

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 9Co/240/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4115227565
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 11. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Andrea Szombathová-Poláková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2020:4115227565.2

Uznesenie

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Andrey Szombathovej-Polákovvej a členiek senátu Mgr. Ingrid Radošickej Vallovej a JUDr. Kataríny Marčekovej, v spore žalobcu: E. R., nar. XX. XX. XXXX, bytom A., S. XXX/XXX, zastúpený Advokátska kancelária BIZOŇ & PARTNERS s. r. o., so sídlom Bratislava, Hviezdoslavovo námestie 25, IČO: 36 833 533, proti žalovanému: E. F., nar. XX. XX. XXXX, bytom T., W. 3, zastúpený Advokátska kancelária LawService, s. r. o., so sídlom Zvolen, Stráž 3/223, IČO: 36 861 723, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Nitra zo dňa 28. marca 2019 č. k. 15C/490/2015-277 takto

rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom určil, že podľa rozhodnutia OÚ NR - odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 29. 02. 2016 č. OU-NR-OVBPII-2016/006512-5 náhrada za vyvlastnenie pozemku parcela CKN s parcelou č. 2722 - orná pôda o výmere 13.342 m² a parcela CKN parcela č. 2727 - orná pôda o výmere 5066 m² nachádzajúcich sa v KÚ A. patrí E. R. nar. XX. XX. XXXX, A., S. XXX/XXX. O trovách konania rozhodol tak, že žalobca má nárok na plnú náhradu trov konania vo výške 100%. Rozhodnutie po právnej stránke odôvodnil ustanoveniami § 470 ods. 1, 2, § 228 ods. 2, § 191 ods. 1, § 137 písm. c/ CSP, § 132 ods. 1, § 39, § 39a, § 40a, § 603 ods. 3, § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 3 ods. 5 zák. č. 175/1999 Z. z. Uviedol, že pôvodne podanou žalobou sa žalobca domáhal určenia, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností k. ú. A., obec A. LV č. XXXX parcela č. 2727 orná pôda o výmere 5066 m² a na LV č. XXXX k. ú. A. parcela č. 2722 orná pôda výmera 13342 m² v spoluvlastníckom podiele 5/12- in. V žalobe žalobca tvrdil, že strany sporu uzavreli 07. 07. 2015 zámennú zmluvu o výmene pozemkov, na základe ktorej sa žalobca stal vlastníkom pozemkov v k. ú. Q. a žalovaný vlastníkom pozemkov v k. ú. A.. Ide o absolútne neplatný právny úkon, lebo je v rozpore s dobrými mravmi. Zámenná zmluva bola uzavretá atypickým spôsobom. Pozemky v k. ú. A. boli pôvodne v jeho vlastníctve a potom boli predmetom vyvlastňovacieho konania a boli vyvlastnené za náhradu 160.546,27 eura. Žalovaný zneužil jeho neskúsenosť a dôverčivosť. Ide o úžernícku zmluvu, absolútne neplatnú. Je tu hrubý majetkový nepomer majetkových hodnôt. Konanie žalovaného bolo v rozpore s dobrými mravmi. Nemal vedomosť, že uzatvára zámennú zmluvu. Zámenná zmluva bola uzavretá v rozpore so zákonom. Súd prvej inštancie uznesením zo dňa 07. 08. 2018 č. k. 15C/490/2015-190 pripustil zmenu žaloby nasledovne: Súd určuje, že podľa rozhodnutia Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 29. 02. 2016 č. OU-NR-OVBPII-2016/006512-5 náhrada za vyvlastnenie pozemku: parcely CKN s parcelou č. 2722 orná pôda o výmere 13 342 m² a parcela CKN s p. č. 2727 orná pôda o výmere 5066 m² nachádzajúcich sa v k. ú. A. patrí E. R., nar. XX. XX. XXXX, bytom S. XXX/XXX, XXX XX A., alebo alternatívne: Súd určuje, že v zmysle výrokovvej časti rozhodnutia Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 29. 02. 2016 č. OU- NR-OVBPII-2016/006512-5 (ďalej len rozhodnutie o vyvlastnení); vlastníkom pozemku evidovaného na katastrálnej mape ako parcela registra „C“ č. 2727 orná pôda o výmere 5066 m² v tom čase zapísaného na LV č. XXXX pre k. ú. A. a spoluvlastníckeho

podielu vo výške 5/12 k celku k pozemku evidovaného na katastrálnej mape ako parcela registra „C“ č. 2722 orná pôda o výmere 13342 m² v tom čase zapísaného na LV č. XXXX pre k. ú. A., bol v čase právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení E. R. nar. XX. XX. XXXX, bytom S. XXX/XXX, XXX XX A.. Súd prvej inštancie konštatoval, že strany sporu E. R. a E. F. uzavreli písomnú zámennú zmluvu č. Q11+Q16a, ktorá bola predmetom vkladového konania V5703/2015, na základe ktorej žalovaný E. F. a žalobca E. R. zamenili nehnuteľnosti k. ú. Q., obec Q. LV č. XXXX č. parcely 1205/2 orná pôda výmera 10916 m² spoluvlastnícky podiel 3/4 a nehnuteľnosti k. ú. A., obec A. LV č. XXXX č. parcely 2727 orná pôda, výmera 5066 m² podiel 1/1 a k. ú. A. LV č. XXXX č. parcely 2722 orná pôda výmera 13.342 m² podiel 5/12-in, na základe ktorej sa žalobca stal vlastníkom nehnuteľností k. ú. Q. a žalovaný sa stal vlastníkom nehnuteľností v k. ú. A., obec A.. Katastrálny odbor Okresného úradu Senec povolil vklad dňa 15. 07. 2015 pod V5703/2015. Následne rozhodnutím o vyvlastnení zo dňa 29. 02. 2016 č. OU-NR-OVBP II-2016/006512-5, odbor výstavby a bytovej politiky Okresného úradu Nitra rozhodol o vyvlastnení parcel č. 2722, a parcel č. 2727 vlastníkovi: žalovanému za náhradu 83.999,01 eura a 76.547,26 eura, spolu 160.546,27 eura. Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 24. 03. 2016. Je všeobecne známe, že vláda Slovenskej republiky uznesením z 08. 07. 2015 č. 401/2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii a stavba sa týka aj predmetnej nehnuteľnosti. Okresnému úradu Nitra bola 22. 07. 2015 doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR z 20. 07. 2015 o zápis predkupného práva štátu, prílohou ktorej bol uvedený zoznam pozemkov podľa katastrálnych území, na ktorých je potrebné vykonať zápis predkupného práva štátu a osvedčenie o tom, že stavba "Vybudovanie strategického parku" je významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme. Uvedená žiadosť bola zaevidovaná pod sp. zn. Z 5113/2015. Na základe vykonaného dokazovania mal súd za nesporne preukázané (uvedené ani nebolo medzi stranami sporným), 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, vychádzajúc zo záznamového spisu Z 5113/15, t.j. parcely č. 2660 v kat. úz. A., ktorá bola predmetom zámennej zmluvy zo dňa 16. 07. 2015 (správne malo byť 08. 07. 2015) uzatvorenej medzi stranami sporu. Týmto dňom, t. j. 08. 07. 2015 vzniklo priamo zo zákona podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 predkupné právo štátu, ktoré boli povinné zmluvné strany rešpektovať. Dňom vzniku predkupného práva štátu bola zmluvná voľnosť žalobcu vo vzťahu k predmetnej parcele obmedzená a bol povinný ponúknuť pozemok pred jeho prevodom prednostne štátu, čo však neurobil. Predkupné právo sa týka akéhokoľvek prevodu, napr. prevodu kúpnu zmluvou, zámennou zmluvou, darovacou zmluvou. Na základe uvedeného mal súd za to, že predmetná zámenná zmluva je absolútne neplatná, a to pre porušenie predkupného práva štátu, ktoré bolo uzatvorením predmetnej zmluvy obídene, tzn. uzatvorenie predmetnej zmluvy odporuje zákonu, konkrétne z. 175/1999 Z. z. Každý právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu, alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom, je absolútne neplatným, ibaže by šlo o niektorý z prípadov uvedených v § 40a Občianskeho zákonníka. Občiansky zákonník v ustanovení § 40a upravuje tzv. relatívnu neplatnosť právneho úkonu. Uvedená úprava je kogentná. Podľa judikatúry prípady relatívnej neplatnosti právnych úkonov sú v ustanovení § 40a taxatívne vypočítané a tento výpočet nemožno analogicky rozširovať ešte na ďalšie prípady (R 50/1985). Vzhľadom na uvedenú judikatúru nie je možné predmetný právny úkon (zámennú zmluvu) považovať za relatívne neplatný, keďže nejde ani o jeden z prípadov taxatívne vypočítaných v § 40a Občianskeho zákonníka, z čoho vyplýva, že ide o neplatnosť absolútnu. Na uvedený prípad nie je možné ani analogicky aplikovať ustanovenia o porušení predkupného práva spoluvlastníka, pretože štát nebol spoluvlastníkom spornej nehnuteľnosti. Žalovaný počas konania poukázal aj na ustanovenie § 603 Občianskeho zákonníka, ktoré upravuje prípady porušenia predkupného práva. Uvedené ustanovenie upravuje prípady predkupného práva dojednaného ako záväzkovo-právny vzťah alebo dojednaného ako vecné právo. V predmetnom prípade však ide o zákonné predkupné právo, na ktoré nie je možné § 603 Občianskeho zákonníka aplikovať, a to už aj pre účel predkupného práva štátu, ktorým je usporiadanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v súvislosti s významnou investíciou. Súd z výpovede žalobcu zistil, že k uzavretiu zámennej zmluvy došlo atypickým spôsobom, a to vzhľadom na čas uzavretia zmluvy a za okolností, kedy táto zmluva bola uzavretá. Zámenná zmluva je datovaná 07. 07. 2015, teda v tom čase mal žalobca 70 rokov a bol osobou vo vyššom veku. Z vyvlastňovacieho rozhodnutia súd zistil, že pozemky v k. ú. A., obec A. boli vyvlastnené za náhradu spolu 160.546,27 eura. Náhradu mala uhradiť spoločnosť MH Invest s. r. o., Trnavská cesta 100, Bratislava do 21 pracovných dní od nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia na depozitný účet Slovenského pozemkového fondu. Za takto zisteného skutkového stavu súd dospel k tomu záveru, že predmetná zámenná zmluva je absolútne neplatná, a to podľa § 39 Občianskeho zákonníka, pretože svojím obsahom a účelom sa prieči dobrým mravom. S poukazom na uvedené, súd dospel k tomu záveru, že žalobcovi patrí náhrada za vyvlastnené

pozemky v k. ú. A., obec A. parcely č. 2727 a parcely č. 2722, tak ako sú napísané v hore citovanej zámennej zmluve. Žalovaný teda pre rozpor s dobrými mravmi nemohol nadobudnúť vlastnícke právo k sporným pozemkom a nemohol byť ich vlastníkom ku dňu vyvlastnenia. Na uvedenom závere nič nemení ani tá skutočnosť, že vklad vlastníckeho práva bol povolený Katastrálnym odborom OÚ Senec. Ide o absolútnu neplatnosť zámennej zmluvy. Záverom súd prvej inštancie uviedol, že v tejto veci žiadal žalobca rozhodnúť alternatívnym petitom. Podľa prednesu zástupcu žalobcu súd bol toho názoru, že žalobca žiadal rozhodnúť o eventuálnom petite, ktorý zástupca žalobcu písomne potvrdil, že takto žiada rozhodnúť len pre prípad, že by súd primárny petít zamietol. Súd primárnemu petitu vyhovel a z tohto dôvodu o eventuálnom petite nerozhodoval. O trovách konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1, § 262 ods. 1, 2 CSP a plne úspešnému žalobcovi priznal proti žalovanému náhradu trov konania vo výške 100%.

2. Rozhodnutie súdu prvej inštancie napadol v zákonnej lehote odvolaním žalovaný, namietajúc, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam a jeho rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Poukázal na tú skutočnosť, že predkupné právo štátu v čase podpisu zmluvy neexistovalo, nakoľko tá bola podpísaná dňa 07. 07. 2015, vzniklo až dňa 08. 07. 2015, pričom zapísané do katastra bolo dňa 22. 07. 2015, čo vyplýva zo záznamového spisu, na ktorý poukázal súd. Súd vec nesprávne právne posúdil, keď dospel k záveru, že k pozemkom existovalo v čase podpisu zmluvy predkupné právo štátu. Súd tiež vec nesprávne právne posúdil, aj čo sa týka nárokov spojených s predkupným právom. Zákon o niektorých opatreniach neobsahuje osobitnú úpravu predkupného práva. Súd dospel k nesprávnemu záveru, keď nezohľadnil ustanovenie § 853 Občianskeho zákonníka. Zákon o niektorých opatreniach hovorí len o okamihu vzniku predkupného práva, pričom osobitne neupravuje obsah a oprávnenia s týmto právom spojené. Pokiaľ zákonodarca odlišne neupravil v Zákone o niektorých opatreniach obsah, oprávnenia, nároky i následky spojené s predkupným právom, je potrebné vychádzať z ustanovení, ktoré tieto právne kategórie upravujú. Predkupné právo je inštitútom upraveným v Občianskom zákonníku. Ustanovenie § 853 Občianskeho zákonníka je normatívnym vyjadrením tzv. analógie legis v občianskoprávných vzťahoch. V § 603 ods. 2 veta prvá a druhá je upravené predkupné právo, ktoré možno dojednať aj ako vecné právo. I predkupné právo na základe Zákona o niektorých opatreniach je svojím charakterom vecným právom. Zo zásady bezrozpornosti právneho poriadku a rovnosti v právnych vzťahoch vyplýva, že predkupné právo štátu má taký istý obsah ako predkupné právo spoluvlastníka veci, dokonca obe predkupné práva sú zákonné. Nesprávny je záver súdu, že nie je možné aplikovať ustanovenie § 603 Občianskeho zákonníka a to pre účel predkupného práva štátu, ktorý je usporiadanie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v súvislosti s významnou investíciou. Tento účel možno dosiahnuť aj tým, že by sa štát domáhal nadobudnutia vlastníctva od nadobúdateľa. Absolútna neplatnosť právneho úkonu by práve takéto riešenie negovala a sťažovala nadobudnutie vlastníckeho práva štátom. Z uvedeného vyplýva, že prípadné porušenie predkupného práva nezakladá absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Pokiaľ zákon o niektorých opatreniach nedefinuje obsah pojmu predkupné právo, zo zásady bezrozpornosti právneho poriadku vyplýva, že tento pojem, resp. právny inštitút má rovnaký obsah ako predkupné právo upravené v Občianskom zákonníku. Podľa komentára k Občianskemu zákonníku, z hľadiska právnej teórie rozoznávame zmluvné predkupné právo a zákonné predkupné právo. Predkupné právo upravené v ustanoveniach § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktoré možno označiť za všeobecnú právnu úpravu predkupného práva, a preto použiteľnú všade tam, kde zákonom ustanovené predkupné právo neobsahuje osobitnú právnu úpravu, je zmluvným predkupným právom. Zákonné predkupné právo (okrem zákonného predkupného práva spoluvlastníkov, ktoré je upravené v Občianskom zákonníku) je predmetom úpravy osobitných predpisov (Zákona o niektorých opatreniach, ale i napr. zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu). Z právnej úpravy - ustanovenia § 603 Občianskeho zákonníka vyplýva, že predkupné právo zostáva zachované voči nadobúdateľovi. Ak z kogentnej právnej úpravy (ust. § 603 v spojení s ust. § 853) vyplýva, že predkupné právo zostane zachované voči nadobúdateľovi, nemôže sa jednať o absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Z hľadiska obsahu, účinkov a výkonu je potrebné aj na „zákonné“ predkupné právo vyplývajúce z ust. § 3 ods. 5 Zákona o niektorých opatreniach aplikovať (uplatnením analógie legis v znení ust. § 853 Občianskeho zákonníka) všeobecnú úpravu o predkupnom práve podľa ust. § 602 až § 606 Občianskeho zákonníka. Poukázal na rozhodnutie ÚS ČR sp. zn. I. ÚS 156/05 a NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2821/2014. Z hľadiska obsahu aj účelu predkupného práva, ktorým je nadobudnutie pozemku, na ktorom sa má uskutočniť významná investícia, ktorý možno dosiahnuť i podľa ustanovenia § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, sa nemôže jednať o odporovanie zákonu. Tiež z rovnakého dôvodu nie je správnym záver, že pokiaľ sa nejedná o relatívnu neplatnosť,

je to automaticky neplatnosť absolútna. Čo sa týka názoru súdu, že v prípade ustanovenia § 40a sa jedná o taxatívny výpočet, uviedol, že nie je správnym záver súdu, že pri taxatívnom výpočte nemožno tento ani analogicky rozširovať. Nakoľko súd dospel k záveru o absolútnej neplatnosti zmluvy z dôvodu porušenia predkupného práva štátu, tak vec nesprávne právne posúdil. K namietaným nesprávnym skutkovým zisteniam súdu uviedol, že súd vychádzal len z výsluchu žalobcu, pričom výsluch strany je len podporným dôkazom a tvrdenia žalovaného neboli podporené žiadnymi priamymi, či nepriamymi dôkazmi - či už výpoveďami svedkov alebo listinnými dôkazmi. Tvrdenia žalobcu o podvode sú len účelové a sú snahou o zvrátenie rozhodnutia uzatvoriť predmetnú zmluvu, ktoré sa neskoršie, v dôsledku zmeny okolností už pre žalobcu môže javiť ako nesprávne, resp. ekonomicky nevýhodné. Zmluva nebola podpísaná pod nátlakom, zo samotnej výpovede žalobcu vyplynulo, že od návrhu na uzavretie zmluvy až po jeho realizáciu uplynul dostatočný čas a mohol si uzatvorenie zmluvy premyslieť. Zmluva bola podpísaná pred notárom, ktorý dbá na to, aby bol právny úkon určitý, jasný a zrozumiteľný. Pri posudzovaní veci je potrebné vychádzať i zo zásady rovnosti (rovnaké postavenie strán pri aplikácii hmotno-právnych predpisov), zásady ochrany právnej istoty a zásady „pacta sunt servanda“. Posudzovanie právnych úkonov, bez prihliadnutia na základné zásady súkromného práva, môže viesť k nezodpovednému správaniu subjektov práva, ktoré by namiesto prijatia zodpovednosti za svoje konanie „preniesli“ zodpovednosť na druhú zmluvnú stranu z účelových dôvodov. Záverom uviedol, že čo sa týka návrhu na zmenu žaloby, žalobca navrhoval dva petitivy, ktoré označil ako alternatívne. V jednom z nich žiadal určiť, že náhrada patrí žalobcovi a v druhom, že žalobca bol vlastníkom ku dňu vyvlastnenia. Súd sa vôbec nevysporiadal s druhým navrhovaným petitom a ani neuviedol preskúmateľné argumenty, prečo prvý navrhovaný petit považuje za relevantnejší. Zostáva tak otáznosť, či malo byť vyhovelé návrhu žalobcu, ak nie je účastníkom konania spoločnosť, v prospech ktorej bol pozemok vyvlastnený, resp. osoba, ktorá je aktuálne vedená v katastri nehnuteľností ako vlastníčka, resp. Slovenský pozemkový fond, ktorý má náhradu za vyvlastnenie v úschove. Súd tiež vec nesprávne posúdil, keď rozhodol o priznaní náhrady trov žalobcovi a nezohľadnil špecifické okolnosti prejednávanej veci, ktoré sú dôvodmi hodnými osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 257 CSP. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

3. K odvolaniu žalovaného sa písomne vyjadril žalobca, udávajúc, že súd prvej inštancie nesprávne vo výroku v dôsledku chyby v písaní označil rozhodnutie Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 29. 02. 2016, čo by malo viesť k postupu súdu v zmysle ustanovenia § 224 CSP. Uviedol, že s procesným postupom súdu a jeho právnymi názormi sa stotožňuje a napadnuté rozhodnutie považuje za vecne správne, presvedčivo a vyčerpávajúco odôvodnené, rešpektujúce právo na súdnu ochranu a spravodlivý súdny proces. Má za to, že nie je daný ani jeden z odvolacích dôvodov označených žalovaným. Akonáhle má súd za preukázané, že zmluva je neplatná pre naplnenie čo i len jedného z namietaných dôvodov, nie je vzhľadom na hospodárnosť konania povinný dokazovať aj naplnenie ostatných dôvodov predpokladanej neplatnosti. Súd prvej inštancie v napadnutom rozhodnutí správne uviedol, že dňom 08. 07. 2015 vzniklo na pozemok priamo zo zákona podľa ustanovenia § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií predkupné právo štátu, ktoré boli strany povinné rešpektovať. Zmluva, ktorou jeden deň pred vznikom zákonného predkupného práva štátu previedol z iniciatívy žalovaného vlastnícke právo k pozemku na žalovaného priamo odporuje zákonu č. 175/1999 Z. z. a zmluva je absolútne neplatný právny úkon, nakoľko sa nejedná o prípad relatívnej neplatnosti taxatívne vypočítaný v ustanovení § 40a Občianskeho zákonníka. Okresný súd ďalej vec správne posúdil aj v časti, v ktorej žalovaný poukázal na ustanovenia § 603 Občianskeho zákonníka, kedy podľa názoru súdu nebolo možné na ex lege predkupné právo štátu, vzhľadom na účel tohto predkupného práva, aplikovať uvedené ustanovenia Občianskeho zákonníka, ktoré upravujú prípady predkupného práva dojednaného ako záväzkovo-právny vzťah alebo dojednané ako vecné právo. Poukázal na rozhodnutie NS SR publikované v Zbierke stanovísk a rozhodnutí pod R 54/2018. Okresný súd Senec rozhodol v konaní č. V5703/2015 o povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech žalovaného dňa 15. 07. 2015, t. j. v čase, keď na pozemok už existovalo zákonné predkupné právo štátu a okresný úrad bol povinný na túto skutočnosť prihliadať ako na skutočnosť, ktorá bráni vkladu vlastníckeho práva do katastra a vklad nepovolil. Žalovaný vlastnícke právo k pozemku nikdy riadne nenadobudol, preto nemohol byť jeho vlastníkom ani v čase jeho vyvlastnenia. Tiež uviedol, že zámenná zmluva je neplatná aj podľa ustanovenia § 39a Občianskeho zákonníka, keď hodnota zamieňaných pozemkov bola v hrubom nepomere, keď hodnota pozemkov v jeho vlastníctve bola preukázateľne určená znaleckým posudkom sumou 160.543,75 eura. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil.

4. K vyjadreniu žalobcu sa opätovne vyjadril žalovaný, udávajúc, že rozhodnutie NS SR R 54/2018, na ktoré žalobca poukázal, je napadnuté ústavnými sťažnosťami pre arbitrárnosť záverov a nevysporiadanie sa s otázkou, či je s porušením predkupného práva spojená absolútna neplatnosť, relatívna neplatnosť, resp. či predkupné právo zostáva zachované aj voči nadobúdateľovi. Bez odpovede na tieto základné otázky je rozhodnutie Najvyššieho súdu nepreskúmateľné, nakoľko potom nie je zrejmé, prečo by predkupné právo malo byť takou skutočnosťou, na ktorú je okresný úrad povinný prihliadať. Ďalším dôvodom ústavnej sťažnosti je, že Najvyšší súd porušil právo sťažovateľa podľa čl. 1 Dodatkového protokolu k dohovoru týkajúceho sa ochrany majetku, pretože nerešpektoval: 1) princíp rešpektovania majetku, 2) princíp odňatia (zbavenia) majetku podľa pravidiel, 3) princíp zachovania rovnováhy medzi požiadavkami všeobecného záujmu komunity a požiadavkami na ochranu základných práv jednotlivca. Po rozhodnutí správneho orgánu o vyhovení protestu prokurátora došlo k situácii, že na liste vlastníctva bol ako vlastník zapísaný predávajúci. Sťažovateľ ďalej nemohol nakladať so svojím majetkom a bol rozhodnutím správneho orgánu pozbavený svojho majetku, a to nezákonným spôsobom, nakoľko k zrušeniu rozhodnutia o vklade došlo na základe vyhovenia protestu prokurátora, ktorý zjavne vybočoval z rámca zákona. Z uvedeného vyplýva, že k pozbaveniu vlastníckeho práva nedošlo za podmienok ustanovených zákonom a nebol rešpektovaný princíp zachovania rovnováhy medzi požiadavkou všeobecného záujmu a základných práv sťažovateľa. V čase uzatvorenia zmluvy nebol verejne a ani jemu známy zámer o uskutočnení investície, a preto logicky nebol dôvod ponúknuť k zámene inej pozemky. Podľa zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach, na ktorý sa odvoláva žalobca, hodnota ornej pôdy v A. bola 0,7269 € za m² a hodnota pozemkov v Q. bola v tom čase 0,9690 € za m². Z uvedeného je zrejmé, že hodnota pozemkov bola porovnateľná. V odvolaní uviedol argumenty, ktoré majú pre vec podstatný význam - kľúčovým je posúdenie, či predkupné právo štátu podľa ustanovenia § 3 ods. 5 Zákona o niektorých opatreniach zakladá prekážku prevodu vlastníckeho práva, teda obmedzuje dispozičné oprávnenie scudziteľa. Pritom, ak súd argument odmietne, musí ho v odôvodnení rozhodnutia buď vyvrátiť, alebo spochybníť, prípadne vysvetliť, z akého dôvodu uvedený argument nie je právne relevantný v okolnostiach prípadu. Nepostačuje, ak sa súd s argumentom účastníka vyrovná len formálne, musí sa s ním vyrovnáť dostatočne. Na základe uvedeného je zrejmé, že odvolanie je dôvodné.

5. Krajský súd v Nitre ako súd odvolací (§ 34 CSP), viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania žalovaného (§ 379 a § 380 ods. 1 CSP) prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania a po prejednaní veci dospel k záveru, že napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné v zmysle ustanovenia § 389 ods. 1 písm. b/ CSP zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie.

6. Podľa § 470 ods. 1 CSP, ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

7. Podľa § 470 ods. 2 prvej vety CSP právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

8. Počnúc od 01. 07. 2016 nadobudol účinnosť zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, ktorý zrušil dovtedy platný zákon č. 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov Občiansky súdny poriadok. Keďže v zmysle vyššie citovaného zákonného ustanovenia § 470 ods. 1 CSP, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti (ak nie je ustanovené inak), je potrebné na danú právnu vec aplikovať právnu úpravu zákona č. 160/2015 Z. z.

9. Podľa § 389 ods. 1 písm. b/ CSP odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie zruší, ak súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, ak tento nedostatok nemožno napraviť v konaní pred odvolacím súdom.

10. Z obsahu spisu v prejednávanej veci vyplýva, že žalobca sa žalobou doručenou súdu prvej inštancie dňa 11. 09. 2015 domáhal určenia, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v k. ú. A., obec A., okres F., evidovaných na LV č. XXXX pre k. ú. A. ako parcela registra „C“ č. 2727 orná pôda o výmere 5066 m² (pozemok č. 1) a na LV č. XXXX pre k. ú. A. ako parcela registra „C“ č. 2722 orná pôda o výmere 13342 m² v spoluvlastníckom podiele 5/12 (pozemok č. 2). Z odôvodnenia podanej žaloby vyplýva, že dňa 27. 05. 2015 vláda SR uznesením č. 290/2015 schválila návrh legislatívneho zámeru zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 175/1999 Z. z. o

niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií v znení neskorších predpisov o významných investíciách. Dňa 07. 07. 2015 predložilo Ministerstvo hospodárstva SR podľa § 1 ods. 3 písm. b/ Zákona o významných investíciách žiadosť o vydanie osvedčenia o významnej investícii na stavbu s názvom „Vybudovanie strategického parku v lokalite okrese Nitra, v katastrálnom území E., W., C., A., M. a W.“. Dňa 08. 07. 2015 vláda SR uznesením č. 401/2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom Vybudovanie strategického parku a uložila Ministerstvu hospodárstva SR povinnosť vydať osvedčenie o významnej investícii na realizáciu stavby. Žalobca ďalej v žalobe uviedol, že dňa 07. 07. 2015 ho v práci navštívil žalovaný a ponúkol mu odkúpiť jeho pozemok č. 1, pričom o druhom pozemku sa nezmienil. Ponúkol mu kúpnu cenu vo výške cca 0,45eur/m², pričom tvrdil, že nikto mu vyššiu cenu neponúkne, nakoľko je uvedená orná pôda bezcenná. Po výslovnom presvedčení žalovaným, s kúpnu cenou súhlasil. Ešte v ten istý deň prišiel žalovaný spolu s notárkou a žalobcovi predložil kompletne vypracovanú zmluvu, ktorú tento nemal čas si ani prečítať. Žalovaný sa pritom vyjadril, že má záujem odkúpiť obe parcely vo vlastníctve žalobcu. Notárka spolu so žalovaným ho ubezpečili, že mu poštou doručia originál zviazanej zmluvy, ktorý mu doposiaľ doručený nebol. Žalovaný mu odovzdal hotovosť vo výške 8.311 eur. Po odchode žalovaného žalobca následne zistil, že podpísal zámennú zmluvu, ktorou zamenil jeho pozemky za pozemok nachádzajúci sa v k. ú. Q., okres J., vedený na LV č. XXXX ako parcela registra „E“ č. 1205/2 orná pôda o výmere 10.915 m². O tejto zámene nemal vedomosť, nakoľko mu žalovaný počas stretnutia hovoril o výkupe jeho pozemkov a rovnako mu aj vyplatil finančné prostriedky. Dňa 15. 07. 2015 bol na základe rozhodnutia Okresného úradu Senec č. V 5703/15 katastrálneho odboru povolený vklad do katastra nehnuteľností, ktorým bol do katastra nehnuteľností zapísaný ako nový vlastník pozemkov žalovaný. Po povolení vkladu do katastra nehnuteľností sa žalobca dozvedel, že spoločnosť MH Invest s. r. o. začala vykupovať viaceré pozemky, vrátane jeho pozemkov, za účelom výstavby strategického parku, pričom kúpna cena ponúkaná spoločnosťou MH Invest s. r. o. bola vo výške cca 15,11 eura/m². V konečnom dôsledku by kúpna cena ponúkaná MH Invest s. r. o. za pozemky predstavovala sumu 160.543,75 eura. Žalovaný v dôsledku opísaného konania, len prostredníctvom toho, že uviedol žalobcu do omylu, nadobudol zisk v priebehu niekoľkých dní sumou vo výške 152.232,75 eura. Žalovaný tak zneužil jeho neskúsenosť a dôverčivosť za účelom získania neoprávneného finančného prospechu. Žalobca poukázal na ustanovenie § 39a Občianskeho zákonníka a na to, že úžernícke zmluvy sú absolútne neplatné, pričom objektívnym znakom absolútnej neplatnosti právneho úkonu z dôvodu úžery je existencia hrubého nepomeru majetkovej hodnoty vzájomných plnení úžerníckeho právneho úkonu. Žalovaný rovnako konal v rozpore s dobrými mravmi, keď ho donútil uzatvoriť úžernícku zmluvu. Konanie žalovaného bolo zjavne právne neprijateľné, pretože bolo z hľadiska oprávnených záujmov strán a spoločnosti hrubo nevyvážené. Zámená zmluva nebola uzatvorená vážne, nakoľko nemal vedomosť, že uzatvára zámennú zmluvu. Konanie žalovaného nasvedčovalo k tomu, že má záujem o kúpu pozemkov, nakoľko mu ponúkol kúpnu cenu a reálne vyplatil aj finančné prostriedky. V tomto prípade išlo o nezhodu vôle s prejavom. Z vyššie uvedených dôvodov žalobca považoval zámennú zmluvu za absolútne neplatnú. Zámená zmluva bola tiež uzavretá v rozpore so zákonom, a to zákonom č. 140/2014 Z. z. o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku, ktorým boli sprísnené podmienky nadobudnutia vlastníckeho práva k poľnohospodárskym pozemkom. Vzhľadom na záver o neplatnosti zámennej zmluvy nenastali ani jej obligačno-právne a vecno-právne účinky, v dôsledku čoho žalovaný nenadobudol vlastníctvo pozemkov a ich vlastníkom je i naďalej žalobca. Keďže žalovaný je v rozpore so skutočným stavom zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník pozemkov, tak existuje objektívny stav právnej neistoty, na základe čoho je daný naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva k pozemkom.

11. V priebehu konania žalobca požiadal súd prvej inštancie, aby pripustil zmenu petitu žaloby v nasledovnom znení:

Súd určuje, že podľa rozhodnutia Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 29. 02. 2016, č. OU-NR-OVBP2-2016/006512-5 náhrada za vyvlastnenie pozemku: parcely CKN s parc. č. 2722 orná pôda o výmere 13342 m² a parcely CKN s parc. č. 2727 orná pôda o výmere 5066 m² nachádzajúcich sa v kat. území A., patrí E. R., nar. XX. XX. XXXX, bytom S. XXX/XXX, XXX XX A. alebo alternatívne:

Súd určuje, že v zmysle výrokovvej časti rozhodnutia Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky zo dňa 29. 02. 2016, č. OU-NR-OVBP2-2016/006512-5, vlastníkom pozemku evidovaného na katastrálnej mape ako parcela registra „C“ č. 2727 orná pôda o výmere 5066 m² v tom čase zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX pre kat. územie A. a spoluvlastníckeho podielu vo výške 5/12 k celku k pozemku evidovaného na katastrálnej mape ako parcela registra „C“ č. 2722 orná pôda o výmere 13342

m2 v tom čase zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX pre kat. územie A., bol v čase právoplatnosti Rozhodnutia o vyvlastnení E. R., nar. XX. XX. XXXX, bytom S. XXX/XXX, XXX XX A..

Súd prvej inštancie uznesením zo dňa 21. 12. 2017 č. k. 15C/490/2015-139 v spojení s uznesením súdu prvej inštancie zo dňa 07. 08. 2018 č. k. 15C/490/2015-191 zmenu žaloby v zmysle požiadavky žalobcu pripustil.

12. Vo vzťahu k žalobcom uplatnenému petitu žaloby súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku uviedol, že žalobcom takto uplatnený petít žaloby nie je alternatívnym petitom, keď mal za to, že žalobca žiadal rozhodnúť o eventuálnom petite, v dôsledku čoho súd prvej inštancie konštatoval, že vyhovel primárnemu petitu a z tohto dôvodu o eventuálnom petite nerozhodoval.

13. S takýmto záverom súdu prvej inštancie sa odvolací súd nestotožňuje. Podstatou eventuálneho petitu podľa právnej teórie je návrh na prisúdenie jedného nároku a ak by toto prisúdenie nebolo možné, navrhuje sa prisúdenie iného nároku. V danom prípade o uplatnení eventuálneho petitu nemožno pojednávať, rovnako ako ani o uplatnení petitu alternatívneho ako ho nazval žalobca, pretože pri alternatívnom petite žalobca navrhuje prisúdenie viacerých nárokov s tým, že sa ponecháva na úvahe žalovaného, ktorý z nich splní. V danom prípade žalovaný nie je ten, kto by na základe určovacieho výroku plnil. Podľa názoru odvolacieho súdu ide o dva samostatné žalobné petity, ktorými sa mal súd prvej inštancie zaoberať a rozhodnúť o nich a posúdiť tiež naliehavosť právneho záujmu žalobcu vo vzťahu ku každému zo žalobcom takto uplatnenému petitu žaloby. Súd prvej inštancie síce v napadnutom rozhodnutí citoval zákonné ustanovenie § 137c CSP, avšak následne sa už viac nezaoberal tým, či žalobca má naliehavý právny záujem na ním požadovanom určení.

14. S ohľadom na vyššie konštatované, odvolací súd dospel k záveru, že je potrebné napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v zmysle ustanovenia § 389 ods. 1 písm. b/ CSP zrušiť a vec vrátiť súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, pričom v ďalšom konaní súd prvej inštancie posúdi, na ktorom z navrhovaných výrokov rozhodnutia má žalobca naliehavý právny záujem a nové rozhodnutie odôvodní v súlade so zákonnou požiadavkou kladenou na odôvodnenie rozhodnutia podľa ustanovenia § 220 ods. 2 CSP.

Toto rozhodnutie bolo v senáte prijaté pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

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. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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).