

Súd: Okresný súd Rožňava
Spisová značka: 5C/124/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 7815204276
Dátum vydania rozhodnutia: 08. 12. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Agnesa Hvastová
ECLI: ECLI:SK:OSRV:2020:7815204276.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Rožňava, sudkyňou JUDr. Agnesou Hvastovou, v spore žalobcu: Villette s.r.o., so sídlom Panenská 24, 811 03 Bratislava, IČO: 45 975 396, zastúpeného JUDr. Jánom Dorkinom, advokátom Advokátskej kancelárie so sídlom Nám. baníkov 33, 048 01 Rožňava, proti žalovanému Slovenská republika, v mene ktorej koná Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, Chlumeckého 2, 820 12 Bratislava, o náhradu škody, takto

rozhodol:

I. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcovi 1,155.000,- eur do troch dní od právoplatnosti rozsudku a v prevyšujúcej časti súd žalobu zamietá.

II. Súd priznáva žalobcovi náhradu trov konania zo strany žalovaného v rozsahu 80 % s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

III. Súd priznáva štátu náhradu trov konania zo strany žalobcu v rozsahu 20 % a zo strany žalovaného v rozsahu 80 % s tým, že o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

odôvodnenie:

1. Žalobca podanou žalobou sa domáhal zaplattenia 1,280.000,- eur z titulu náhrady škody v zmysle zákona č. 514/2003 Z. z. spočívajúcej v ušlom zisku, vzniknutého na strane žalobcu a náhrady trov konania.

2. Žalobu odôvodnil nasledovne:

Žalobca ako vlastník nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. Q., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX dňa 23.03.2012 zistil, že na tomto liste vlastníctva v časti B je uvedená poznámka s nasledovným textom: "S. K.: T. K. E. N. S. N. Ž.: R. K., B..K., K. K. O. X/B, XXX XX C., K. Q., P.: XX XXX XXX, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sa, N. Č.. XXXX/B - B. E. A.. Z.H. N. - S. XXX/XX - XXXX/XX". Túto poznámku, ktorá mala charakter tzv. informatívnej poznámky v zmysle § 38 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (ďalej len „katastrálny zákon“), zapísala Správa katastra Q. (ďalej len „správa katastra“), na základe návrhu zo dňa 30.11.2011 podaného obchodnou spoločnosťou Transfactor Slovakia, a.s., so sídlom Galvaniho 7/B, 821 04 Bratislava.

Žalobca sťažnosťou zo dňa 02.05.2012 namietal nezákonný postup Správy katastra Q. a obrátil sa aj na Katastrálny úrad v Košiciach, ktorý sťažnosť prešetril a vybavil odoslaním písomného oznámenia o výsledku jej prešetrovania. V oznámení uviedol, že sťažnosť je opodstatnená a navrhol správe katastra zrušiť zápis poznámky. Správa katastra svojím rozhodnutím č. X 310/12/0R zo dňa 06.08.2012 zápis poznámky v plnom rozsahu zrušila. Proti rozhodnutiu Správy katastra zo dňa 06.08.2012 podal žalobca

odvolanie, v ktorom namietal nezákonnosť rozhodnutia a postup predchádzajúci jeho vydaniu. Namietal, že správa katastra nemohla v danej veci začať konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte a následne vydať rozhodnutie. Správa katastra mala postupovať analogicky ako v prípade (nezákonného) zápisu poznámky, resp. ako zápisu poznámok vo všeobecnosti.

Katastrálny úrad ako druhostupňový orgán na základe podaného odvolania preskúmal rozhodnutie Správy katastra a zistil, že sú dané dôvody na jeho zrušenie a vrátenie na nové konanie. Správne orgánu prvého stupňa uložil konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte prerušiť do právoplatného skončenia konania, ktorého predmetom je posúdenie správnosti zápisu predmetnej poznámky, t. j. do právoplatného skončenia súdneho konania o ochranu pred nezákonným zásahom orgánu verejnej správy.

Následne správa katastra rozhodnutím č. X 319/12/OR zo dňa 14.11.2012 prerušila konania o oprave chyby v katastrálnom operáte do právoplatného skončenia súdneho konania o ochranu pred nezákonným zásahom orgánu verejnej správy, vedeného na Krajskom súde v Košiciach pod sp. zn. 7S/50/2012.

Krajský súd v Košiciach rozsudkom sp. zn. 7S/50/2012 zo dňa 12.12.2012 uložil Správe katastra Q., odstrániť zápis poznámky na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Správou katastra Q., pre k. ú. Q. v znení: "S. K.: T. K. E. N. S. N. Ž.: R. K., B.K., K. K. O. X/B, XXX XX C., K. Q., P.Č.: XX XXX XXX zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sa, N. Č.. XXXX/B - B.R. E. A. Z. N. - S. XXX/XX - XXXX/XX", do 5 dní od právoplatnosti rozsudku. V odôvodnení rozsudku konštatoval, že vyznačením predmetnej poznámky došlo k ukráteniu žalobcu na jeho právach v dôsledku nezákonného zásahu Správy katastra Rožňava.

Dňa 14.11.2011 žalobca a spoločnosť DSC, a.s. Bratislava uzavreli zmluvu o budúcej zmluve, ktorá obsahovala dojednanie o uzavretí kúpnej zmluvy v lehote do 30.05.2012, predmetom ktorej mal byť predaj nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. Q., za dohodnutú kúpnu cenu 2.000.000,- eur. V súlade s ustanoveniami Zmluvy o budúcej zmluve došlo k zloženiu kúpnej ceny do notárskej úschovy. Následkom nezákonného postupu Správy katastra - nezákonného zápisu poznámky, nastala rozvázovacia podmienka uvedená v Zmluve o budúcej zmluve a tým došlo k zániku právneho vzťahu z označenej zmluvy.

Dňa 24.06.2013 uzatvoril žalobca kúpnu zmluvu so spoločnosťou SLAVIA STEEL, s.r.o. Rimavská Sobota, predmetom ktorej bol predaj nehnuteľností za kúpnu cenu 720.000.-eur. V príčinnej súvislosti s nezákonným postupom Správy katastra vznikla žalobcovi škoda vo výške rozdielu medzi kúpnu cenou dohodnutou v Zmluve o budúcej zmluve a kúpnu cenou dohodnutou v Kúpnej zmluve.

V zmysle ustanovenia § 15 zákona č. 514/2003 Z. z. žalobca podal návrh na predbežné prerokovanie nároku na náhradu škody 1,280.000,- eur, ktorá pozostáva z rozdielu medzi cenou, za ktorú mohol nehnuteľnosti predat' a za akú ich predal. Na preukázanie svojich tvrdení predložil znalecký posudok z roku 2011, ktorým boli nehnuteľnosti ohodnotené na sumu 845.000,- eur.

Žalovaný ako orgán príslušný na prerokovanie návrhu na predbežné prerokovanie nároku na náhradu škody návrhu nevyhovel. Žalobca nesúhlasil s výsledkami predbežného prerokovania svojho návrhu, preto podal žalobu na súd.

3. Žalovaný so žalobou nesúhlasil a navrhoval žalobu zamietnuť. Poukázal na to, že predpokladom vzniku zodpovednosti za škodu spôsobenú nezákonným rozhodnutím orgánu štátu, resp. orgánu verejnej moci alebo jeho nesprávnym úradným postupom je:

- nezákonné rozhodnutie orgánu štátu, resp. orgánu verejnej moci, alebo jeho nesprávny úradný postup,
- existencia škody,
- príčinná súvislosť medzi nezákonným rozhodnutím orgánu štátu, resp. orgánu verejnej moci alebo jeho nesprávnym úradným postupom a škodou.

Vyššie uvedené podmienky vzniku zodpovednosti za škodu spôsobenú nezákonným rozhodnutím orgánu štátu, resp. orgánu verejnej moci alebo jeho nesprávnym úradným postupom sú stanovené kumulatívne a v prípade nesplnenia jednej z týchto podmienok, zodpovednosť nie je daná. Poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 29.03.2007 sp. zn. 3Cdo/32/2007, publikovaný v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu SR a rozhodnutí súdov Slovenskej republiky ročník 2008, v ktorom Najvyšší súd SR konštatoval, že vzťah príčiny a následku musí byť priamy, bezprostredný a neprerušovaný; nestačí, ak je iba sprostredkovaný. Najvyšší súd SR taktiež konštatoval, že zodpovednosť nemožno robiť závislou na neobmedzenej kauzalite.

Poukázal na rozhodovacia prax súdov Slovenskej republiky, podľa ktorej nezákonné rozhodnutie orgánu štátu, resp. orgánu verejnej moci, alebo jeho nesprávny úradný postup môže mať za následok vznik zodpovednosti za škodu len vo vzťahu k takej škode, ktorá bola priamo a nesprostredkované spôsobená

práve týmto rozhodnutím alebo postupom. Vzťah medzi príčinou a jej následkom musí byť bezpečne preukázaný a bezprostredný, ako to už konštatoval aj Ústavný súd SR (nález Ústavného súdu SR I.ÚS 177/08). Otázka príčinnej súvislosti nie je otázkou právnou, ide o skutkovú otázku.

Pri skúmaní príčinnej súvislosti je potrebné preukázať, že v reťazci skutočností prichádzajúcich do úvahy ako príčiny vzniku škody existuje práve konkrétna skutočnosť, ktorá má vecnú väzbu na vznik škody. Príчинná súvislosť nie je daná, ak do logického sledu udalostí vstúpila iná skutočnosť, ktorá je nezávislá od právne kvalifikovanej skutočnosti na strane subjektu, ktorý má za škodu zodpovedať.

Vznik údajnej škody spočívajúcej v rozdiel medzi cenou dohodnutou v Zmluve o budúcej zmluve zo dňa 14.11.2011 so spoločnosťou DSC, a.s. a kúpnu zmluvou so spoločnosťou SLAVIA STEEL, s.r.o., nie je možné chápať ako škodu, ktorá vznikla v dôsledku nesprávneho úradného postupu. Žalobca ako vlastník predmetných nehnuteľností a účastník súkromnoprávneho vzťahu dobrovoľne vstúpil do zmluvného vzťahu so spoločnosťou SLAVIA STEEL, s.r.o., s ktorou si dohodol ako podstatnú zmluvnú náležitosť cenu za predaj predmetných nehnuteľností. V rámci žalobcovho dispozičného oprávnenia s predmetom vlastníckeho práva teda žalobca uzavrel právny úkon, ktorý bol z hľadiska kúpnej ceny pre žalobcu nevýhodnejší než ten, kde mal stanovenú cenu za predmetné nehnuteľnosti v Zmluve o budúcej zmluve. Štát nemôže zodpovedať za rozdiely vzniknuté v dohodnutej kúpnej cene za nehnuteľnosti medzi účastníkmi súkromnoprávneho vzťahu, nakoľko títo majú slobodnú vôľu vstupovať do týchto vzťahov a na základe konsenzu dohadovať si podstatné náležitosti právnych úkonov. Inak povedané štát nezodpovedá a ani nemôže iným spôsobom vstupovať do obsahu zmluvných dojednaní účastníkov súkromnoprávných vzťahov, na ktoré z objektívneho hľadiska nemá dosah. Žalovanému nie je zrejmé, z akých dôvodov žalobca pristúpil na tak výrazné zníženie kúpnej ceny za predmetné nehnuteľnosti, nakoľko samotnú Zmluvu o budúcej zmluve a jej následnú nerealizáciu v podobe kúpnopredajnej zmluvy nie je možné považovať za stav nezvratný a nemenný a smerujúci len k podstatne horším možnostiam uzavrieť zmluvný vzťah. Stanovenie kúpnej ceny za predmetné nehnuteľnosti a dohoda na nej je plnená na autonómnej vôli subjektov súkromného práva. Žalobca nijako nepreukázal a tým pádom ani nevytlúčil, že pri predaji predmetných nehnuteľností mohol uzavrieť z hľadiska kúpnopredajnej ceny prinajmenšom rovnako výhodnejší zmluvný vzťah ako bola Zmluva o budúcej zmluve so spoločnosťou DSC, a.s. a naopak, uzavrel kúpnopredajnú zmluvu so spoločnosťou SLAVIA STEEL, s.r.o. za výrazne nevýhodnejších podmienok.

K neexistencii príčinnej súvislosti medzi nesprávnym úradným postupom a škodou v prejednávanej veci žalovaný uviedol, že z obsahu článku 9 ods. 1 zmluvy o budúcej zmluve vyplýva, že táto zmluva sa ruší pokiaľ aktuálny stav na výpise z listu vlastníctva č. XXXX, k. ú. Q.N. nebude zhodný so stavom deklarovaným v článku 1 zmluvy o budúcej zmluve. Takto naformulované zmluvné dojednanie rušilo túto zmluvu pri akomkoľvek zápise akejkoľvek skutočnosti na predmetnom liste vlastníctva. Žalovaný podotkol, že predmetná poznámka na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. Q.N. bola len informatívneho charakteru a neobmedzovala žalobcu v nakladaní s predmetnými nehnuteľnosťami. Citoval ustanovenie § 38 katastrálneho zákona, podľa ktorého poznámky informatívneho charakteru informujú tretie osoby o tých skutočnostiach a v konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností nemajú žiadne právne následky.

Žalobca, ako vyplýva z korešpondencie so spoločnosťou DSC, a.s., tejto oznámil, že podniká právne kroky na odstránenie spornej poznámky, čo síce spoločnosť zobrala na vedomie, avšak trvala na svojom stanovisku o zrušení zmluvného vzťahu, odvolávajúc sa na zmluvne dohodnutý článok 9 ods. 1. Z korešpondencie medzi žalobcom a spoločnosťou DSC, a.s. vyplynulo, že spoločnosť DSC, a.s. prehodnotila celkovo svoj záujem o investovanie v okolí Q..

Žalovaný uviedol, že v danom prípade príčinná súvislosť medzi nesprávnym úradným postupom a vznikom škody musí byť jednoznačne preukázaná a nestačí iba tvrdenie o jej pravdepodobnosti alebo okolnosti nasvedčujúcej existenciu. Žalobca uzavrel so spoločnosťou DSC, a.s. Zmluvu o budúcej zmluve, v ktorej si zmluvné strany v rámci svojej zmluvnej voľnosti dohodli jej podmienky. Predmetná zmluva mala byť len podkladom k uzatvoreniu kúpnopredajnej zmluvy. Teda z hľadiska právneho stavu bol uzatvorený právny úkon, ktorý vo vzťahu ku katastrálnemu konaniu nemohol vyvolať žiadne účinky, nakoľko zmluva o budúcej zmluve všeobecne nie je zmluvou o prevode nehnuteľnosti a z tohto hľadiska nie je spôsobilá tvoriť prílohu návrhu na vklad.

Všeobecne sa pri škode predpokladá, že v dôsledku škodnej udalosti nedošlo k rozmnoženiu majetkových hodnôt poškodeného, ktoré by sa dalo očakávať pri pravidelnom chode veci. Za predpokladu, že by došlo k uzatvoreniu kúpnopredajnej zmluvy, ďalším predpokladom je katastrálne konanie o návrhu na vklad, ktorého prílohou by bola spomínaná kúpnopredajná zmluva. Výsledok katastrálneho konania o návrhu na vklad, však nie je možné do budúcnosti predvídať ani prejednať, teda pohybuje sa v hypotetickej rovine. Z podmienok dohodnutých v článku 3 odsek III, bod 1 -

Kúpna cena a platobné podmienky - vyplýva, že časť kúpnej ceny vo výške 1,000.000,- eur mala byť vyplatená do jedného roka odo dňa právoplatnosti rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu do katastra nehnuteľností. Uvedené potvrdzuje názor, že katastrálne konanie a jeho výsledok je v hypotetickej rovine, čiže mohlo sa skončiť pozitívne alebo aj negatívne, teda žalobcovi by v závislosti od výsledku katastrálneho konania bola vyplatená cena za nehnuteľnosti dohodnutá v Zmluve o budúcej zmluve. Na základe toho nie je možné katastrálne konanie subsumovať pod pojem "pravidelný chod veci", nakoľko ho nie je možné do budúcnosti prejednať, teda príčinná súvislosť medzi nesprávnym úradným postupom a škodou sa pohybuje v rovine pravdepodobnej, nepreukázanej.

Na základe vyššie uvedeného žalovaný konštatoval, že nie sú naplnené základné zákonné podmienky zodpovednosti za škodu spôsobenú nesprávnym úradným postupom Správy katastra, preto navrhol žalobu zamietnuť.

4. Okresný súd Rožňava rozsudkom sp. zn. 5C/124/2015-282 zo dňa 17.12.2018 vo veci rozhodol tak, že žalovaného zaviazal zaplatiť žalobcovi sumu 1.280.000,- eur, do troch dní od právoplatnosti rozsudku, žalovaného zaviazal zaplatiť na účet tunajšieho súdu trovy znaleckého dokazovania vo výške 199,50 eur, do troch dní od právoplatnosti rozsudku a žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

5. Proti tomuto rozsudku podal žalovaný odvolanie.

6. Krajský súd v Košiciach uznesením sp. zn. 9Co/112/2019-324 zo dňa 30.03.2020 zrušil rozsudok a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie.

Odvolací súd uviedol, že v odôvodnení napadnutého rozsudku chýba presvedčivá a jasná odpoveď na podstatné otázky, súvisiace s predmetom súdnej ochrany. Súd prvej inštancie neuviedol, k akým skutkovým záverom na základe vykonaného dokazovania dospel v súvislosti so skúmaním podmienok zodpovednosti štátu za škodu spôsobenú príslušnou správou katastra a nevysvetlil svoje úvahy o tom, ako na daný prípad aplikoval ust. zák. č. 514/2003 Z. z. V odôvodnení rozsudku síce konštatoval, že žalobu na základe vykonaného dokazovania mal za dôvodnú a žalobcovi vznikla škoda v uplatnenej výške, v odôvodnení rozsudku však absentujú akékoľvek úvahy súdu o tom, ako k týmto záverom dospel. Riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia v zmysle vyššie cit. ust. § 220 ods. 2 CSP pritom vyžaduje, aby sa súd jasným, právne korektným a zrozumiteľným spôsobom vyrovnal so všetkými skutkovými a právnymi skutočnosťami, ktoré sú pre jeho rozhodnutie vo veci podstatné a právne významné. Súd prvej inštancie žiadnym spôsobom nereagoval ani na podstatné námietky žalovaného, uvedené vo vyjadrení k žalobe, ale aj v priebehu konania. Neuviedol, ako sa vyporiadal s námietkami žalovaného, ktorý uvádzal, že v danom prípade nie sú splnené podmienky pre priznanie nároku na náhradu škody žalobcovi predovšetkým z dôvodu, že žalobca nepreukázal vznik škody v súvislosti s nesprávnym úradným postupom príslušnej správy katastra v ním uplatnenej výške a tiež príčinnú súvislosť medzi tvrdenou škodou a nesprávnym úradným postupom. Súd prvej inštancie žiadnym spôsobom neuviedol, ako vyhodnotil dôkazy pred ním vykonané jednotlivo, ale aj v ich vzájomnej súvislosti a dokazovanie nezameralo na zistenie, či v danom prípade boli splnené podmienky pre vyhoviecie návrhu žalobcu na náhradu škody z dôvodu nesprávneho úradného postupu.

Za takejto situácie, keď sa súd prvej inštancie nevyporiadal s podstatnými námietkami žalovaného, bolo potrebné považovať rozsudok za predčasný a teda aj nesprávny.

Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd zrušil rozsudok súdu prvej inštancie v zmysle § 389 ods. 1 písm. b) a c) CSP a vrátil vec súdu prvej inštancie na ďalšie konanie v súlade s § 391 ods. 2 CSP.

Uložil súdu prvej inštancie po vrátení veci opätovne vo veci rozhodnúť a v rozhodnutí sa náležite vyporiadať s podstatnými námietkami žalovaného uvedenými vo vyjadrení k žalobe, ale aj v odvolaní voči rozsudku tak, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé a v súlade s ust. § 220 ods. 2 CSP. Dokazovanie bude potrebné zamerať na zistenie, či v danom prípade sú splnené všetky podmienky stanovené kumulatívne v zák. č. 514/2003 Z. z. pre priznanie nároku žalobcu v uplatnenej výške, teda či je daná príčinná súvislosť medzi nesprávnym úradným postupom katastrálneho úradu a výškou žalobcom uplatnenej škody. Pri skúmaní príčinnej súvislosti bude potrebné zodpovedať otázku, či je v danom prípade preukázaný sled relevantných príčin a následkov, ktoré odôvodňujú zmenšenie majetku žalobcu v uplatnenej výške. Vzťah príčiny a následku pritom musí byť priamy a bezprostredný, nestačí, že bude sprostredkovaný.

Uviedol, že úlohou súdu prvej inštancie bude opätovne rozhodnúť aj o trovách odvolacieho konania (§ 396 ods. 3 CSP).

7. Po vrátení veci odvolacím súdom na ďalšie konanie súd sa oboznámil s vyjadreniami strán sporu a listinnými dôkazmi predloženými stranami sporu v priebehu konania: oznámením o vybavení sťažnosti Katastrálnym úradom v Košiciach zo dňa 19.06.202, výpisom z listu vlastníctva č. XXXX, kúpnu zmluvou uzavretou medzi predávajúcim Villette s.r.o. Bratislava s kupujúcim SLAVIA STEEL s.r.o. zo dňa 24.06.2013, Zmluvou o budúcej Kúpnopredajnej Zmluve so zriadením záložného práva a o budúcej Zmluve o prevode obchodného podielu zo dňa 14.11.2011, vyjadrením spoločnosti DSC, a.s. Bratislava na základe výzvy súdu zo dňa 02.12.2016, oznámením zo dňa 30.05.2012 od spoločnosti DSC, a.s. adresované Villette s.r.o. Bratislave a K. X., úradným záznamom zo dňa 30.05.2012 vyhotoveným na Notárskom úrade A. C. C., notárky, výpisom z internetbankingu o pohybe peňažných prostriedkov na účte notára, znaleckým posudkom č. 155P2011 podaným znalkyňou P. Z. O., znaleckým posudkom č. 228/2018 podaným znalkyňou P. Z. O., e-mailovou komunikáciou budúceho kupujúceho zo dňa 21.10.2020, profilom spoločnosti DSC, a.s., výpisom z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 14.11.2011 v časti poznámky - bez zápisu, sťažnosťou žalobcu adresovanou Správe katastra Q. zo dňa 23.04.2012, návrhom na začatie konania na ochranu pred nezákonným zásahom orgánu verejnej správy podaným na Krajskom súde v Košiciach 23.04.2012, potvrdením od notára A. C. C. zo dňa 22.05.2012 o tom, že má zriadený bežný účet za účelom notárskej úschovy peňažných prostriedkov, výpisom z Obchodného registra spoločnosti PENETTA - GROUP s.r.o., výpisom z Obchodného registra ohľadom spoločnosti Villette s.r.o., konceptom zápisnice o prevzatí prijatí peňazí do notárskej úschovy, výpisom z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 30.05.2012, oznámením o začatí konania o oprave chyby v Katastrálnom operáte a výzvou na vyjadrenie sa k veci zo dňa 10.07.2012, doručenej žalobcovi a Transfaktor Slovakia a.s. Bratislavy, rozhodnutím Správy katastra Q. č. X310/12/OR zo dňa 06.08.2012, rozhodnutím Katastrálneho úradu v Košiciach č. konania Xo26/2012/MA - 14 zo dňa 16.10.2012, rozhodnutím Správy katastra Rožňava X310/12/OR zo dňa 14.11.2012, listom žalobcu adresovaným spoločnosti DSC a.s. Bratislava zo dňa 18.03.2013, oznámením spoločnosti DSC a.s. adresovaným žalobcovi zo dňa 08.04.2013.

8. Po vykonanom dokazovaní bol zistený nasledovný skutkový stav veci:

Žalobca a spoločnosť DSC a.s. uzavreli dňa 14.11.2011 Zmluvu o budúcej Kúpnopredajnej zmluve so zriadením záložného práva a o budúcej Zmluve o prevode obchodného podielu. K uzavretiu tejto zmluvy došlo po predchádzajúcich rokovaniach zmluvných strán a vyhotovení znaleckého posudku č. 155/2011 zo dňa 20.09.2011 P. Z. O., znalkyňou z odboru stavebníctva - odhad hodnoty nehnuteľností. Účelom podania posudku bolo zriadenie záložného práva. Podľa záveru tohto posudku všeobecná hodnota oceňovaných nehnuteľností po zaokrúhlení predstavovala sumu 845.000,- eur.

Zo zmluvy o budúcej Kúpnopredajnej zmluve so zriadením záložného práva a o budúcej Zmluve o prevode obchodného podielu uzatvorenej dňa 14.11.2011 vyplýva, že budúci predávajúci v 1) a 2) rade sa spolu s budúcim kupujúcim dohodli na spoločnom postupe pri realizovaní obchodného zámeru budúceho kupujúceho nadobudnúť do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľnosti vo vlastníctve budúceho predávajúceho v 1) rade, obchodný podiel budúceho predávajúceho v 2) rade v obchodnej spoločnosti PENETTA GROUP s.r.o., so sídlom Námestie baníkov 17/33 v Rožňave, IČO: 44 455 020 s tým, že budúci kupujúci nemá záujem čokoľvek kúpiť bez toho, aby získal do svojho vlastníctva všetky označené zložky a následne pokračoval vo výrobe oceľových konštrukcií, montovaných hál a komponentov pre poľnohospodársky priemysel. Z článku 1 ZoBZ vyplýva, že budúci predávajúci prehlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX k. ú. Q., pozemkov a stavieb vedených na tomto liste vlastníctva, že list vlastníctva v časti ťarchy je bez zápisu, iné údaje: bez zápisu a poznámka: bez zápisu. V článku 5 zmluvy účastníci zmluvy sa dohodli, že budúcu kúpnopredajnú zmluvu so zriadením záložného práva, na zabezpečenie nesplatennej časti kúpnej ceny a budúcu dohodu o prevode obchodného podielu uzatvoria do 31.05.2012. Dohodli sa o podstatných náležitostiach budúcej zmluvy, na predmete zmluvy, ktorý je špecifikovaný v článku 3 odsek I. a II. zmluvy a na kúpnej cene a platobných podmienkach, ktoré sú uvedené v článku 3 odsek I. zmluvy. Kúpna cena prevádzaných nehnuteľností bola stanovená dohodou zmluvných strán vo výške 2,000.000,- eur, ktorá mala byť uhradená predávajúcemu nasledovne: časť kúpnej ceny 1,000.000,- eur kupujúci mal v prospech predávajúceho vinkulovať v banke, resp. vložiť do notárskej úschovy, pričom finančné prostriedky mali byť uvoľnené bankou z vinkulovaného účtu, resp. z notárskej úschovy v prospech predávajúceho po predložení originálu výpisu z LV s vyznačením kupujúceho ako vlastníka prevádzaných nehnuteľností v zmysle podmienok vinkulácie dohodnutých s príslušnou bankou, resp. podmienkami notárskej úschovy a na LV nebude vykázaná žiadna iná zmena alebo nový zápis okrem ťarchy v zmysle bodu VI zmluvy, pričom časť kúpnej ceny vo výške 1,000.000,- eur mala byť uhradená najneskôr do piatich dní odo dňa predloženia originálu výpisu z LV s vyznačením kupujúceho ako

vlastníka prevádzaných nehnuteľností. Časť kúpnej ceny vo výške 1,000.000,- eur mal uhradiť kupujúci na účet predávajúceho v lehote do 1 roka odo dňa právoplatnosti rozhodnutia príslušnej Správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam.

Z článku 3 odsek IV. vyplýva, že predávajúci ručil za výlučnosť vlastníctva a bezbremenosť prevádzaných nehnuteľností a zároveň prehlásil, že na prevádzaných nehnuteľnostiach neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva ani iné právne povinnosti, okrem tých, ktoré sú uvedené v bode I. tejto zmluvy, že predmetné nehnuteľnosti, resp. práva k nehnuteľnostiam nie sú predmetom žiadneho súdneho sporu, exekučného konania a predávajúci nevydal žiadne prehlásenie, v ktorom by súhlasil, aby boli predmetom dobrovoľnej dražby.

Z článku 9 bod I. vyplýva, že zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah založený zmluvou o budúcej zmluve sa ruší ak ku dňu uvedenom v článku 6 bod I. zmluvy (28.05.2012) nebude stav na aktuálnom výpise z listu vlastníctva č. XXXX k. ú. Q. zhodný so stavom deklarovanom v článku 1 tejto zmluvy.

Na základe návrhu obchodnej spoločnosti Transfactor Slovakia a.s., so sídlom Galvaniho 7/B, Bratislava zo dňa 30.11.2011 Správa katastra Q. zapísala na list vlastníctva č. XXXX k. ú. Q. poznámku, ktorá má charakter tzv. informatívnej poznámky. V predmetnom návrhu bolo uvedené, že na Okresnom súde Bratislava I prebieha konanie pod sp. zn. 31Cb/181/2011 medzi spoločnosťou Transfactor Slovakia a.s., v procesnom postavení žalobcu a Villette s.r.o. v predmetnom konaní v postavení žalovaného, o určenie odporovateľnosti právneho úkonu - prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Správa katastra Q. na základe tohto návrhu na list vlastníctva č. XXXX k. ú. Q. zapísala poznámku v znení: "S. K.: T. K. E. N. S. N. Ž.: R. K., B.K., K. K. O. X/B, XXX XX C., K. Q., P.: XX XXX XXX, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sa, N. Č.. XXXX/B - B. E. A.. Z. N. - S. XXX/XX - XXXX/XX". Žalobca, následne ako zistil skutočnosť, že na liste vlastníctva je zapísaná poznámka, sa pokúšal najprv prostredníctvom konateľa spoločnosti žalobcu žiadať Správu katastra o odstránenie nedôvodne zapísanej poznámky. Podaním zo dňa 23.04.2012 zaslal žalobca sťažnosť Správe katastra v Q. v zmysle zákona č. 9/2010 Z. z. o sťažnostiach a zároveň podaním zo dňa 23.04.2012 podal na príslušný Krajský súd v Košiciach návrh na začatie konania o ochranu pred nezákonným zásahom orgánu verejnej správy, ktoré konanie bolo vedené pod sp. zn. 7S/50/2012. Napriek pretrvávajúcemu stavu zapísanej poznámky, budúci kupujúci postupoval v zmysle Zmluvy o budúcej zmluve a zložil dohodnutú časť kúpnej ceny v sume 1,250.000,- eur do notárskej úschovy dňa 29.05.2012, ktorú sumu následne dňa 30.05.2012, na žiadosť budúceho kupujúceho, notárka vrátila budúceму kupujúceму, o čom svedčia listiny: potvrdenie notárky A.. C. C.Í.E. a pohyb na účte zriadenom notárom za účelom prijímania peňažných súm do notárskej úschovy. Z potvrdenia vystaveného notárom A.. C. C. zo dňa 05.05.2014 vyplýva, že potvrdenie je vydané na základe žiadosti spoločnosti DSC, a.s., IČO: 35 811 790, so sídlom 811 02 Bratislava, Slávičie údolie 106. Dňa 29.05.2012 bola poukázaná od spoločnosti DSC, a.s. peňažná čiastka 1,250.000,- eur, ktorá bola zložená v súlade s Notárskym poriadkom na bežný účet č. XXXXXXXXXXX/XXXX, vedený v R. C., B.K., s názvom A.. C. C., notárka, notárska úschova. Dňa 30.05.2012 sa dostavil na vyššie uvedený Notársky úrad P. S. K., predseda predstavenstva DSC, a.s., ktorý požiadal o zrušenie Zápisnice o prevzatí a prijatí peňazí do notárskej úschovy a o vrátenie peňažnej čiastky vo výške 1,250.000,- eur na účet č. XXXXXXXXXXX/XXXX, vedený v K. K., B.K.. Ako prílohy tohto potvrdenia boli predložené detaily pohybu na účte notárskej úschovy. Z údajov o prijatej platbe do notárskej úschovy v sume 1,250.000,- eur dňa 29.05.2012 vyplýva, že platiteľom bol DSC, a.s., Slávičie údolie 106 a platba bola prijatá z účtu K. XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX. Z údajov o odoslanej platbe z účtu notárskej úschovy vyplýva, že suma 1,250.000,- eur bola dňa 31.05.2012 odoslaná z účtu notárskej úschovy na účet príjemcu XXXXXXXXXXX/XXXX, s uvedením variabilného symbolu 1502012. Zároveň budúci kupujúci oznámil listom zo dňa 30.05.2012 žalobcovi, že nastali účinky zrušenia Zmluvy v zmysle dojednania článku 9 ods. 1 Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve z dôvodu, že na liste vlastníctva je zapísaná poznámka.

Z vyjadrenia od DSC, a.s. Bratislava zo dňa 02.12.2016 vyžiadaného súdom v priebehu konania vyplýva, že k oznámeniu o zrušení zmluvy o budúcej zmluve dospeli napriek tomu, že zástupcovia spoločnosti Villette, s.r.o. ich ubezpečovali, že zápis poznámky na liste vlastníctva je realizovaný v rozpore so zákonom a že bude odstránený. Rozhodne nemali v záujme odkúpiť do vlastníctva nehnuteľnosti, ktoré by mohli byť predmetom akéhokoľvek súdneho sporu, resp. ku ktorým LV obsahoval zápisy, ktoré pripúšťali možnosť, že súdny spor sa týka nehnuteľností, ktoré chceli odkúpiť.

V konaní bol vypočutý predseda predstavenstva spoločnosti DSC, a.s. Bratislava P. S. K. ako svedok, ktorý uviedol, že spoločnosť bola vždy aktívna na stavebnom trhu ohľadom dodávok a výroby oceľových konštrukcií a z toho dôvodu hľadali výrobné kapacity a výrobné priestory, ktoré by im zefektívňovali komunikáciu, prípadne kontraktáciu s ich zadávateľmi. Od bývalého kolegu získali informáciu o týchto výrobných kapacitách v Rožňave. Na základe toho začali rokovania, v rámci ktorých bolo objasnené, že

nehnutelnosti sú vo vlastníctve jednej spoločnosti (Villette) a výrobné kapacity (X.) vo vlastníctve druhej, ktoré spolu súvisia a nedajú sa oddeliť. Potvrdil, že zmluvné strany sa dohodli na cene tak, ako je to uvedené v Zmluve o budúcej zmluve.

9. Nesprávny úradný postup Správy katastra Q. bol konštatovaný Katastrálnym úradom v Košiciach, ktorý žalobcovi oznámil listom č. KP/RK914/12St27/2012 zo dňa 19.06.2012 vybavenie sťažnosti zo dňa 23.04.2012, podľa ktorej sťažnosť považoval za opodstatnenú a oznámil, že Správe katastra v Q. boli uložené povinnosti podľa § 19 ods. 1 písm. i) zákona č. 9/2010 Z. z. o sťažnostiach. Napriek vyššie uvedenému Správa katastra poznámku neodstránila a podaním zo dňa 10.07.2012 oznámila žalobcovi a tiež spoločnosti Transfactor Slovakia a.s. začatie konania o oprave chyby v katastrálnom operáte. Správa katastra v Q. dňa 06.08.2012 vydala rozhodnutie, ktorým rozhodla o zrušení poznámky, avšak toto rozhodnutie bolo druhostupňovým právnym orgánom - Katastrálnym úradom v Košiciach zrušené rozhodnutím č. k. Xo26/2012/Ma-14 zo dňa 16.10.2012. Následne správa katastra v Q. vydala rozhodnutie č. X310/2012/OR zo dňa 14.11.2012, ktorým prerušili konanie o oprave chyby v katastrálnom operáte. Nezákonný stav bol odstránený až nadobudnutím právoplatnosti rozsudku Krajského súdu v Košiciach sp. zn. 7S/50/2012 zo dňa 12.12.2012. Z odôvodnenia rozsudku Krajského súdu v Košiciach vyplýva, že súdne konanie o určenie odporovateľnosti právneho úkonu nemôže byť predmetom zápisu formou poznámky v katastri nehnuteľností, preto súd uložil Správe katastra Q. odstrániť poznámku vyznačenú na liste vlastníctva č. XXXX k. ú. Q. pod číslom P490/11 zo dňa 05.12.2011. Po odstránení poznámky z listu vlastníctva žalobca dňa 18.03.2011 opakovane oslovil spoločnosť DSC a.s., ktorá listom zo dňa 08.04.2013 oznámila, že nemá záujem pokračovať v rokovaniach vzhľadom na to, že uplynulo dlhšie obdobie, skoro rok po čase, kedy malo byť plnené podľa pôvodne uzavretej zmluvy, ako aj na zmenu ich podnikateľských zámerov. Následne žalobca uzavrel kúpnu zmluvu s kupujúcim SLAVIA STEEL s.r.o., Rimavská Sobota dňa 24.06.2013, v zmysle ktorej nehnuteľnosti vedené na liste vlastníctva č. XXXX k. ú. Q. predal za dohodnutú kúpnu cenu 720.000,- eur.

10. Prejednávanú vec súd posudzoval v zmysle ustanovení zákona č. 514/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci a o zmene niektorých zákonov

11. V zmysle ust. § 3 ods. 1, 2 citovaného zákona, štát zodpovedá za podmienok ustanovených týmto zákonom za škodu, ktorá bola spôsobená orgánmi verejnej moci, okrem tretej časti toho zákona, pri výkone verejnej moci

- a) nezákonným rozhodnutím,
- b) nezákonným zatknutím, zadržaním alebo iným pozbavením osobnej slobody,
- c) rozhodnutím o treste, o ochrannom opatrení alebo rozhodnutím o väzbe, alebo
- d) nesprávnym úradným postupom.

Zodpovednosti podľa odseku 1 sa nemožno zbaviť.

12. V zmysle ust. § 9 ods. 1, 2 a 4 citovaného zákona štát zodpovedá za škodu spôsobenú nesprávnym úradným postupom. Za nesprávny úradný postup sa považuje aj porušenie povinnosti orgánu verejnej moci urobiť úkon alebo vydať rozhodnutie v zákonom ustanovenej lehote, nečinnosť orgánu verejnej moci pri výkone verejnej moci, zbytočné prietahy v konaní alebo iný nezákonný zásah do práv, právom chránených záujmov fyzických osôb a právnických osôb; za nesprávny úradný postup sa nepovažuje postup alebo výsledok postupu Národnej rady Slovenskej republiky pri výkone jej pôsobnosti podľa čl. 86 písm. a) a d) Ústavy Slovenskej republiky a postup alebo výsledok postupu vlády Slovenskej republiky pri výkone jej pôsobnosti podľa čl. 119 písm. b) Ústavy Slovenskej republiky.

Pri posudzovaní nesprávneho úradného postupu súdu spočívajúceho v porušení povinnosti urobiť úkon alebo vydať rozhodnutie v zákonom ustanovenej lehote, v nečinnosti pri výkone verejnej moci alebo v zbytočných prietahoch v konaní možno vychádzať len z výsledkov vybavenia sťažnosti na prietahy, žiadosti o prešetrenie vybavenia sťažnosti na prietahy, z právoplatného rozhodnutia vydaného v disciplinárnom konaní, ktorým sa rozhodlo o tom, že sudca sa dopustil disciplinárneho previnenia, ktoré má za následok prietahy v súdnom konaní, právoplatného rozhodnutia Európskeho súdu pre ľudské práva, ktorým sa rozhodlo, že bolo porušené právo na prerokovanie veci bez zbytočných prietahov alebo z právoplatného rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky o ústavnej sťažnosti, ktorým Ústavný súd Slovenskej republiky konštatoval, že sa porušilo právo na prerokovanie veci bez zbytočných prietahov.

Právo na náhradu škody spôsobenej nesprávnym úradným postupom má ten, komu bola takým postupom spôsobená škoda.

13. V zmysle ust. § 17 ods. 1 citovaného zákona, uhrádza sa skutočná škody a ušlý zisk, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

14. Zodpovednosť za škodu v zmysle zákona č. 514/2003 Z. z. má charakter objektívnej zodpovednosti, teda bez ohľadu na zavinenie a tejto zodpovednosti nie je možné sa zbaviť za predpokladu, že sú preukázané podmienky zodpovednosti.

Predpokladom vzniku zodpovednosti za škodu v zmysle zákona č. 514/2003 Z. z. je:

- nezákonné rozhodnutie orgánu štátu, resp. orgánu verejnej moci, alebo jeho nesprávny úradný postup,
- existencia škody (ušlý zisk),
- príčinná súvislosť medzi nezákonným rozhodnutím orgánu štátu, resp. orgánu verejnej moci alebo jeho nesprávnym úradným postupom a škodou.

15. Medzi stranami sporu nebolo sporné, že postupom Správy katastra Q. o zápise poznámky na liste vlastníctva č. XXXX k. ú. Q. došlo k nesprávnemu úradnému postupu spočívajúceho v tom, že na základe návrhu spoločnosti Transfactor Slovakia a.s. Správa katastra Rožňava dňa 05.12.2011 zapísala poznámku na list vlastníctva č. XXXX k. ú. Q. v znení: "S. K.: T. K. E. N. S. N. Ž.: R. K., B..K., K. K. O. X/B, XXX XX C., K. Q., P.: XX XXX XXX, zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, oddiel Sa, N. Č.. XXXX/B - B. E. A.. Z.H. N. - S. XXX/XX - XXXX/XX". Medzi spoločnosťou Transfactor Slovakia a.s. a žalobcom prebiehalo súdne konanie o odporovateľnosti právnych úkonov. Ustanovenie § 38 katastrálneho zákona umožňovalo Správe katastra Q. vyznačiť v katastri ako tzv. informatívnu poznámku na začatie iba takého súdneho konania, v ktorom bolo uplatňované vecné právo k nehnuteľnosti. Tomu nasvedčovalo aj znenie § 44a Občianskeho súdneho poriadku v platnom a účinnom znení ku dňu zápisu poznámky. Z obsahu poznámky zapísanej Správou katastra Q. nie je zrejмый predmet súdneho konania, preto táto poznámka bola spôsobilá vytvoriť klamlivé zdanie, že sa týka nehnuteľností alebo práva k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žalobcu. Z tohto dôvodu napriek tomu, že zápis tejto poznámky síce neovplyvnila možnosť prevodu nehnuteľností, avšak bola spôsobilá poškodiť žalobcu na jeho právach v súvislosti s dohodnutým obsahom Zmluvy o budúcej zmluve, nakoľko budúci kupujúci si vymienil, že obsah listu vlastníctva č. XXXX, k. ú. Q. v čase uzavretia budúcej Kúpnej zmluvy bude zodpovedať stavu v čase uzavretia Zmluvy o budúcej zmluve, čo odôvodnil tým, že nemal záujem o kúpu nehnuteľností, ohľadom ktorých sa viedol súdny spor. Krajský súd v Košiciach rozsudkom sp. zn. 7S/50/2012 zo dňa 12.12.2012 uložil Správe katastra Q. odstrániť poznámku z listu vlastníctva č. XXXX k. ú. Q., nakoľko dospel k záveru, že zo strany Správy katastra Q. došlo k nezákonnému zásahu do práv žalobcu.

Z oznámenia o vybavení sťažnosti žalobcu Katastrálnym úradom v Košiciach zo dňa 19.06.2012 vyplýva, že druhostupňový správny orgán sťažnosť považoval za opodstatnenú z dôvodu, že v zmysle ust. § 38 katastrálneho zákona, žaloba na určenie odporovateľnosti právneho úkonu nie je predmetom zápisu v katastri nehnuteľností. Na základe vyššie uvedeného je možné konštatovať, že zo strany Správy katastra Q. došlo k nesprávnemu úradnému postupu definovanému v ust. § 9 ods. 1, 2 zákona č. 514/2003 Z. z.

16. Medzi stranami sporu bol sporný vznik ušlého zisku a existencia príčinnej súvislosti medzi nesprávnym úradným postupom a prípadným ušlým ziskom vzniknutým na strane žalobcu.

17. Ušlým ziskom je majetková ujma vyjadriteľná v peniazoch, ktorá - na rozdiel od skutočnej škody - spočíva v tom, že v dôsledku škodovej udalosti nedošlo k rozmnoženiu (zväčšeniu) majetku poškodeného, ktoré poškodený mohol odôvodnene, t. j. dokladovateľným spôsobom, očakávať vzhľadom na bežný (pravidelný, normálny) chod vecí. Podľa názoru judikatúry sa za ušlý zisk (predtým „iná škoda“) považuje ujma spočívajúca v tom, že u poškodeného nedôjde v dôsledku škodovej udalosti k rozmnoženiu majetkových hodnôt, hoci sa to dalo s ohľadom na pravidelný chod vecí očakávať.

18. V zmysle § 50a ods. 1 Občianskeho zákonníka účastníci sa môžu písomne zaviazat', že do dohodnutej doby uzavrujú zmluvu, musia sa však pritom dohodnúť o jej podstatných náležitostiach.

19. V prejednávanej veci žalobca a obchodná spoločnosť DSC a.s. uzavreli písomnú Zmluvu o budúcej zmluve dňa 14.11.2011, v ktorej sa dohodli, že budúcu kúpnu zmluvu uzavrujú do 31.05.2012 a dohodli sa aj o podstatných náležitostiach zmluvy. V článku 9 bod I sa dohodli, že Zmluva sa ruší v prípade, ak

ku dňu uvedenom v článku 6 bod I zmluvy nebude stav na aktuálnom liste vlastníctva č. XXXX k. ú. Q. zhodný so stavom deklarovaným v článku 1 tejto zmluvy.

20. Na liste vlastníctva č. XXXX k. ú. Q. ku dňu 28.05.2012 ale aj ku dňu 31.05.2012 naďalej bola uvedená poznámka, ktorej výmazu sa žalobca domáhal, preto v zmysle čl. 9 ods. I Zmluvy budúci kupujúci pristúpil k zrušeniu Zmluvy o budúcej zmluve, čím došlo k zániku všetkých práv a povinností z tejto zmluvy. V priamej príčinnej súvislosti so zrušením Zmluvy o budúcej zmluve nedošlo k uzavretiu budúcej Kúpnej zmluvy. Budúci kupujúci bol pripravený plniť, prvú časť dohodnutej kúpnej ceny zložil do notárskej úschovy u notára A.. C. C. dňa 29.05.2012. Po preverení, že poznámka naďalej je uvedená na liste vlastníctva, dňa 30.05.2012 žiadal notárku o vrátenie peňažnej sumy zloženej do notárskej úschovy a jeho žiadosti notárky vyhovel. Zloženie časti kúpnej ceny v sume 1,250.000,- eur na účet notára, ako aj vrátenie tejto sumy, bolo preukázané potvrdením notárky A.. C. C. a detailmi pohybu na účte notárskej úschovy, prijatím sumy 1,250.000,- eur od platiteľa DSC a.s. a následne vrátením tejto sumy platiteľovi. Z vykonaného dokazovania vyplýva, že jediným dôvodom zrušenia Zmluvy o budúcej zmluve a neuzavretia budúcej Kúpnej zmluvy v dohodnutej lehote, do 31.05.2012 bola existencia poznámky na liste vlastníctva č. XXXX k. ú. Q.. V dôsledku toho došlo k zmareniu uzavretia obchodu medzi žalobcom a spoločnosťou DSC, a.s. a na strane žalobcu došlo k vzniku majetkovej ujmy, ušlého zisku tým, že nedošlo k rozmnoženiu jeho majetkových hodnôt, spočívajúcich v zaplatení výhodnej kúpnej ceny za predávané nehnuteľnosti, ktorá kúpna cena prevyšovala trhovú hodnotu nehnuteľností a zaplatenie ktorej bolo možné očakávať s ohľadom na pravidelný chod vecí. Za pravidelný chod vecí je potrebné považovať to, že na základe platne uzavretej Zmluvy o budúcej zmluve by došlo k uzavretiu budúcej Kúpnej zmluvy a na základe platne uzavretej budúcej Kúpnej zmluvy k povoleniu vkladu vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností v prospech budúceho kupujúceho. Na základe realizovania tohto postupu žalobca dôvodne mohol očakávať plnenie zo strany kupujúceho, zaplatenia dohodnutej kúpnej ceny. K vzniku ušlého zisku na strane žalobcu došlo v priamej príčinnej súvislosti s nesprávnym úradným postupom Správy katastra Q., vzťah medzi príčinou a jej následkom je preukázaný a bezprostredný, nakoľko jediným dôvodom zrušenia Zmluvy o budúcej zmluve a neuzavretia budúcej kúpnej zmluvy v dohodnutej lehote do 31.05.2012 bola existujúca poznámka na liste vlastníctva č. XXXX k. ú. Q.. Z týchto dôvodov následný predaj nehnuteľností žalobcom tretiemu subjektu - SLAVIA STEEL s.r.o. v júni 2013 už nezasiahol do sledu udalostí priamo na seba nadväzujúcich do vzťahu príčiny a následku ale uskutočnenie tohto právneho úkonu bolo dispozičným právom vlastníka nehnuteľností - žalobcu a bol uskutočnený na základe jeho dobrovoľného rozhodnutia potom, ako o kúpu nehnuteľnosti už v apríli 2013 spoločnosť DSC a.s. stratila záujem. Z vyššie uvedeného vyplýva, že predaj nehnuteľností žalobcu spoločnosti SLAVIA STEEL s.r.o. nemá vplyv na podmienky vzniku zodpovednosti žalovaného, preto sa súd nestotožnil s argumentáciou žalovaného, že práve v dôsledku predaja nehnuteľností za cenu nižšiu ako 2,000.000,- eur žalovaný zasiahol do priameho sledu príčiny a následku.

21. Vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX k. ú. Q. zostal žalobca, vlastnícke právo mu zostalo zachované. Podľa znaleckého posudku P. Z. O. č. 155/2011 všeobecná hodnota nehnuteľností ku dňu 20.09.2011 bola určená sumou 845.000,- eur. Túto všeobecnú hodnotu nehnuteľností súd považoval za aktuálnu všeobecnú hodnotu nehnuteľností aj ku dňu 31.05.2012, ku dňu, dokedy mala byť uzavretá budúca Kúpna zmluva, nakoľko tento znalecký posudok odzrkadľoval stav nehnuteľností v tomto čase, nehnuteľnosti boli bez tiarch. V priebehu súdneho konania bol vyhotovený znalecký posudok č. 228/2013 P.. Z.X. O.X., ktorým posudkom ku dňu 24.06.2013 (ku dňu uzavretia kúpnopredajnej zmluvy medzi žalobcom a tretím subjektom SLAVIA STEEL a.s.), bola určená všeobecná hodnota nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. Q. sumou 794.000,- eur, pričom k tomuto dňu už bolo zriadené záložné právo na nehnuteľnosti, preto všeobecná hodnota nehnuteľností sa znížila oproti všeobecnej hodnote nehnuteľností uvedenej v znaleckom posudku č. 155/2011.

Vzhľadom na to, že žalobca po zrušení Zmluvy o budúcej zmluve zostal vlastníkom nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, k. ú. Q., ušlý zisk na strane žalobcu vzniknutý v dôsledku nezrealizovaného obchodu s obchodnou spoločnosťou DSC, a.s. predstavuje rozdiel medzi všeobecnou hodnotou nehnuteľností v čase zrušenia zmluvy vychádzajúc zo znaleckého posudku č. 155/2011 P. Z. O.X. a dohodnutou kúpnu cenou v Zmluve o budúcej kúpnej zmluve, sumou 2,000.000,- eur.

22. Na základe vyššie uvedeného súd dospel k záveru, že sú splnené predpoklady zodpovednosti žalovaného za ušlý zisk vzniknutý na strane žalobcu v priamej príčinnej súvislosti s nesprávnym úradným postupom Správy katastra Q. v zmysle zákona č. 514/2003 Z. z. a zaviazal žalovaného k zaplateniu 1,155.000,- eur tak, ako je uvedené vo výroku rozsudku.

23. Žalobca výšku ušlého zisku vyčíslil ako rozdiel medzi dohodnutou kúpnu cenou 2,000.000,- eur a sumou 720.000,- eur, kúpnu cenou, za ktorú nehnuteľnosti predal spoločnosti SLAVIA STEEL s.r.o. Súd je toho názoru, že ušlý zisk žalobcovi vznikol už ku dňu 31.05.2012, kedy došlo k zrušeniu Zmluvy o budúcej zmluve, v dôsledku ktorej nedošlo k uzavretiu budúcej kúpnej zmluvy v dôsledku nesprávneho úradného postupu Správy katastra Q., preto ušlý zisk na strane žalobcu spočíva v rozdiel medzi dohodnutou kúpnu cenou v zmluve o budúcej zmluve vo výške 2,000.000,- eur a všeobecnou hodnotou nehnuteľností v sume 845.000,- eur určenou podľa znaleckého posudku P. Z. O. číslo 155/2011 zo dňa 20.09.2011, ktorý rozdiel predstavuje 1,155.000,- eur. Súd žalobe o zaplatenie 1,155.000,- eur vyhovel a v prevyšujúcej časti žalobu zamietol.

24. Výrok o náhrade trov konania medzi stranami sporu sa opiera o ustanovenie § 255 ods. 2 CSP, v zmysle ktorého 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. V danom prípade žalobca mal úspech vo veci vo výške 90 % v pomere k celku a žalovaný vo výške 10 % v pomere k celku. Po odpočítaní úspechu žalovaného od úspechu žalobcu, žalobca má právo na pomernú náhradu trov konania v rozsahu 80 % zo strany žalovaného.

25. Výrok o náhrade trov štátu sa opiera o ustanovenie § 259 CSP, ktoré vznikli v súvislosti s nákladmi znaleckého dokazovania, ktoré bolo hradené preddavkovo z finančných prostriedkov štátu v sume 199,50 eur. O náhrade týchto trov súd rozhodol podľa pomeru úspechu strán sporu v konaní, preto žalobcu zaviazal k náhrade štátom zálohovaných trov konania vo výške 20 % a žalovaného vo výške 80 % tak, aby štátom zálohované štátom zálohované trovy dokazovania boli v celom rozsahu uhradené.

26. V zmysle § 262 ods. 2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti uvedenému rozsudku je prípustné odvolanie v zmysle ust. § 355 a § 356 CSP.

Odvolanie je možné podať v lehote do 15 dní od doručenia rozhodnutia na Krajský súd v Košiciach, prostredníctvom Okresného súdu Rožňava.

Podľa ust. § 363 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).

Podľa ust. § 365 ods. 1 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.

Podľa odseku 2 uvedeného ustanovenia, 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.