

Súd: Krajský súd Nitra  
Spisová značka: 7Co/208/2019  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1516201919  
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 12. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Madarászová  
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2020:1516201919.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eriky Madarászovej a sudkýň JUDr. Viery Koscelanskej a JUDr. Lenky Halmešovej, v spore žalobkyne: K. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom L. XXXX/X, XXX XX G., zastúpená: LawService, s.r.o., so sídlom Stráž 3/223, 960 01 Zvolen, IČO: 36 861 723, proti žalovanej: V. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom V. XX/XX, XXX XX X., zastúpená JUDr. Petrom Havlíkom advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Damborského 13, 949 01 Nitra, IČO: 50 361 864, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o odvolaní žalobkyne proti rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 15. mája 2019 č.k.19C/112/2016-119, takto

### rozhodol:

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

Žalovanej priznáva nárok voči žalobkyňi na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

### o d ô v o d n e n i e :

1.1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu žalobkyne, ktorá sa po pripustení zmeny žaloby uznesením súdu prvej inštancie č.k. 19C/112/2016-94 zo dňa 03.12.2018, domáhala určenia, že bola vlastníčkou pozemku registra "C" v katastrálnom území X., obec X., okres J. s parcelným číslom XXXX, ostatná plocha o výmere XXXX m<sup>2</sup> ku dňu jeho vyvlastnenia na základe rozhodnutia o vyvlastnení zo dňa 18.08.2016 Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky, č. OU-NR-OVBP2-2016/032185-53 v spojení s rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, odbor štátnej stavebnej správy zo dňa 10.10.2016 č. 24929/2016/B624-SV/64203/To. O nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP a žalovanej, ktorá mala plný úspech vo veci priznal proti žalobkyňi nárok náhradu trov konania v plnom rozsahu.

1.2. V dôvodoch rozsudku súd prvej inštancie poukázal na obsah žaloby zo dňa 11.02.2016, v ktorej žalobkyňa uviedla, že dňa 08.07.2015 uzavrela so žalovanou ako predávajúcou kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, parc.č. XXXX o výmere XXXXmX, zapísanej v LV č. XXXX pre kat.úz. X.. Návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na základe tejto kúpnej zmluvy bol Okresnému úradu Nitra, katastrálny odbor doručený dňa 09.07.2015. Žalovaná od zmluvy odstúpila, pričom odstúpenie žiadnym spôsobom neodôvodnila a na odstúpenie neexistovali ani zmluvné a ani zákonné dôvody. Tvrdila, že má naliehavý právny záujem na určení neplatnosti odstúpenia od zmluvy a teda na určení, že je vlastníčkou nehnuteľnosti, čo odôvodnila tým, že bez tohto určenia je jej právne postavenie neisté a jej práva ohrozené. Žalobkyňa navyše zistila, že o nehnuteľnosť má záujem aj štát, pretože sa nachádza v lokalite nového priemyselného parku. Môže sa stať, že nehnuteľnosť bude vyvlastnená, resp. prevedená zo žalovanej na štát a následne na investora, tak ako to vyplýva z investičnej zmluvy, pričom vzniká právna neistota pre štát aj investora vo veci, kto je skutočným vlastníkom a môže byť ohrozený aj verejný záujem.

1.3. Súd prvej inštancie ďalej poukázal na obsah návrhu na zmenu žaloby zo dňa 21.11.2018, doručený súdu v priebehu konania, ktorým sa žalobkyňa domáhala určenia, že bola výlučnou vlastníčkou pozemku registra "C" v katastrálnom území X., obec X., okres J. s parcelným číslom XXXX, ostatná plocha o výmere XXXX m<sup>2</sup>, ku dňu jeho vyvlastnenia na základe rozhodnutia o vyvlastnení zo dňa 18.08.2016 Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky, č. OU-NR-OVBP2-2016/032185-53 v spojení s rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, odbor štátnej stavebnej správy zo dňa 10.10.2016 č. 24929/2016/B624-SV/64203/To. Návrh na zmenu žalobného petitu odôvodnila tým, že na základe kúpnej zmluvy č. 30203/4724/2015/Lužianky/007/3461 bola ako vlastníčka pozemku zapísaná do katastra nehnuteľností spoločnosť MH Invest s.r.o. a na základe ďalšej kúpnej zmluvy č. 20160027 spoločnosť MH Invest II s.r.o. Právoplatnosťou rozhodnutia Okresného úradu Nitra č. OU-NR-OVBP2-2016/032185-53 zo dňa 18.08.2016 došlo k vyvlastneniu pozemku v prospech spoločnosti MH Invest s.r.o. a náhrada za vyvlastnenie bola uložená do úschovy na súde. Kúpnu zmluvu, ktorú uzavrela so žalovanou, považuje za platnú a na jej základe nadobudla vlastnícke právo k pozemku. Následné prevody pozemku zo žalovanej na spoločnosť MH Invest s.r.o. a zo spoločnosti MH Invest s.r.o. na spoločnosť MH Invest II s.r.o. sú podľa jej názoru nulité z dôvodu ich rozporu so zásadou „nemo plus iuris transfere ad alium potest quam ipse habet“. Vzhľadom na zápis informatívnej poznámky o súdnom konaní o určenie vlastníckeho práva k pozemku je vylúčené, aby bol ktorýkoľvek z nadobúdateľov dobromyseľný. Má zato, že vyvlastnené bolo jej vlastnícke právo k pozemku a nie vlastnícke právo MH Invest II, s.r.o., a teda náhrada za vyvlastnenie má byť vyplatená jej. Pre vyplatenie náhrady za vyvlastnenie musí preukázať, že bola vlastníčkou pozemku ku dňu jeho vyvlastnenia, ktorú skutočnosť môže preukázať iba určujúcim rozsudkom súdu, čím preukazuje svoj naliehavý právny záujem na určení požadovanom zmenenou žalobou. Účelom zmenenej žaloby je v konečnom dôsledku určiť, komu má byť vyplatená náhrada za vyvlastnenie pozemku. Spoločnosť MH Invest II s.r.o. ako aj MH Invest s.r.o. nadobudli pozemok v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o tomto súdnom konaní, tak výrok právoplatného rozsudku v tomto konaní bude záväzný pre obe spoločnosti podľa § 228 ods. 2 CSP bez ohľadu na skutočnosť, či boli stranou tohto sporu.

1.4. Súd prvej inštancie najskôr uznesením č.k.19C/112/2016-94 zo dňa 03.12.2018 pripustil požadovanú zmenu petitu a následne vec rozhodol, pričom rozhodnutie vo veci samej odôvodnil ustanovením § 137 písm. c) , §151 ods.1 a § 228 ods. 2 Civilného sporového poriadku ( ďalej len „CSP“), ustanovením § 132 ods.1, § 133 ods. 2 a § 575 ods. 1 Občianskeho zákonníka ( ďalej len „OZ“), ustanovením § 6 ods. 6 zákona č. 282/2015 Z.z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ustanovením § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov, ako aj zisteným skutkovým stavom, na základe čoho dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodne podaná.

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

1.6. Súd prvej inštancie sa ďalej zaoberal vecou samou, teda či žalobkyňa bola vlastníčkou spornej nehnuteľnosti ku dňu vyvlastnenia a dospel k záveru, že žalobe nie je možné vyhovieť ani z vecnej stránky, pretože žalobkyňa sa vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti nikdy nestala. Uviedol, že platná zmluva o prevode nehnuteľnosti sama o sebe bez ďalšieho úkonu ešte nemá za následok nadobudnutie resp. prevod vlastníckeho práva. Musí k nej pristúpiť ďalšia právna skutočnosť - vklad do katastra nehnuteľností, ktorý má konštitutívne účinky. Až vkladom do katastra nehnuteľností sa nadobúda vlastníctvo a zmluva sa stáva účinnou. Vklad do katastra nehnuteľností sa uskutočňuje na základe právoplatného rozhodnutia príslušného správneho orgánu o jeho povolení. V danom prípade podľa názoru súdu prvej inštancie žalobkyňa nikdy nenadobudla vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti. Zdôraznil, že rozhodnutie správneho orgánu o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech žalobkyne na základe spornej kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobkyňou a žalovanou dňa 08.07.2015 bolo po vyhovení protestu prokurátora právoplatne zrušené a to s poukazom na predkupné právo štátu k spornému pozemku, ktoré štátu vzniklo priamo zo zákona dňom schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou dňa 08.07.2015. Zmluvná voľnosť žalovanej ako vlastníčky pozemku, ku ktorému mal predkupné právo štát, sa týmto obmedzila a žalovaná bola povinná prednostne

ponúknuť pozemok štátu. Na existujúce predkupné právo štátu bol povinný prihliadnuť aj správny orgán rozhodujúci o povolení vkladu vlastníckeho práva. Súd konštatoval, že po uzavretí kúpnej zmluvy medzi stranami sporu zo dňa 08.07.2015 nastali okolnosti brániace realizácii zmluvy, čím sa plnenie zo zmluvy stalo objektívne nemožným a žalobkyňa tak nikdy nenadobudla vlastnícke právo k nehnuteľnosti a teda nebola jej vlastníčkou ani ku dňu jej vyvlastnenia. Poukázal i na rozhodnutie NS SR sp.zn. 3Sžrk/2/2018 zo dňa 27.06.2018, v ktorom kasačný súd obdobnú situáciu vyhodnotil ako dodatočnú právnu nemožnosť plnenia, ktorá objektívne nastala pred rozhodnutím o povolení vkladu vlastníckeho práva na základe stranami uzatvorenej kúpnej zmluvy. Rozhodnutie o náhrade trov konania odôvodnil úspechom žalovanej v konaní, pričom dôvody hodné osobitného zreteľa v zmysle § 257 CSP v prejednávanej spore nezhliadol.

2. Proti tomuto rozsudku podala písomne v zákonnej lehote odvolanie žalobkyňa, ktorá navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie. Žalobkyňa namietala nesprávny procesný postup a uviedla, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a rozhodnutie súdu vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Nesprávny procesný postup vidí v nedostatku odôvodnenia rozhodnutia a nesprávne právne posúdenie v tom, že súd aplikoval nesprávne právne normy. Vytykal súdu prvej inštancie, že sa vôbec nevyporiadal s právnou úpravou predkupného práva, ani s právnou úpravou dodatočnej nemožnosti plnenia. Účelom predkupného práva je, aby osoba oprávnená z predkupného práva mohla nadobudnúť vec ak sa ju osoba povinná z predkupného práva rozhodne predať. Zdôraznil, že z ustanovení Občianskeho zákonníka vyplýva obsah a oprávnenia z predkupného práva. Pokiaľ zákonodarca odlišne neupravil v Zákone o niektorých opatreniach týkajúcich sa významných investícií obsah, oprávnenia, nároky i následky spojené s predkupným právom, je potrebné vychádzať z ustanovení, ktoré tieto právne kategórie upravujú. Predkupné právo je inštitútom komplexne upraveným v Občianskom zákonníku a to kogentnými normami, preto je z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu potrebné aj na zákonné predkupné právo vyplývajúce zo Zákona o niektorých opatreniach týkajúcich sa významných investícií, ktorý neupravuje predkupné právo komplexne, aplikovať všeobecnú úpravu o predkupnom práve upravenú v Občianskom zákonníku. Bez vysporiadania sa s kogentnými ustanoveniami upravujúcimi obsah a nároky spojené s porušením predkupného práva nie je možné dospieť k záveru, že sa v danom prípade jedná o dodatočnú nemožnosť plnenia. Súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil, keď spojil s porušením predkupného práva dodatočnú právnu nemožnosť plnenia. Bez analýzy následkov jednotlivých variant výkladu a ich následným vyvažovaním s cieľom a účelom, ktorý s daným ustanovením spája zákonodarca je rozhodnutie súdu nepreskúmateľné. Z ustanovenia § 3 ods. 7 Zákona o niektorých opatreniach týkajúcich sa významných investícií vyplýva, že predkupné právo zaniká pokiaľ nedôjde k splneniu zákonných podmienok - do dvoch rokov sa nevykoná alebo nezačne vyvlastňovacie konanie. Z dikcie tohto ustanovenia vyplýva, že záväzok plniť podľa kúpnej zmluvy by bolo možné splniť aj po dohodnutej dobe. Predkupné právo upravené v ustanoveniach § 602 a nasl. OZ, možno označiť za všeobecnú právnu úpravu predkupného práva a preto použiteľnú všade tam, kde zákonom ustanovené predkupné právo neobsahuje osobitnú právnu úpravu. Z dôvodu subsidiárnej použiteľnosti tohto ustanovenia budú tieto ustanovenia aplikovateľné aj na prípady zákonného predkupného práva. Poukázala tiež na to, že predkupné právo štátu zostáva zachované aj voči nadobúdateľovi. Podľa názoru žalobkyne principiálnou podmienkou dodatočnej nemožnosti plnenia je jej trvalý charakter, to vyplýva aj zo znenia § 575 ods. 2 in fine, podľa ktorého nie je plnenie nemožné, ak ho možno uskutočniť až po dojednanom čase. V zásade neprichádza do úvahy, aby záväzok zanikol z dôvodu prechodnej nemožnosti plnenia a následne sa obnovil po odpadnutí solučnej prekážky. Zdôraznil, že pojmovým znakom dodatočnej nemožnosti je trvalá zmena okolností, ktorá je dotknutou stranou neovplyviteľná. Nakoľko z ustanovenia § 3 ods. 7 Zákona o niektorých opatreniach týkajúcich sa významných investícií vyplýva, že trvanie predkupného práva je časovo ohraničené a predovšetkým preto, lebo nároky z porušenia predkupného práva rieši osobitná (kogentná) právna úprava, nemôže sa jednáť o dodatočnú nemožnosť plnenia. Dodatočná nemožnosť je pri predkupnom práve pojmovo vylúčená. Svoju argumentáciu podporila odkazom na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR v konaní vedenom pod sp. zn. 4Cdo 56/2009. Namietala tiež, že súd nesprávne rozhodol o nároku na náhradu trov konania žalovanej a nezohľadnil špecifické okolnosti prejednávanej veci, ktoré sú dôvodmi hodnými osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 257 CSP.

3. K odvolaniu žalobcu sa písomne vyjadrila žalovaná, ktorá navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil a priznal jej právo na náhradu trov odvolacieho konania. Žalovaná uviedla, že sa stotožňuje s procesným postupom a právnymi názormi súdu prvej inštancie. Napadnuté rozhodnutie považuje za vecne správne, presvedčivo a vyčerpávajúco

odôvodnené, rešpektujúce právo na súdnu ochranu a spravodlivý súdny proces. Uviedla, že považuje za správny právny názor súdu prvej inštancie, podľa ktorého od vzniku zákonného predkupného práva štátu, ktoré vzniklo k predmetu sporu dňa 08.07.2015 schválením osvedčenia o významnej investícii vládou SR bola zmluvná voľnosť žalovanej obmedzená priamo zo zákona a bola povinná ponúknuť pozemky prednostne štátu a stotožňuje sa i s názorom súdu, že po uzavretí kúpnej zmluvy medzi stranami sporu nastali okolnosti brániace realizácii predmetu zmluvy, čím sa plnenie zo zmluvy stalo objektívne nemožným. Žalobkyňa sa nikdy nestala vlastníčkou sporných nehnuteľností a nemohla ňou byť ani ku dňu vyvlastnenia, nakoľko prvotné rozhodnutie správneho orgánu o povolení vkladu vlastníckeho práva žalobkyne bolo zrušené na základe rozhodnutia o vyhovení protestu prokurátora, ktorý namietal, že správny orgán neprihliadol na existenciu zákonného predkupného práva štátu. Je toho názoru, že platne uzatvorená zmluva ešte nemá za následok nadobudnutie resp. prevod vlastníckeho práva, ale zmluva sa stáva účinnou a vlastníctvo sa nadobúda až vkladom do katastra nehnuteľností. V súvislosti so zákonným predkupným právom štátu je správny orgán pri rozhodovaní o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povinný prihliadať na existenciu predkupného práva štátu. Poukázal i na názor Krajského súdu v Nitre ako súdu správneho, ktorý uviedol, že za skutkovú a právnu skutočnosť, ktorá by mohla mať vplyv na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností treba považovať i existenciu zákonného predkupného práva štátu na základe zákona č. 175/1999 Z.z., ktoré sa zapisuje do katastra nehnuteľností, čím sa odlišuje od predkupného práva spoluvlastníkov, ktoré sa do katastra nehnuteľností nezapisuje. Bolo povinnosťou správneho orgánu zistiť všetky skutočnosti dôležité pre rozhodnutie, pričom táto povinnosť trvá až do vydania rozhodnutia. Uplatnenie si predkupného práva štátu k nehnuteľnosti prevádzanej na základe kúpnej zmluvy uzavretej medzi stranami sporu by bolo dôvodom na zamietnutie návrhu na vklad. Argumentáciu žalobkyne o rovnosti obsahu zákonného predkupného práva spoluvlastníka a zákonného predkupného práva štátu v zmysle zákona č. 175/1999 Z.z. považuje za nesprávnu. Vo svojom vyjadrení poukázala i na rozsudok NS SR sp.zn. 4Sžr/3/2018 z 03.07.2018. Pokiaľ ide o rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania, považuje ho za správne a zákonné, pretože v predmetnom prípade neexistujú okolnosti hodné osobitného zreteľa, ktoré by odôvodňovali aplikáciu ustanovenia § 257 CSP.

4. Žalobkyňa vo vyjadrení k vyjadreniu žalovanej uviedla, že odvolanie považuje za dôvodné a poukázala na to, že k pozbaveniu jej vlastníckeho práva nedošlo za podmienok ustanovených zákonom a nebol rešpektovaný princíp zachovania rovnováhy medzi požiadavkou všeobecného záujmu a základných práv žalobkyne. Čo sa týka predkupného práva štátu pridržala sa svojej argumentácie uvedenej v odvolaní a vyjadrila názor, že rozhodnutie o vklade nie je rozhodnutím, s ktorým by zákon spájal účinnosť zmluvy a predkupné právo nespôsobuje dodatočnú nemožnosť plnenia, pričom poukázala na rozhodnutie NS SR sp.zn. 2Cdo/124/2003.

5. 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 žalobkyne nie je dôvodné a rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné podľa § 387 odsek 1, 2 CSP ako vecne správny potvrdiť.

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

7. Žalobkyňa ako prvý odvolací dôvod namietala nesprávny procesný postup súdu spočívajúci v nepreskúmateľnosti, v nedostatočnom odôvodnení a arbitrárnosti rozhodnutia súdu prvej inštancie, čím malo dôjsť k porušeniu jej 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 ústavnoprávneho rámca a ktoré tak zároveň znamená aj porušenie ústavou

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

8. Z obsahu spisu vyplýva, že žalovaná ako predávajúca uzatvorila dňa 08.07.2015 so žalobkyňou ako kupujúcou kúpnu zmluvu č. 2015/7/8/Luž/2854, ktorou žalovaná previedla na žalobkyňu vlastnícke právo k parc.č. 2854, orná pôda o výmere 4688 m<sup>2</sup>, v kat.úz. Lužianky za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 4.999 eur. Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor, rozhodnutím č. V 5543/2015 zo dňa 31.07.2015 povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalobkyne. Prokurátor Okresnej prokuratúry Nitra podal proti tomuto rozhodnutiu protest z dôvodu porušenia zákona pri nadobúdaní poľnohospodárskeho pozemku a následne aj z dôvodu, že Okresný úrad Nitra neprihliadol na existenciu zákonného predkupného práva štátu, ktorá skutočnosť má vplyv na povolenie vkladu, predkupné právo bolo účastníkmi zmluvy obídené, čo spôsobilo absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy. Okresný úrad Nitra protestu prokurátora rozhodnutím zo dňa 04.11.2015 č. UP 62/2015-7 vyhovel a rozhodnutie o povolení vkladu zrušil. Následne Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor prerušil konanie vedené pod sp.zn. V 5546/2015 a vyzval účastníkov katastrálneho konania na predloženie listiny, preukazujúcej, že štát svoje predkupné právo nevyužil. Nakoľko takáto listina predložená nebola, Okresný úrad Nitra, odbor katastrálny dňa 17.02.2016 konanie o návrhu vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zastavil. Toto rozhodnutie bolo Okresným úradom Nitra, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností rozhodnutím č. Vo 39/2016-2/To: OU-NR-OOP5-2016/018390-2/To zo dňa 31.03.2016 potvrdené. Žalobkyňa podala na Krajský súd v Nitre žalobu o preskúmanie rozhodnutia z 31.03.2016, ktoré konanie sa vedie pod sp. zn. 11 S/112/2016. Krajský súd v Nitre vydal dňa 15.11.2017 rozhodnutie, ktorým rozhodnutie Okresného úradu Nitra, odbor opravných prostriedkov, referát katastra nehnuteľností č. Vo 39/2016-2/To: OU-NR-OOP5-2016/018390-2/To zo dňa 31.03.2016 zrušil a vrátil na ďalšie konanie s tým, že správny orgán si mal listinu o tom, či štát využíva resp. nevyužíva svoje predkupné právo vyžiadať od orgánu oprávneného vyjadriť sa v mene Slovenskej republiky.

9. Žalovaná ako predávajúca a spoločnosť MH Invest s.r.o. ako kupujúci uzatvorili dňa 02.03.2016 kúpnu zmluvu č. 30203/4724/2015/Lužianky/007/3461, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k parcele č. XXXX, orná pôda o výmere XXXXm<sup>2</sup> v kat.úz. X. za kúpnu cenu 70.835,68 eur. Dňa 21.06.2016 uzavrela spoločnosť MH Invest s.r.o. ako predávajúca a spoločnosť MH Invest II s.r.o. ako kupujúca kúpnu zmluvu č. 20160027, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k tejto parcele už označenej ako ostatná plocha. Okresný úrad Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky rozhodnutím č. OU-NR-OVBP2-2016/0321485-53 zo dňa 18.08.2016 rozhodol o vyvlastnení vlastníckeho práva spoločnosti MH Invest II s.r.o. k tomuto pozemku v prospech spoločnosti MH Invest s.r.o. na účel "Vybudovania strategického parku", kat. úz. S., L., O., X., L., P. s tým, že časť náhrady za vyvlastnenie uhradí spoločnosť MH Invest s.r.o. na účet spoločnosti MH Invest II s.r.o. a časť do súdnej úschovy, pretože na súde prebieha konanie týkajúce sa určenia vlastníckeho k tejto nehnuteľnosti. Žalobkyňa podala

proti tomuto rozhodnutiu odvolanie, ktoré Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR rozhodnutím č. 24929/2016/B624-SV/64203/To zo dňa 10.10.2016 zamietlo. Na Okresnom súde Nitra sa pod sp. zn. 12U/4/2016 vedie konanie, v ktorom vyvlastiteľ zložil do súdnej úschovy peňažnú náhradu za vyvlastnenie, ktorú súd prijal, ale doposiaľ nevyplatil príjemcovi.

10. Podľa § 6 ods. 6 zák. č. 282/2015 Z.z. o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb a o nútenom obmedzení vlastníckeho práva k nim a o zmene a doplnení niektorých zákonov, sa náhrada, ktorú nemožno vyplatiť preto, lebo do dňa vykonateľnosti vyvlastňovacieho rozhodnutia nebolo právoplatne skončené konanie o dedičstve, súdne konanie, zloží vyvlastiteľ 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 vyvlastníteľa 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 Z dôvodu, že sporná nehnuteľnosť bola vyvlastnená, žalobkyňa už logicky nemohla mať záujem na požadovanom určení. Žalobkyňa preto žiadala určiť, že bola vlastníkom v čase vyvlastnenia, aby jej v prípade vyhovenia nároku, bola vyplatená náhrada za vyvlastnenie. Vychádzala z toho, že žalovaná neplatne odstúpila od kúpnej zmluvy a v prípade neplatnosti odstúpenia by bola práve ona vlastníkom danej nehnuteľnosti. Vzhľadom na vyššie uvedené dôvody vyplývajúce z rozhodnutia o vyvlastnení, odvolací súd dospel k rovnakému právnomu názoru ako súd prvej inštancie, že v danej veci je daný naliehavý právny záujem žalobkyne na určení, že bola vlastníčkou v čase vyvlastnenia.

11. Odvolací súd vychádzal zo záveru, že rozsudok súdu určujúci vlastníctvo k spornej nehnuteľnosti v čase vyvlastnenia by žalobkyni umožnil vyplatenie náhrady za vyvlastnenie titulom vlastníctva k vyvlastnenej nehnuteľnosti, preto je daný aj jej naliehavý právny záujem na takomto určení. V danom prípade evidentne nejde o určenie vlastníckeho práva do minulosti, žalobkyňa sa toho ani nedožaduje, a teda nežiada, aby bola zapísaná na list vlastníctva ako aktuálna vlastníčka vyvlastnenej nehnuteľnosti. Z obsahu zmeneného žalobného návrhu vyplýva, že žalobkyňa sa snaží dosiahnuť, aby bolo v súlade s uvedeným rozhodnutím správneho orgánu určené, že jej ako vlastníčke vyvlastneného pozemku má byť vyplatená vyvlastňovacia náhrada. Je zrejme, že dôvodom zloženia náhrady do úschovy bolo práve toto prebiehajúce súdne konanie, účelom ktorého bolo v končenom dôsledku určiť, komu má byť vyplatená náhrada za vyvlastnenie pozemku. V prípade kladného výsledku sporu, by bolo právne postavenie žalobkyne v konaní o úschove, ktoré na súde prebieha, istejšie. Ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty (čl. 2 ods. 1 Základných princípov CSP).

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

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

14. Z konania ďalej vyplynulo, že dňa 08.07.2015 vláda Slovenskej republiky uznesením č. 401/2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom

Vybudovanie strategického parku, pričom realizácia stavby sa týka aj spornej nehnuteľnosti. Týmto dňom, t. j. 08.07.2015 vzniklo priamo zo zákona podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. predkupné právo štátu. Kúpna zmluva medzi žalobkyňou a žalovanou bola uzatvorená dňa 08.07.2015, teda v čase uzavretia predmetnej zmluvy bola zmluvná voľnosť účastníkov zmluvného vzťahu obmedzená, tzn. existovala skutočnosť, ktorá bránila realizácii predmetu zmluvy. Návrh na vklad predmetnej kúpnej zmluvy bol podaný na Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor dňa 09.07.2015. Odvolací súd poukazuje na to, že konanie o povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností predstavuje rozhodovací procesný postup, pri ktorom okresný úrad ako správny orgán na základe predložených podkladov podľa § 31 ods. 1, 2 katastrálneho zákona posudzuje skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Výsledkom tohto procesného postupu je rozhodnutie o povolení vkladu alebo rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad. V zmysle § 31 ods. 1 katastrálneho zákona okresný úrad preskúmava zmluvu z hľadiska či obsahuje podstatné náležitosti, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, zákon neobchádza alebo sa neprieči dobrým mravom. Pri svojom rozhodovaní prihliada aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Správny orgán uvedené skutočnosti posudzuje ku dňu vydania rozhodnutia o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, to znamená, že okrem uvedených skutočností súvisiacich s uzatvorením zmluvy, skúma aj to, či po uzatvorení zmluvy a do rozhodnutia o povolení vkladu nenastali skutkové alebo právne zmeny, ktoré by bránili vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

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

16. Z uvedeného je zrejmé, že v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy a 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. Pokiaľ bola kúpna zmluva uzatvorená v ten istý deň t.j. 08.07.2015 napriek obmedzeniu zmluvnej voľnosti a bez rešpektovania predkupného práva štátu, bol správny orgán, ktorému bol podaný návrh na vklad uvedenej zmluvy, povinný na predkupné právo štátu prihliadnuť. Uvedená skutočnosť nespôsobuje neplatnosť zmluvy, ale bráni jej realizácii a tým nastáva právna nemožnosť dohodnutého plnenia. Vznik predkupného práva štátu predstavuje trvalú prekážku, keďže v danej veci došlo k uplatneniu a výkonu tohto predkupného práva. Na základe uvedeného sa plnenie dohodnuté v kúpnej zmluve zo dňa 08.07.2015 stalo nemožným a povinnosť žalovanej plniť tak zanikla podľa § 575 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Z uvedených dôvodov odvolací súd dospel k záveru, že žalobkyňa by nemohla byť vlastníkom ani ku dňu vyvlastnenia sporného pozemku. Odvolací súd sa nestotožnil s argumentmi uvedenými žalobkyňou v podanom odvolaní a závery súdu prvej inštancie považuje za správne.

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

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

19. O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 a § 262 CSP tak, že žalovanej, ktorá bola úspešná v odvolacom konaní, priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalobkyni v plnom rozsahu. Rovnako ako súd prvej inštancie ani odvolací súd nevidel dôvod aplikovať ustanovenie § 257 CSP. Bolo vecou žalobkyne, akým spôsobom bude hájiť svoje právo, pričom dôsledkom zamietnutia žaloby je neúspech v konaní. Skutočnosť, že predkupné právo štátu vzniklo mimo vôle žalobkyne, nezakladá dôvod hodný osobitného zreteľa. Neúspešná strana sporu potom nesie aj bremeno spočívajúce v úhrade vzniknutých trov konania úspešnej protistrane. O skutočnosti, že predkupné právo štátu vzniklo, mala žalobkyňa vedomosť už v priebehu konania a napriek tomu na podanej žalobe zotrvala. V tomto konaní bola žalobkyňa neúspešná, preto odvolací súd v zmysle ustanovenia § 255 ods. 1 CSP priznal úspešnej žalovanej nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu.

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

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

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

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