľa. Nakoľko z ustanovenia § 3 ods. 7 Zákona 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.

8. 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 CSP ako vecne správny potvrdiť.

9.1 Odvolací súd ešte pred jeho rozhodnutím zaslal stranám sporu výzvu v zmysle ust. § 382 CSP, aby sa strany vyjadrili v rámci právneho posúdenia k možnému použitiu § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov.

9.2 Žalobca k predmetnej výzve odvolacieho súdu uviedol, že rozhodnutie správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti nie je rozhodnutím, s ktorým by zákon spájal vznik účinnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci. Účinky vkladu podľa ustanovenia § 133 ods. 2 Občianskeho zákonníka spočívajú v nadobudnutí vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, t.j. vo vecnoprávných následkoch, a nie v obligačnoprávných následkoch (v účinnosti) zmluvy, ktoré nastali platným prijatím návrhu na uzavretie zmluvy (§ 44 ods. 1 OZ). Nič na tom nemení ani skutočnosť, že vklad má konštitutívne účinky podľa § 28 Zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností. V posudzovanej veci je významnou aj tá skutočnosť, že zmluva medzi sporovými stranami bola uzavretá dňa 18.6.2015, pričom predkupné právo štátu vzniklo na základe Zákona o významných investíciách dňa 8.7.2015. V čase uzavretia zmluvy predkupné právo teda ešte neexistovalo a teda žalovaný nemal povinnosť ponúknuť predmetnú nehnuteľnosť štátu, nakoľko bol v priebehu vkladového konania viazaný svojím obligačným prejavom.

9.3 Žalovaný k výzve odvolacieho súdu uviedol, že v danej veci v čase povolenia vkladu vlastníckeho práva, t.j. dňa 24.07.2015 zákonné predkúpne právo štátu k pozemku existovalo, a preto bol Okresný úrad v Nitre, katastrálny odbor povinný naň prihladiť. Poukázal na judikát NS SR - R 54/2018 (publikovaný v zierke stanovísk Najvyššieho súdu SR 6/2018), z ktorého vyplynulo, že zmluvná voľnosť vlastníka pozemku bola obmedzená priamo zo zákona, a teda vlastníci dotknutých pozemkov sú povinní prednostne ponúknuť tieto pozemky na kúpu štátu.

10. 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 skutkové zistenia, právne normy aplikované súdom prvej inštancie a právne posúdenie, pre ktoré nemožno konštatovať nepreskúmateľnosť rozsudku, a tým vadu konania majúcu za následok odňatie práva na spravodlivý proces.

11. Ďalším odvolacím dôvodom žalobcu bol nesúhlas s právnym názorom súdu prvej inštancie v tom, že nemá naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Pôvodne sa domáhal v konaní určenia práva k pozemku, ktorý bol predmetom kúpnej zmluvy, od ktorej žalovaný odstúpil. Naliehavosť právneho záujmu

na požadovanom určení vlastníckeho práva vyplývala vtedy z ustanovenia § 80 písm. c) Občianskeho súdneho poriadku. Keďže žalobca napriek uzatvoreniu kúpnej zmluvy so žalovaným nebol do katastra nehnuteľností zapísaný ako vlastník prevádzaného pozemku a následne došlo k jeho vyvlastneniu a zloženiu náhrady za vyvlastnenie do súdnej úschovy, nemohol sa ďalej domáhať určenia vlastníckeho práva k pozemku, ktorý už bol vyvlastnený, preto došlo k zmene žaloby a žiadal určiť, že bol vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti v čase vyvlastnenia.

12. Žalovaný ako predávajúci uzatvoril kúpnu zmluvu s kupujúcim MH Invest s.r.o. ohľadom predaja predmetnej parcely č. XXXX a následne bola táto nehnuteľnosť prevedená na spoločnosť MH Invest II. Z rozhodnutia o vyvlastnení č. OU-NR-OVBP2-2016/032185-53 zo dňa 18.08.2016 Okresného úradu Nitra, odboru výstavby a bytovej politiky vyplýva, že vlastnícke právo bolo vyvlastnené spoločnosťou MH Invest II, s.r.o. v prospech spoločnosti MH Invest s.r.o. V rozhodnutí bolo výslovne uvedené, že nakoľko sa (okrem iných konaní) vedie aj konanie na Okresnom súde v Nitre o určenie vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti (parcely č. 3018), s poukazom na § 6 ods. 6 zákona o vyvlastňovaní sa náhrada za vyvlastnenie vkladá do súdnej úschovy na Okresnom súde Nitra. Podľa tohto ustanovenia Stavebného zákona, náhrada, ktorú nemožno vyplatiť preto, lebo do dňa vykonateľnosti vyvlastňovacieho rozhodnutia nebolo právoplatne skončené konanie o dedičstve, súdne konanie, zloží vyvlastniteľ do úschovy na súde. Z uvedeného zákonného ustanovenia vyplýva, že ak by neprebiehala konanie, v ktorom sa rieši vlastníctvo k vyvlastnenému pozemku, nebol by daný ani dôvod na postup vyvlastniteľa smerujúci k odovzdaniu náhrady so súdnej úschovy. V danom prípade však takýto dôvod daný bol, pretože k spornému pozemku sa v čase vyvlastnenia viedlo konanie o určenie vlastníckeho práva. Z rozhodnutia o vyvlastnení nepochybne vyplýva, že účastníkom konania bola aj Poľnohospodárska pôda, s.r.o. Z dôvodu, že sporná nehnuteľnosť bola vyvlastnená, žalobca už logicky nemohol mať záujem na požadovanom určení. Žiadal preto určiť, že bol vlastníkom v čase vyvlastnenia, aby mu v prípade vyhovenia nároku, bola vyplatená náhrada za vyvlastnenie. Vychádzal z toho, že žalovaný 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, je odvolací súd názoru, že je daný naliehavý právny záujem žalobcu na určení, že bol vlastníkom v čase vyvlastnenia.

13. Odvolací súd je toho názoru, že rozsudok súdu určujúci vlastníctvo k spornej nehnuteľnosti v čase vyvlastnenia by žalobcovi umožnil vyplatenie náhrady za vyvlastnenie titulom vlastníctva k vyvlastnenej nehnuteľnosti, preto je daný aj jeho naliehavý právny záujem na takomto určení. 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. Zmenu žaloby by súd nemal posudzovať príliš formalisticky, ale mal by sa snažiť zabezpečiť žalobcovi prístup k súdu a k prejednaniu jeho veci pred ním zákonným spôsobom, pretože v opačnom prípade na jednej strane figurujú peniaze vložené do súdnej úschovy práve z dôvodu spornosti vlastníctva k vyvlastnenému pozemku (§ 111 ods. 4 Stavebného zákona) a na strane druhej by bol prijatý záver o nutnosti zamietnutia žaloby pre nedostatok naliehavého právneho záujmu na určení, kto bol vlastníkom pozemku v čase vyvlastnenia. Z obsahu zmeneného žalobného návrhu pritom vyplýva, že žalobca sa snaží dosiahnuť, aby bolo v súlade s uvedeným rozhodnutím správneho orgánu určené, že jemu ako vlastníkov vyvlastneného pozemku má byť vyplatená vyvlastňovacia náhrada. Je zrejmé, že dôvodom zloženia náhrady do úschovy bolo práve toto prebiehajúce súdne konanie, účelom ktorého bolo v končnom dôsledku určiť, komu má byť vyplatená náhrada za vyvlastnenie pozemku. V konaní pritom nebolo sporné, že na Okresnom súde v Nitre v konaní vedenom pod sp.zn. 12U/4/2016 súd prijal od zložiteľa MH Invest, s.r.o. náhradu za vyvlastnenie do súdnej úschovy aj ohľadom sporného pozemku.

14. Napriek inému právnomu názoru odvolacieho súdu spočívajúceho v tom, že žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení, odvolací súd dospel k záveru, že v konečnom dôsledku je rozhodnutie súdu prvej inštancie správne. Obsahom tohto spisu, konkrétne pripojeného spisu Krajského súdu v Nitre sp.zn. 11S/32/2016, bolo aj rozhodnutie Najvyššieho súdu SR č.k. 3Sžrk/2/2018 zo dňa 27.06.2018 týkajúce sa žalobcu (Poľnohospodárska pôda s.r.o.) a žalovaného Okresný úrad Nitra za účasti Milana Kollára (žalovaného v tomto konaní), v ktorom sa rozhodovalo o kasačnej sťažnosti žalobcu proti právoplatnému rozsudku Krajského súdu v Nitre č.k. 11S/32/2016- 122 zo dňa 28.06.2017. Týmto rozsudkom KS Nitra zamietol žalobu žalobcu, ktorou sa domáhal preskúmania zákonnosti rozhodnutia žalovaného, ktorým bolo potvrdené prvostupňové rozhodnutie Okresného úradu Nitra č. UP 27/2015-9 zo dňa 02.11.2015, ktorým vyhovel protestu Okresnej prokuratúry Nitra zo dňa 15.10.2015 a

rozhodnutie V 5244/15-8 zo dňa 24.07.2015 o povolení vkladu zrušil. Najvyšší súd SR kasačnú sťažnosť zamietol.

15. Z predmetného konania nepochybne 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 žalovaným bola uzatvorená dňa 18.06.2015, teda v čase uzavretia predmetnej zmluvy nebola zmluvná voľnosť účastníkov zmluvného vzťahu obmedzená, tzn. neexistovala skutočnosť, ktorá by bránila realizácii predmetu zmluvy. Táto nastala dodatočne, až po uzatvorení zmluvy, ale pred rozhodnutím správneho orgánu o vklade, na ktorú bol správny orgán povinný prihliadnuť. Určenie vlastníckeho práva tak, ako sa ho žalobca po zmene žaloby domáha, teda bráni dodatočnou nemožnosťou plnenia. V tejto súvislosti odvolací súd poukazuje na vyššie uvedené rozhodnutie Najvyššieho súdu SR 3Sžrk/2/2018 zo dňa 27.06.2018, ale aj ďalšie - č.k. 10Sžrk/17/2018 zo dňa 30.04.2019, sp. zn. 6Sžrl/3/2018, 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 povolení 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.

16. V rámci dokazovania vykonaného pred súdom prvej inštancie bolo zistené, že v danej veci bol dňa 02.07.2015 Okresnému úradu Nitra, katastrálnemu odboru doručený návrh na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu na základe kúpnej zmluvy č. 2015/6/A53 zo dňa 18.06.2015 uzavretej medzi predávajúcim Milanom Kollárom a kupujúcim - žalobcom. Správny orgán prvého stupňa (Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor) vydal rozhodnutie pod č. V 5244/15 zo dňa 24.07.2015, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k vyššie označenej nehnuteľnosti v prospech žalobcu s tým, že právne účinky vkladu nastali dňa 24.07.2015. Na základe protestu prokurátora proti tomuto rozhodnutiu, dňa 02.11.2015 vydal prvostupňový správny orgán rozhodnutie, ktorým vyhovel protestu prokurátora a napadnuté rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva k pozemku zrušil. 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 dodatočná 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 18.06.2015 stalo po vzniku záväzku nemožným a povinnosť žalovaného plniť tak zanikla podľa § 575 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Na základe uvedených dôvodov odvolací súd dospel k záveru, že žalobca by nemohol byť vlastníkom nehnuteľnosti ani ku dňu vyvlastnenia sporného pozemku.

17. K námietke žalobcu, že zmluva medzi sporovými stranami bola uzavretá dňa 18.6.2015, pričom predkupné právo štátu vzniklo až dňa 8.7.2015, teda v čase uzavretia zmluvy predkupné právo ešte neexistovalo a žalovaný nemal povinnosť ponúknuť predmetnú nehnuteľnosť štátu, odvolací súd uvádza, že aj keď v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy neexistovala prekážka brániaca uzatvoreniu zmluvy táto nastala dodatočne, avšak ešte pred rozhodnutím správneho orgánu o povolení vkladu vlastníckeho

práva do katastra nehnuteľností. Ako už bolo uvedené vyššie, správny orgán bol povinný prihladiť na existenciu predkúpneho práva štátu, ktoré obmedzovalo zmluvnú voľnosť prevádzajúcej osoby (žalovaného), a to bez ohľadu na skutočnosť, že predkúpne právo štátu vzniklo až po uzavretí kúpnej zmluvy. Vzhľadom k uvedenému by predmetná kúpna zmluva nikdy nenadobudla svoje konštitutívne účinky vkladom do katastra nehnuteľností, preto by nikdy ani nedošlo k prevodu vlastníctva zo žalovaného na žalobcu. Žalobca by teda nemohol byť zapísaný ako vlastníak predmetnej nehnuteľnosti.

18. Odvolací súd dopĺňa, že obdobný právny záver Krajský súd v Nitre prijal napríklad aj v rozhodnutiach sp. zn. 7Co/188/2019, 7Co/217/2019, sp. zn. 12Co/262/2018, 12Co/145/2019, 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) prejavili iný právny názor týkajúci sa absencie naliehavého právneho záujmu žalobcov, odvolací súd prejednávajúci danú vec sa s tými závermi nestotožnil a v podrobnostiach poukazuje na vlastné posúdenie danosti naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, ktoré zodpovedá zákonnej úprave a práva strany sporu na prístup k súdu. Ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty (čl. 2 ods. 1 Základných princípov CSP). Týmto právnym názorom sa senát odvolacieho súdu odlišuje od právneho názoru prezentovaného v rozhodnutí odvolacieho súdu sp.zn. 6Co 63/2018 označeného v odôvodnení napadnutého rozsudku.

19. Žalobca napadol odvolaním aj výrok súdu prvej inštancie, ktorým zamietol návrh na prerušenie konania do skončenia konania sp. zn. 11S/259/2016 vedenom na Krajskom súde v Nitre. Žalobca dôvodil, že v tomto konaní bolo napadnuté vyvlastňovacie rozhodnutie týkajúce sa aj tohto konania. Odvolací súd sa stotožnil so záverom súdu prvej inštancie, že uvedené neskončené konanie nemá vplyv na rozhodnutie v tejto veci, preto súd prvej inštancie správne rozhodol o zamietnutí návrhu na prerušenie konania podľa § 162 ods. 3 CSP. Odvolací súd dopĺňa, že ani úspech žalobcu v správnych konaniach by neprinesol zmenu v právnom stave ohľadne predmetnej nehnuteľnosti, keďže vzhľadom na účinky vyvlastnenia by už nebolo možné žalobcu zapísať ako vlastníka nehnuteľnosti. V predmetnom konaní sa pritom žalobca domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti ku dňu vyvlastnenia z dôvodu vyplatenia náhrady za vyvlastnenie, preto v prípade zrušenia vyvlastňovacieho rozhodnutia by bola takáto žaloba zrejme nedôvodná. Navyše s poukazom na vyššie uvedené dôvody týkajúce sa uplatnenia predkúpneho práva a jeho dôsledkov - nemožnosť nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti, nemôže mať na predmetné konanie vplyv uvedené správne konanie vedené na Krajskom súde v Nitre. Preto aj odvolací súd je toho názoru, že na predmetné konanie nemá vplyv správne konanie vedené na Krajskom súde v Nitre pod sp.zn. 11S/259/2016.

20. K ďalšej argumentácii v odvolaní žalobcu sa odvolací súd nepotreboval za potrebné vyjadriť, pretože vzhľadom k prijatým záverom, by nemala vplyv na zmenu rozhodnutia vo veci samej.

21. Z uvedených dôvodov odvolací súd potvrdil rozsudok súdu prvej inštancie s poukazom na ust. § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 a § 262 CSP tak, že žalovanému, ktorý bol úspešný v odvolacom konaní, priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobcovi v plnom rozsahu.

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

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku 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).