

Súd: Okresný súd Trenčín  
Spisová značka: 21C/51/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3118210164  
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 08. 2020  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Tatiana Porubánová  
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2020:3118210164.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudkyňou JUDr. Tatianou Porubánovou v spore žalobcu: Krajská prokuratúra Trenčín, so sídlom v Trenčíne, Legionárska 7158/5, proti žalovaným: 1/ Slovlik, s. r. o., so sídlom v Trenčíne, Gen. M. R. Štefánika 12, IČO 31 423 086, právne zastúpeného JUDr. Annou Žedényiovou, advokátkou so sídlom v Trenčíne, Palackého 85/5, 2/ Fontána, s. r. o., so sídlom v Trenčíne, Gen. M. R. Štefánika 12, IČO 17 640 849, o určenie vlastníckeho práva takto

### rozhodol:

I. Žaloba sa zamieťa.

II. Žalovaným 1/ a 2/ sa voči žalobcovi náhrada trov konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

1. Žalobca sa domáhal, aby súd určil, že žalovaný 1/ je vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 9288, k. ú. Trenčín, ako parcely registra "C" :

- číslo XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 5838 m<sup>2</sup>,
- č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 755 m<sup>2</sup>,
- č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 281 m<sup>2</sup>,
- č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 220 m<sup>2</sup>,
- č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 278 m<sup>2</sup>,
- č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 99 m<sup>2</sup>,
- č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 30 m<sup>2</sup>,
- č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 117 m<sup>2</sup>,
- č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 358 m<sup>2</sup>,
- č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 449 m<sup>2</sup>,
- č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 141 m<sup>2</sup>,
- č. XXXX, ostatné plochy a nádvoria o výmere 458 m<sup>2</sup>,

a stavby :

- administratívna budova súp. č. XXX, postavená na parcele č. XXXX/X,
- laboratórium, postavené na parcele č. XXXX/X,
- garáže, postavené na parcele č. XXXX/X,
- baliareň, postavené na parcele č. XXXX/X,
- prístrešky, postavené na parcele č. XXXX/X.

2. Žalobca uviedol, že Daňový úrad Trenčín vydal dňa 04.08.2003 rozhodnutie č. 645/350/75020/03/ Raj o zriadení záložného práva podľa, v tom čase účinného § 71 ods. 1 zákona č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov. Stalo sa tak z dôvodu daňových nedoplatkov na spotrebnej dani z liehu a na dani z pridanej hodnoty žalovaného 1/ vo výške 1.079.975,60 EUR (35.535.344,81 Sk). Rozhodnutie o zriadení záložného práva bolo doručené žalovanému 1/ 11.08.2003 a v tento deň rozhodnutie nadobudlo

aj vykonateľnosť. Uvedeným rozhodnutím daňového úradu bolo zriadené záložné právo na konkrétne uvedené nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného 1/, nachádzajúce sa v okrese Trenčín, obci Trenčín, katastrálne územie Trenčín, zapísané na liste vlastníctva č. XXX. V dôsledku zmien, realizovaných následne príslušným katastrálnym úradom (spresnenie výmery parciel, zlúčenie parciel s rovnakým vlastníckym režimom, s tým súvisiace umiestnenie stavieb), došlo k viacerým zmenám, aktuálny stav je toho času zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX.

3. Rozhodnutím Daňového úradu Trenčín č. 645/350/75020/03/Raj o zriadení záložného práva zo dňa 04.08.2003 bolo žalovanému 1/ ako daňovému dlžníkovi zakázané nakladať so zálohom bez súhlasu správcu dane. Zákaz nakladania so založenými nehnuteľnosťami zo strany daňového dlžníka vyplýval z § 71 ods. 2 zákona č. 511/1992 Zb., podľa § 71 ods. 8 zákona č. 511/1992 Zb., účinného ku dňu vydania rozhodnutia č. 645/350/75020/03/Raj zo dňa 04.08.2003, podľa ktorého právne úkony týkajúce sa predmetu záložného práva po vydaní rozhodnutia o zriadení záložného práva môže daňový dlžník vykonať len po predchádzajúcom súhlase správcu dane. Podľa prechodného ustanovenia § 165 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (Daňový poriadok), účinného od 01.01.2012, právne úkony a ich účinky pri správe daní, ktoré nastali do účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. V zmysle citovaného zákonného ustanovenia záložné právo, zriadené rozhodnutím Daňového úradu Trenčín č. 645/350/75020/03/Raj dňa 04.08.2003, zostalo zachované aj po prijatí novej právnej úpravy, Daňového poriadku. Aj podľa § 81 ods. 7 Daňového poriadku, účinného od 01. 01. 2012, právne úkony týkajúce sa predmetu záložného práva po vydaní rozhodnutia o zriadení záložného práva môže daňový dlžník vykonať len po predchádzajúcom súhlase správcu dane.

4. Dňa 09.10.2017 bol príslušnému katastrálnemu úradu neznámou osobou doručený dokument označený ako "Rozhodnutie o zrušení rozhodnutia o zriadení záložného práva" č. 100865313/2017 zo dňa 12.05.2017. Predmetný dokument bol vydávaný za rozhodnutie Daňového úradu Trenčín a na jeho základe bolo vymazané z tiarch listu vlastníctva č. XXX záložné právo správcu dane. Rozhodnutie o zrušení rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 100865313/2017 zo dňa 12.05.2017 však nebolo Daňovým úradom Trenčín nikdy vydané. Z uznesenia Okresného riaditeľstva PZ v Trenčíne, odboru kriminálnej polície, č. ORP-396/2-VYS-TN-2018 ZR, vyplynulo, že dokument "Rozhodnutie o zrušení rozhodnutia o zriadení záložného práva" č. 100865313/2017 zo dňa 12.05.2017 je sfaľovaný. Krátko po uvedenom vymaze záložného práva, dňa 01.12.2017, uzavrel žalovaný 1/, zastúpený konateľom D.. P. A., so žalovaným 2/, za ktorý konala manželka tohto konateľa D.. O. A., kúpnu zmluvu podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka. Predmetom kúpnej zmluvy boli vyššie popísané nehnuteľnosti, zapísané na LV č. XXXX (pôvodne LV č. XXX), v podiele 1/1 za kúpnu cenu 83.400 EUR. Rozhodnutím č. V 7553/2017 zo dňa 12.12.2017 bol vklad vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam povolený v prospech žalovaného 2/.

5. V zmysle citovaného zákonného ustanovenia mal žalobca za to, že je potrebné kúpnu zmluvu zo dňa 01.12.2017 považovať za neplatný právny úkon z viacerých dôvodov. Predovšetkým preto, že boli porušené ustanovenia všeobecného záväzného právneho predpisu, a to § 71 ods. 8 zákona č. 511/1992 Zb. o správe daní a poplatkov v spojení s ustanovením § 165 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní. Porušenie zákona spočíva v tom, že žalovaný 1/ právny úkon (uvedenú kúpnu zmluvu), týkajúci sa predmetu záložného práva, vykonal bez predchádzajúceho súhlasu správcu dane, nakoľko rozhodnutie o zrušení záložného práva bolo sfaľované. Okrem toho uzavretie predmetnej kúpnej zmluvy je aj úkonom, ktorý sa vzhľadom na všetky okolnosti prípadu priechi dobrým mravom, pretože jeho účelom bolo obísť zákonný účinok záložného práva správcu dane so snahou vyhnúť sa vysokej daňovej povinnosti. To, že ide o rozpor s dobrými mravmi, je zrejmé z okolností prevodu nehnuteľností, ktorý sa realizoval medzi manželmi konajúcimi za obchodné spoločnosti. Prevod sa realizoval za kúpnu cenu o vyplatení, ktorej sú pochybnosti a ktorej výška 83.400 EUR nezodpovedá reálnej kúpnej ceny. Predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 01.12.2017 boli pozemky o výmere 9024 m<sup>2</sup>, ktorých hodnota pri najnižšej obvyklej cene v Trenčíne (100 Eur za m<sup>2</sup>) predstavuje sumu 902 400 EUR, a to nie je do tejto kúpnej ceny započítaná hodnota stavieb postavených na niektorých pozemkoch. Preto sa uvedená kúpna zmluva javí ako simulovaný právny úkon, ktorého cieľom bolo obísť daňové povinnosti dvakrát. Jednak určením nízkej ceny, ktorá mala slúžiť zníženiu daní z príjmov žalovaného 1/ a jednak snahou zbaviť sa majetku, z ktorého by sa prípadne mohla uspokojiť pohľadávka zo zaplataenia daňových nedoplatkov žalovaného 1/ vo výške 1.079.975,60 EUR. Samotný konateľ žalovaného 1/ vo výpovedi pred vyšetrovateľom uviedol, že rozhodnutie o zrušení záložného práva mu nebolo nikdy doručené, preto je zarážajúce, že hoci dňa 15.11.2017 došlo k výmazu záložného práva, už 16.11.2017 konateľ žalovaného 1/ vedel, že došlo k

zmene zapísaných údajov, nakoľko predložil vyšetrovateľovi výpis z katastra nehnuteľností z LV č. 921 s dátumom 16.11.2017.

6. Žalovaní 1/ a 2/ zhodne navrhli žalobu zamietnuť. Spochybnili naliehavý právny záujem na požadovanom určení poukazom na to, že v konaní Okresného súdu Trenčín sp. zn. 23C/28/2018, kde okrem iného súd mal rozhodovať o neplatnosti kúpnej zmluvy medzi žalovanými 1/ a 2/, ustálil, že nebol naliehavý právny záujem na požadovanom určení neplatnosti kúpnej zmluvy s poukazom na to, že bolo rozhodované o tom, že záložné právo v prospech správcu dane naďalej trvá a viazne na nehnuteľnostiach, ktoré boli predmetom prevodu prostredníctvom predmetnej kúpnej zmluvy. Daňový úrad Trenčín tak môže realizovať a aj realizuje výkon záložného práva a tak uspokojiť zabezpečené daňové nedoplatky, pritom nie je rozhodné, kto je vlastníkom predmetu zálohu, pretože aj nový vlastník je povinný strpieť výkon záložného práva. Štát prostredníctvom prokurátora by mal vstupovať do konania, resp. podať žalobu iba tam, kde je to z hľadiska verejného záujmu potrebné. Rozhodnutím súdu v konaní sp. zn. 23C/28/2016 záujmy štátu boli dostatočne ochránené. V čase prevodu nehnuteľností zo žalovaného 1/ na žalovaného 2/ záložné právo v katastri nehnuteľností nebolo zapísané, a preto nebolo od koho a z akého právneho titulu žiadať súhlas. Podľa rozhodnutia NS SR sp. zn. 3Cdo/244/2018 si zmluvné strany môžu dojednať akúkoľvek kúpnu cenu, pokiaľ nejde o vec, na ktorú sa vzťahuje cenová regulácia, a

preto dojednanie aj nižšej ceny nezakladá dôvod neplatnosti podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Predmetná kúpna zmluva bola uzavretá z toho dôvodu, že bola možnosť sporné nehnuteľnosti kúpiť, žalovaný 2/ vlastnil v uvedenom areáli stavbu, resp. prístavbu so samostatnými súpisnými číslami, keď bola možnosť dokúpiť nehnuteľnosti, tak sa využila. V čase uzatvorenia zmluvy nemal žalovaný 2/ k dispozícii kúpnu cenu, predpokladalo sa, že sa financie zabezpečia, čo sa nestalo, žalovaný 2/ mienil získať finančné prostriedky na kúpu prenájmom budov, ale nakoniec možný nájomca odskočil a bolo treba vec riešiť inak. Žalovaný 2/ sa zaoberá prenajímaním svojich nehnuteľností. Preto bol vyhotovený dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve o splátkach kúpnej ceny, s tým, že splátky mali byť až od r. 2021. Spôsob zaplataenia kúpnej ceny v zmysle dodatku č. 1 len reflektoval na reálnu možnosť žalovaného 2/ zaplatiť kúpnu cenu. Príjmy z prenájmu v dostatočnej miere postačovali na úhradu dohodnutých splátok kúpnej ceny.

7. Ďalšie námietky žalovaných smerovali k tomu, že v minulosti daňový úrad vyrubil daňové nedoplatky nesprávnym spôsobom, v čase keď žalovaný 1/ neprevádzkoval žiadnu výrobnú a obchodnú činnosť z dôvodu konkurzu, nedoplatky mali byť vyrubené inému daňovému subjektu, pohľadávky daňového úradu z viacerých dôvodov (premlčania, úhrady) v súčasnosti reálne neexistujú, preto záložné právo bolo zriadené a trvá neopodstatnene.

8. Strany sporu doložili svoje tvrdenia listinnými dôkazmi.

9. Rozhodnutím Daňového úradu Trenčín o zriadení záložného práva č. k. 645/350/75020/03/Raj zo dňa 04.08.2003 bolo za účelom zabezpečenia daňového nedoplatku na spotrebnej dani z liehu a dani z pridanej hodnoty zriadené záložné právo k nehatenostiam vo vlastníctve daňového dlžníka - žalovaného 1/, a to:

- pozemok parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 2.690 m<sup>2</sup>,
- pozemok parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 754 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 467 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 277 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 214 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 263 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoría, vo výmere 99 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. č. XXXX/X/X, záhrady, vo výmere 2.953 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. č. XXXX/X/X, ostatné plochy, vo výmere 58 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. č. XXXX/X, záhrady, vo výmere 833 m<sup>2</sup>
- pozemok parc. č. XXXX, ostatné plochy, vo výmere 458 m<sup>2</sup>
- stavba, administratívna budova, súpisné č. XXX, na parc. č. XXXX/X
- stavba, administratívna budova, súpisné č. XXX, na parc. č. XXXX/X
- stavba, laboratórium, na parc. č. XXXX/X
- stavba, garáže, na parc. č. XXXX/X
- stavba, baliareň, na parc. č. XXXX/X

- stavba, prístrešky, na parc. č. XXXX/X, nachádzajúce sa v k.ú. Trenčín, Mesto Trenčín. Rozhodnutie bolo vykonateľné dňa 11.08.2003 a ako vyplýva z Listu vlastníctva č. XXX zo dňa 22.06.2007 bolo zapísané záznamom pod č. Z XXXX/XX.

10. Medzi stranami nebolo sporné a vyplýva to aj z oznámenie Okresného úradu Trenčín - katastrálny odbor zo dňa 01.06.2018, že nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom záložného práva v súčasnosti zodpovedajú parcely reg. "C"

- parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 5838 m<sup>2</sup>,
- parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 755 m<sup>2</sup>,
- parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 281 m<sup>2</sup>,
- parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 220 m<sup>2</sup>,
- parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 278 m<sup>2</sup>,
- parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 99 m<sup>2</sup>,
- parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 30 m<sup>2</sup>,
- parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 141m<sup>2</sup>,
- parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 449 m<sup>2</sup>,
- parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 358 m<sup>2</sup>,
- parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria o výmere 117 m<sup>2</sup>,
- parc. č. XXXX ostatné plochy o výmere 458 m<sup>2</sup>,
- k stavbe súp. č. XXX, administratívna budova na pozemku parc. č. XXXX/X,
- k stavbe bez súp. č., laboratórium na pozemku parc. č. XXXX/X,
- k stavbe bez súp. č., garáže na pozemku parc. č. XXXX/X,
- k stavbe bez súp. č., baliareň na pozemku parc. č. XXXX/X,
- k stavbe bez súp. č., prístrešok na pozemku parc. č. XXXX/X, v k.ú. K., Obec Trenčín (ďalej tiež "predmetné nehnuteľnosti").

11. Na základe dokumentu, označeného ako "Rozhodnutie o zrušení rozhodnutia o zriadení záložného práva" č. 100865313/2017 zo dňa 12.05.2017, príslušná správa katastra dňa 15.11.2017 (č. zmeny 4348/17) vymazala záložné právo Daňového úradu Trenčín z listu vlastníctva č. XXX, kat. územie Trenčín.

12. Dňa 01.12.2017 uzavrel žalovaný 1/ so žalovaným 2/ Kúpnu zmluvu podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktorou boli prevedené nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX vedenom Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom, kat. územie Trenčín na žalovaného 2/ v podiele 1/1. Rozhodnutím katastra (č. vkladu V 7553/2017) zo dňa 12.12.2017 bol vklad vlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam povolený v prospech žalovaného 2/. V súčasnosti sú predmetné nehnuteľnosti, pôvodne uvedené na LV č. XXX, uvedené na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom Trenčín, katastrálnym odborom.

13. Daňový úrad nemal o prevode tohto zálohu vedomosť. O tom, že žalovaný 1/ už nie je vlastníkom založených nehnuteľností sa dozvedel kontrolou majetku zabezpečeného záložným právom. Daňový úrad výzvou č. 100614701/2018 zo dňa 26.03.2018 požiadal kataster o súčinnosť a poskytnutie relevantnej dokumentácie súvisiacej so zrušením záložného práva správcu dane, zriadeného rozhodnutím č. 645/350/75020/03/Raj zo dňa 04.08.2003 a s prevodom predmetných nehnuteľností na žalovaného 2/. Z dokumentácie poskytnutej katastrom vyplynulo, že dňa 09.10.2017 bol katastru doručený dokument, označený ako "Rozhodnutie o zrušení rozhodnutia o zriadení záložného práva" č. 100865313/2017 zo dňa 12.05.2017. Tento dokument bol vydávaný za rozhodnutie daňového úradu a na jeho základe kataster vymazal z tiarch príslušného listu vlastníctva záložné právo správcu dane. Rozhodnutie o zrušení rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 100865313/2017 zo dňa 12.05.2017 však nebolo daňovým úradom nikdy vydané.

14. Z uvedených dôvodov sa vecou zaoberali orgány činné v trestnom konaní. Uznesením OR PZ v Trenčíne, odboru kriminálnej polície, ČVS: ORP-396/2-VYS-TN-2018 ZR, zo dňa 11. 9. 2018, bolo prerušené trestné stíhanie pre zločin falšovania a pozmeňovania verejnej listiny, úradnej pečate, úradnej uzávery, úradného znaku a úradnej značky podľa § 352 ods. 4 Trestného zákona, pretože sa nepodarilo zistiť skutočnosti, oprávňujúce vykonať trestné stíhanie voči určitej osobe. Trestné stíhanie bolo vedené vo veci vyhotovenia falzifikátu dokumentu s hlavičkou Daňového úradu Trenčín, označeného ako Rozhodnutie o zrušení rozhodnutia

o zriadení záložného práva" č. 100865313/2017 zo dňa 12.05.2017. Vykonaným vyšetrovaním bolo preukázané, že tento dokument bol sfalšovaný a následne použitý ako pravý. Nakoľko príslušnej správe katastra bola predložená len overená kópia tohto dokumentu, k dispozícii polície nebol originál, bez ktorého je problematické zistiť, kto, kedy, kde a ako dokument vyhotovil, nebolo to zistené ani iným vyšetrovaním, výsluchom svedkov. Nebolo teda zistené, kto dokument sfalšoval. Z uznesenia ďalej vyplynulo, že konateľom žalovaného 1/ je D.. P. A., a konateľkou žalovaného 2/ je D.. O. A., pričom jediným spoločníkom žalovaného 2/ je D.. P. A. - konateľ žalovaného X/. D.. O. A. a Ing. P. A. sú manželia. Konateľ žalobcu 1/ pri výsluchu uviedol, že sporné rozhodnutie mu doručené nebolo, pričom ani daňový úrad im informáciu o zrušení daňového záložného práva neposkytol. Zároveň vyšetrovateľovi predložil výpis z LV č. XXX s dátumom vyhotovenia 16.11.2017, t.j. deň nasledujúci po výmaze záložného práva. Konateľka žalovaného 2/ mala vedomosť o tom, že nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX boli predmetom záložného práva na základe rozhodnutia daňového úradu z roku 2003, keďže v tom čase bola zamestnaná u žalovaného 1/. Konatelia žalovaného 1/ a 2/ uviedli, že do katastra nazerali priebežne cez internet a iba zhodou okolností a náhodou v novembri 2017 zistili, že na predmetných nehnuteľnostiach nebolo zapísané žiadne záložné právo, následne na to rýchlo zrealizovali predaj predmetných nehnuteľností. Hoci toto tvrdenie sa javilo byť účelovým, nepodarilo sa zabezpečiť dôkaz, ktorý by ho vyvracal.

15. Predmetné nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 1.12.2017 boli prevedené za kúpnu cenu 83 400 EUR, ktorá mala byť zaplatená najneskôr do 90 dní od povolenie vkladu vlastníckeho práva zo zmluvy, a to bezhotovostným vkladom na účet predávajúceho, žalovaného 1/. Výsledkom miestneho zisťovania Daňového úradu Trenčín zo dňa 27.11.2018 bolo konštatovanie, že kúpna cena do tohto dňa uhradená nebola, nakoľko došlo k dohode o splátkach. 30.1.2018 bol dohodnutý dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 1.12.2017, ktorý nahradil článok o úhrade kúpnej ceny splátkovým kalendárom, podľa ktorého bude kúpna cena splácaná v splátkach po 2 606,25 EUR mesačne, počnúc 20.1. 2021, končiac 20.8.2023. Žalovaný 2/ predložil zmluvy o nájme nebytových priestorov z 2.1.2018, 31.12.2019, 29.12.2017, 22.7. 2015, ktorými dokumentoval, že časť nehnuteľností, ktoré boli predmetom kúpy, boli prenajaté ďalším subjektom.

16. Okresný súd Trenčín v konaní sp. zn. 23C/28/2018 žalobcu Slovenská republika - Daňový úrad Trenčín proti žalovaným 1/ Slovlik s. r. o., 2/ Fontána s. r. o. rozsudkom zo dňa 29.3.2019 určil, že žalobca má záložné právo, zabezpečujúce daňové nedoplatky na spotrebnej dani z liehu a na dani z pridanej hodnoty, ktoré bolo zriadené rozhodnutím Daňového úradu Trenčín. č. k. 645/350/75020/03/ Raj zo dňa 04.08.2003, a ktoré vzniklo zápisom záznamu v katastri nehnuteľnosti č. Z 2099/2003 k nehnuteľnostiam parcelám reg. "C", zapísaných na LV č. XXXX. v k. ú. Trenčín. V zostávajúcej časti žalobu zamietol, išlo o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 1. XX. 2017, uzavretej medzi žalovanými 1/ a 2/. Na požadovanom určení podľa názoru súdu nebol naliehavý právny záujem, nakoľko ako vyplýva z ustanovenia § 151h ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 88 ods. 8 písm. a) a ods. 10 a § 81 ods. 11 zákona č. 563/2009 Z. z., je nový vlastník nehnuteľností povinný strpieť výkon záložného práva, a teda to, že nehnuteľnosti sú v súčasnosti napísané na žalovaného 2/, nebráni žalobcovi uskutočniť výkon jeho záložného práva. Uvedené ustanovenia sa vzťahujú aj na daňové záložné právo zariadené podľa zákona č. 511/1992 Zb. (§ 165 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z. z.), pričom aj tento predchádzajúci zákon o správe daní

umožňoval uspokojenie daňovej pohľadávky aj z majetku zaťaženého záložným právom, ktorý bol prevedený na inú osobu (§ 73 ods. 7, § 71 ods. 5 a § 71 ods. 2 zákona č. 511/1992 Zb.) Z uvedených ustanovení § 151h ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 88 ods. 8 písm. a) a ods. 10 a § 88 ods. 11 zákona č. 563/2009 Z. z., vyplýva, že ustanovenia Občianskeho zákonníka o záložnom práve sa použijú aj na daňové záložné právo okrem prípadu, ak by zákona č. 563/2009 Z. z. ustanovoval inak, pričom ten však povinnosť nového vlastníka predmetných nehnuteľností strpieť výkon záložného práva nevylučuje. Práve naopak z ustanovenie § 88 ods. 8 písm. a) a § 81 ods. 11 zákona č. 563/2009 Z. z., umožňuje viesť exekúciu aj na majetok žalovaného 2/, keďže ten je povinný strpieť výkon záložného práva, inak povedané prešli naňho povinnosti pôvodného vlastníka. Vyhovením prvému žalobnému návrhu deklaratórnym výrokom tak žalobca môže dosiahnuť uspokojenie daňového nedoplatku, aj keď majetok nebude vo vlastníctve žalovaného 1/, a preto nemá daný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy, keďže na uspokojenie jeho pohľadávky, nie je otázka vlastníctva predmetu zálohu rozhodná. Krajský súd v Trenčíne rozsudkom zo dňa 18.12.2019, č. k. 5Co/126/2019, rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdil.

16. Vyššie popísané skutkové okolnosti neboli medzi stranami sporné.

17. Z dôvodu námietok žalovaných súd v prvom rade skúmal aktívnu legitímáciu žalobcu.

18. Podľa § 93 ods. 1 písm. b/ Civilného sporového poriadku prokurátor môže podať žalobu, ak ide o určenie vlastníctva, ak boli porušené ustanovenia všeobecne záväzného právneho predpisu. Podľa § 137 písm. c/ Civilného sporového poriadku žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

19. Žaloba o určenie vlastníctva, podaná prokurátorom, má povahu generálneho prostriedku ochrany objektívneho vlastníckeho práva predovšetkým pokiaľ ide o dodržanie zákonnosti pri jeho nadobúdaní. Všetci sú povinní vlastnícke právo ako absolútne vecné právo rešpektovať, vrátane zákonom ustanoveného spôsobu jeho nadobúdania. Účelom žaloby prokurátora je teda zrušiť účinky nezákonného nakladania s majetkom, prípadne odňať nezákonne získaný majetok, pričom nejde o ochranu subjektívnych práv jednotlivých vlastníkov. Prokurátor pri podaní určovacej žaloby nepreukazuje naliehavý právny záujem na požadovanom určení, keďže týmto určením nikdy nemôže byť dotknutý na svojich právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach, pretože nie je účastníkom príslušných právnych vzťahov. Prokurátor pri podaní žaloby vykonáva právomoc, danú mu zákonom.

20. Vzhľadom na vyššie popísané skutkové okolnosti veci sa žalobca oprávnenne mohol domnievať, že k prevodu vlastníctva k sporným nehnuteľnostiam došlo spôsobom, ktorý nebol v súlade so zákonom. Preto aktívna legitímácia žalobcu bola daná. Neznamená to však, že súd neskúma opodstatnenosť tejto žaloby.

21. Žalobca dôvodnosť žaloby založil na tom, kúpna zmluva z 1.12.2017 je neplatná, nakoľko k prevodu došlo bez súhlasu záložného veriteľa a bola dojednaná neprímerane nízka kúpna cena, ktorá navyše doposiaľ nebola uhradená.

22. Podľa § 37 ods. 1 - 3 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný. Právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný. Právny úkon nie je neplatný pre chyby v písaní a počítaní, ak je jeho význam nepochybný. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

23. Podľa § 71 ods. 8 zákona č. 511/1992 Zb., právne úkony týkajúce sa predmetu záložného práva po vydaní rozhodnutia o zriadení záložného práva môže daňový dlžník vykonať len po predchádzajúcom súhlase správcu dane. To neplatí, ak ide o výkon záložného práva prednostným záložným veriteľom podľa osobitného predpisu, v mene a na účet záložného dlžníka alebo v mene záložného veriteľa a na účet daňového dlžníka. Podľa § 165 ods. 1 zákona č. 563/2009 Z. z., právne úkony a ich účinky pri správe daní, ktoré nastali do účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Podľa § 81 ods. 7 zákona č. 563/2009 Z. z., právne úkony týkajúce sa predmetu záložného práva po vydaní rozhodnutia o zriadení záložného práva môže daňový dlžník vykonať len po predchádzajúcom súhlase správcu dane. To neplatí, ak ide o výkon záložného práva prednostným záložným veriteľom podľa osobitného predpisu v mene a na účet záložného dlžníka alebo v mene záložného veriteľa a na účet daňového dlžníka; túto skutočnosť je prednostný záložný veriteľ povinný vopred oznámiť správcovi dane.

24. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že 15.11.2017 došlo k výmazu záložného práva Daňového úradu Trenčín z listu vlastníctva č. XXX, kat. územie Trenčín na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovaného 1/. 1.12.2017 bola uzavretá kúpna zmluva, ktorou došlo k spornému prevodu nehnuteľností v prospech žalovaného 2/. Je tak možné konštatovať, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy žalovaný 1/ nemal povinnosť žiadať súhlas správcu dane k tomuto prevodu. Preto nie je možné ustáliť, že uvedený právny úkon bol v rozpore so zákonom. Skutočnosťou zostáva, že k výmazu záložného práva došlo za špecifických okolností. Vyrobený falzifikát rozhodnutia o zrušení záložného práva v prospech správcu dane síce mohol svedčiť len v prospech žalovaného 1/, resp. žalovaného 2/, teda žiadneho iného subjektu, ale ani vyšetrovaním polície nebolo zistené, kto tento falzifikát vyrobil. Podozrenie či náznak toho, že to mohol byť niektorý z konateľov žalovaných, resp. osoba, konajúca v ich prospech, nemôže byť základom pre určenie nezákonného postupu žalovaného 1/, nebolo preukázané, že o existencii sfalšovaného rozhodnutia mal žalovaný 1/ vedomosť a že k zrušeniu záložného práva došlo na základe

nulitného právneho aktu, z ktorého nemôžu vyplývať následky, ktoré by inak s takýmto rozhodnutím boli spojené, teda zánik záložného práva. Na tom nemení nič ani skutočnosť, že žalovaný 1/, resp. jeho konateľ, mal dlhodobo vedomosť o existencii záložného práva na svojich nehnuteľnostiach a dôvodoch, pre ktoré bolo záložné právo zriadené.

25. Je potrebné dodať, že súdnym rozhodnutím bolo určené, že správca dane má záložné právo, zabezpečujúce daňové nedoplatky na spotrebnej dani z liehu a na dani z pridanej hodnoty, ktoré bolo zriadené rozhodnutím Daňového úradu Trenčín. č. k. 645/350/75020/03/Raj zo dňa 04.08.2003, a ktoré vzniklo zápisom záznamu v katastri nehnuteľnosti č. Z 2099/2003 k nehnuteľnostiam parcelám reg. "C", zapísaných na LV č. XXXX v k. ú. Trenčín, a to bez ohľadu na to, že vlastníkom týchto nehnuteľností je v súčasnej dobe žalovaný 2/. Súd pri tomto rozhodnutí vzal do úvahy, že žalovaný 2/ nepreukázal, že bol v čase prevodu zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom, a teda záložné právo pôsobí aj voči nemu (§ 151 h ods. 1, 2 a 3 Občianskeho zákonníka v spojení s § 81 ods. 11 zákona č. 563/2009 Z. z.). Žalovaný 2/ nepreukázal, že by okrem nazretia do listu vlastníctva, vynaložil náležitú starostlivosť, aby zistil, že nadobúda vec nezaťaženú záložným právom. Samotné nazretie do listu vlastníctva nebolo v danom prípade dostatočným vynaložením náležitej starostlivosti.

26. Z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu (§ 588 Občianskeho zákonníka). Cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa § 40a (§ 589 Občianskeho zákonníka). V zmysle citovaných ustanovení je dohoda o kúpnej cene obligatórnou náležitosťou kúpnej zmluvy. Výška kúpnej ceny sa v praxi stanovuje spravidla dohodou predávajúceho a kupujúceho, pričom nemusí zodpovedať trhovej cene. Úprava absolútnej neplatnosti právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka vo všeobecnosti výrazným spôsobom zasahuje do zmluvnej voľnosti subjektov práva, pretože svojou kogentnosťou ich zmluvnú voľnosť (slobodnú dispozíciu) obmedzuje a v niektorých prípadoch až vylučuje. Účastníci kúpnej zmluvy nie sú ale viazaní alebo obmedzovaní pri dojednávaní výšky kúpnej ceny, ktorá nie je upravená cenovým predpisom. Neprieči sa preto zákonu, pokiaľ účastníci kúpnej zmluvy v prípade, na ktorý sa nevzťahuje cenová regulácia, dojednávajú kúpnu cenu vo výške, ktorá je buď vyššia alebo nižšia ako cena obvyklá (trhová). V rámci zmluvnej voľnosti nie je v týchto prípadoch právnym poriadkom zakázané ani dojednanie príliš nízkej kúpnej ceny (laesio enormis), resp. dojednanie, pri ktorom je "zvlášť hrubý nepomer medzi plnením a protiplnením pri kúpe nehnuteľností". Sama skutočnosť, že účastníci kúpnej zmluvy dohodli príliš nízku kúpnu cenu, nepredstavuje rozpor so zákonom a nezakladá absolútnu neplatnosť tohto právneho úkonu v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. (Z rozhodnutia NS SR sp. zn. 3Cdo/244/2018.)

27. Z vyššie uvedeného vyplýva, že nižšia kúpna cena, ako cena obvyklá, trhová, predmetu kúpy, nie je dôvodom neplatnosti kúpnej zmluvy ako právneho úkonu. V danej veci si žalovaní ako zmluvné strany dohodli kúpnu cenu, zodpovedajúcu ich uváženiu, a ak bola aj nižšia ako trhová cena prevádzaných nehnuteľností, nebolo to v rozpore so zákonom. Rovnako nezaplatenie kúpnej ceny v dohodnutom čase neplatnosť kúpnej zmluvy nezakladá.

28. Pokiaľ ide o námietky žalovaných, spočívajúce v tom, že v minulosti daňový úrad vyrubil daňové nedoplatky nesprávnym spôsobom, prípadne pohľadávky daňového úradu z viacerých dôvodov (premlčania, úhrady) v súčasnosti reálne neexistujú, týmito sa súd nezaoberal. Pre rozhodnutie vo veci tieto námietky neboli podstatné, súd v spore skúmal platnosť spornej kúpnej zmluvy a nebol dôvod (ani možnosť) zaoberať sa tým, či správca dane vyrubil daňové nedoplatky správne alebo nie.

29. Podľa § 255 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. V spore boli úspešní žalovaní, náhrada trov konania im priznaná nebola s použitím § 257 Civilného sporového poriadku, podľa ktorého výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa. Výnimočnosť nepriznania náhrady trov konania môže spočívať tak v okolnostiach danej veci, ako aj v okolnostiach u strán sporu, v tomto prípade súd vzal do úvahy, že žalobca podal žalobu vo verejnom záujme pri výkone svojej právomoci.

## **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu písomne dvojmo.

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

Podľa § 365 ods. 1, 2, 3 CSP "odvolacie dôvody" (ods.1) 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.

(ods.2) 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.

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

Podľa § 366 CSP "Novoty v odvolacom konaní" - prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.