

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 12C/139/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1516201918
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 07. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivana Heinrichová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2020:1516201918.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra v spore žalobkyne: F. P., nar. XX.X.XXXX, bytom W., N. XXXX/X, zast.: Advokátska kancelária Law Service, s.r.o. so sídlom Zvolen, Stráž 3, IČO: 36 861 723, proti žalovanej: B. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom D., Q. XXX/X, zast.: JUDr. Peter Havlík advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Nitra, Damborského 13, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, sudkyňou Mgr. Ivanou Heinrichovou, takto

rozhodol:

I.Súd žalobu zamietá.

II.Súd priznáva žalovanej náhradu trov konania ako aj trov odvolacieho konania v plnej výške, ktorú je povinná zaplatiť žalobkyňa s tým, že o výške tejto náhrady bude rozhodnuté súdom prvej inštancie samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1.Žalobkyňa sa žalobou doručenou súdu dňa 12.2.2016 domáhala, aby súd určil, že žalobkyňa je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. D., obec D., okres A., zapísaných Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor na LV č. XXXX, parcely registra "C" parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 1854 m². Doplnením žaloby uviedla, že žiada, aby súd určil, že žalobkyňa je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. D., obec D., okres A., zapísaných Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor na LV č. XXXX, parcely registra "C" parc. č. XXXX/X - orná pôda o výmere 1854 m², a nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. T., obec A., okres A. zapísaných na LV č. XXXX, parcely registra "E" parc. č. XXXX/X o výmere 561 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 1023 m², parc.č. XXXX/X orná pôda o výmere 7 m², parc.č. XXXX/X orná pôda o výmere 101m², parc.č. XXXX/X orná pôda o výmere 1331 m². Žalobu odôvodnila tým, že dňa 11.7.2015 uzatvorila ako kupujúca so žalovanou ako predávajúcou kúpnu zmluvu, návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam bol doručený Okresnému úradu Nitra, katastrálny odbor dňa 147.7.2015, žalovaná od zmluvy odstúpila, čo žiadnym spôsobom nezdôvodnila, odstúpiť od zmluvy nemohla, na podanej žalobe má naliehavý právny záujem, jej právne postavenie bez určenia vlastníckeho práva je neisté.

2.Žalobkyňa doručila súdu dňa 13.11.2017 návrh na zmenu žaloby, Okresný súd Nitra uznesením č.k. 12C/139/2016-123 zo dňa 30.1.2018 v spojení s jeho opravou rozhodol o pripustení zmeny žaloby v nasledovnom znení:

- Súd určuje, že žalobca bol výlučným vlastníkom pozemku registra "C" v katastrálnom území D., obec D., okres A. s parcelným číslom XXXX/XXX - ostatné plochy o výmere 561 m², aktuálne je súčasťou parcely registra "C" č. XXX/XX o výmere 68.332 m², ostatné plochy, ku dňu jeho vyvlastnenia na základe rozhodnutia o vyvlastnení zo dňa 18.8.2016 Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky, č. OU - NR - OVBP2-2016/031897-32 v spojení s rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby

a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, odbor štátnej stavebnej správy zo dňa 10.10.2016, č. 24731/2016/B624-SV/63515/Ho.

- Súd určuje, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom pozemku registra "E" parc. č. XXXX/X o výmere 1854 m², orná pôda v podiele 1/2 v kat. úz. T., že je vlastníkom pozemkov registra "E" parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 1023 m², parc.č. XXXX/X orná pôda o výmere 7 m², parc.č. XXXX/X orná pôda o výmere 101m², parc.č. XXXX/X orná pôda o výmere 1331 m², v kat. úz. T., obec A., okres A..

3.Okresný súd Nitra vo veci rozhodol dňa 28.5.2018 rozsudkom č.k. 12C/139/2019-134 tak, že žalobu zamietol. Proti uvedenému rozsudku podala žalobkyňa v jeho zamietajúcej časti odvolanie, Krajský súd v Nitre uznesením č.k. 12Co/262/2018-190 zo dňa 3.3.2020 rozsudok sudu prvej inštancie v napadnutej časti v I. výroku týkajúcom sa zamietnutia žaloby a v III. výroku týkajúcom sa trov konania zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie na ďalšie konanie a nove rozhodnutie.

4.Právna zástupkyňa žalobkyne na pojednávaní uviedla, že žalobkyňa trvá na podanej žalobe, pôvodne sa domáhala určenia vlastníckeho práva s tým, že uzatvorená zmluva bola platná, neexistuje žiadny dôvod jej neplatnosti. V dôsledku vyvlastnenia podala návrh na zmenu žaloby, naliehavý právny záujem odôvodňuje tým, že náhrada za vyvlastnené pozemky bola uložená do úschovy súdu, žalobkyňa bude v konaní preukazovať, že cena za pozemky bola obvyklá v tom čase. Čo sa týka pasívnej vecnej legitímácie, žalovaný má byť ten, kto uzavrel so žalobkyňou kúpnu zmluvu, nakoľko žalobkyňa sa nedomáha spätného zápisu do katastra nehnuteľností. Čo sa týka vkladového konania, to bolo pôvodne Okresným úradom Nitra zastavené. Krajský súd v Nitre v konaní sp. zn. 11S/55/2016 rozhodnutie Okresného úradu zrušil a vec vrátil. V obdobných veciach Okresný úrad podával kasačnú sťažnosť, v konkrétnej veci im zatiaľ doručená nebola. Kúpna zmluva bola zavkladovaná a bola účinná 16.2.2016, žaloba bola súdu doručená 12.2.2016, spoločnosť MH Invest s.r.o. nadobudla nehnuteľnosti v čase, keď bola zapísaná už poznámka a je vylúčená jej dobromyseľnosť. V návrhu na zmenu žaloby uviedli prečo je v konaní pasívne vecne legitímovaná žalovaná. V argumentácii v návrhu na zmenu žaloby žalobkyňa poukazuje na to, že všetci ďalší nadobúdatelia nadobudli vlastníctvo v rozpore so zásadou, že nikto nemôže na iného previesť viac práv ako má sám. Správnou žalobou je napadnuté aj samotné rozhodnutie o vyvlastnení. Na zvýraznenie danosti naliehavého právneho záujmu uviedla, že účelom tohto konania je to, komu má byť vyplatená náhrada za vyvlastnenie, pretože do úvahy pripadajú dva subjekty, a to je spoločnosť MH Invest 2 a žalobkyňa. Keďže na LV už bola zapísaná poznámka poukazuje na ust. § 228 ods. 2, keď výrok súdu by bol záväzný pre oba subjekty. Následne uviedla, že pod sp. zn. 18U/4/2016 je vedené konanie o úschove, pod sp. zn. 11S/261/2016 je vedené konanie o zrušenie rozhodnutia o vyvlastnení. V tomto konaní sa vyrieši otázka komu náhrada patrí, toto konanie sa začalo skôr. Vykoná sa tu dokazovanie, ktoré sa v konaní o úschovách nevykonáva, resp. ktoré by sa v tom konaní obtiažne vykonávalo. Žalobca bude v konaní preukazovať, že kúpna zmluva je platná, nie je daný žiadny dôvod jej neplatnosti, je určitá a zrozumiteľná, je daná pasívna vecná legitímácia žalovanej. K nevyvlastneným pozemkom uviedla, že aj v tejto časti je daný naliehavý právny záujem, je potrebné zosúladienie skutočného stavu so stavom právnym, žalobkyňa nie je zapísaná na liste vlastníctva, je na žalovanej, aby preukázala dôvodnosť odstúpenia. Čo sa týka odstúpenia od kúpnej zmluvy, nebol daný žiadny zákonný ani zmluvný dôvod a odstúpenie je neplatné. Žalovaná bola najskôr oslovená dopredu telefonicky. Nie je možné hovoriť o nátlaku, ani psychickom, vôbec nie fyzickom. Predaj si mohla premyslieť. Jej tvrdenia považuje za účelové a nie sú preukázané. Nedošlo k preukázaniu toho, že by žalobca vedel, že na pozemkoch bude vybudovaný strategický park, verejnosť sa to dozvedela až 22.7.2015 a to zápisom predkupného práva štátu do Katastra. Žalovaná nemala v čase uzatvárania voči zmluve žiadne výhrady, nemala žiadne otázky, nemala výhrady voči cene. Žalobca v čase uzatvárania zmluvy ani nemal dôvod ponúknuť inú cenu ako cenu obvyklú. Nie je preto možné hovoriť o úžere, pretože ponúkol cenu aká bola obvyklá v tom čase. To, že zmluva bola predpripravená je logické, záujem bol zisťovaný dopredu telefonicky. Je pravda, že boli dopisované rodné čísla ale to z dôvodu, že žalobca nedisponoval osobnými údajmi žalovanej, tá mu tieto údaje dobrovoľne poskytla a dobrovoľne aj podpísala zmluvu. Nie je možné hovoriť o vyššom veku žalovanej, pretože v čase podpisovania zmluvy mala 59 rokov. Z pohľadu žalobcu nie je možné hovoriť ani o nejakej ľahkomyseľnosti alebo zneužití tiesne. Žalovaná doteraz nepreukázala čo sa týka ceny, že by cena pozemkov bola vyššia, nepredložila žiadny znalecký posudok, aj s poukazom na to, že časť nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto sporu neboli vyvlastnené.

5.Žalobkyňa sa vyjadrila len v elektronickej podobe svojej právnej zástupkyne, žalobkyňa uviedla, že sa osobne nezúčastnila žiadnych rokovaní ani prevodov vlastníckeho práva, vlastnícke právo nadobudla v

súlade so zákonom. Odmietla vyjadrenia o nekalých praktikách, uviedla, že bola prenasledovaná, bola pod policajným dozorom, podávala trestné oznámenia. Došlo k zhoršeniu jej zdravotného stavu a to pod vplyvom tlaku, ktorý je vyvíjaný na jej osobu zo strany orgánov verejnej moci ako aj médií.

6. Právny zástupca žalovanej na pojednávaní uviedol, že žalovaná v konaní nie je pasívne vecne legitimovaná, pretože ku dňu vyvlastnenia nebola vlastníčkou nehnuteľnosti, vlastníkom bol MH Invest s.r.o. a to už dňa 26.2.2016, to je dátum povolenia vkladu. Žalobkyňa vo veci nemá daný naliehavý právny záujem vo vzťahu k žalovanej. Ak svoj naliehavý právny záujem odôvodňuje získaním financií v úschove, mala žalovať vlastníka teda MH Invest s.r.o.. Žiadala žalobu zamietnuť. Pokiaľ žalobkyňa spochybňuje vlastnícke právo ku dňu vyvlastnenia zotrváva na tom, že žalovaná nie je v konaní pasívne vecne legitimovaná, nič na tom nemení ani to, či bola alebo nebola na liste vlastníctva uvedená poznámka. Následne uviedla, že zotrváva na svojich vyjadreniach, poukazovala na iné rozhodnutie Krajského súdu v Nitre sp. zn. 6Co/14/2020 z 31.3.2020, kde v totožnej veci súd rozhodol, že nie je daný naliehavý právny záujem, že nie je daná pasívna vecná legitímácia žalovanej. Čo sa týka kúpnej zmluvy v časti vyvlastnených nehnuteľností je neplatná v rozpore so zákonom, pretože bola uzatváraná 11.7.2015, v tom čase už existovalo zákonné predkupné právo štátu, od 8.7.2015, to znamená, že zmluvná voľnosť strán bola obmedzená, predávajúci bol povinný nehnuteľnosti ponúknuť štátu. Čo sa týka nevyvlastnených pozemkov kúpna zmluva je absolútne neplatná s poukazom na § 39 OZ a to pre rozpor s dobrými mravmi, pre úžeru, s poukazom na § 39a OZ. Odstúpenie od absolútne neplatnej zmluvy nie je možné. Proces uzatvárania kúpnej zmluvy bol v rozpore s dobrými mravmi, žalobca kontaktoval telefonicky žalovanú, predstavil sa ako osoba, ktorá sa zaoberá poľnohospodárskou výrobou a uviedol, že chce pozemky odkúpiť za účelom pestovania poľnohospodárskych plodín, tvrdil, že pozemok kúpi za výhodnú cenu, naliehal na žalovanú, a tá nakoniec privolila. Jedná sa o osobu vyššieho veku, v deň podpisu zmluvy sa dostavili neznáme osoby, mali pripravenú kúpnu zmluvu, žalovaná sa s ňou nemohla riadne oboznámiť, naliehali na ňu, že sa ponáhľajú, že musia ísť aj za ostatnými vlastníkmi, rodné číslo sa dopisovalo rukou, prišli aj s notárom. Žalovaná zmluvu podpísala pod nátlakom, bolo to v čase keď žalobca vedel o rozhodnutí vlády a vedel, že pozemok má niekoľkonásobne vyššiu cenu. Žalobca ponúkol žalovanej za m² 0,80 eura, hodnota pozemku v tom čase bola 18 eur/m², teda 20-násobne vyššia. Následne žalovaná zistila od ostatných vlastníkov, že boli poškodení. Preto je konanie žalobcu v rozpore s dobrými mravmi. Postup pri uzatváraní kúpnej zmluvy bol neštandardný, poukazovala na bod 6.3 KZ a potom nie je pravda, že žalobca nevedel o strategickom pláne pretože v tomto bode je spomínaný priemyselný park. A nie je pravdivé ani jeho tvrdenie, že nevedel o výške hodnoty nehnuteľnosti. Žalovaná uverila, že žalobca jej ponúka najvyššiu kúpnu cenu. Keď za ňou prišli, naliehali na ňu, bola rozrušená. Čo sa týka uzatvorenej kúpnej zmluvy, k nadobudnutiu vlastníctva dochádza až povolením vkladu Katastrom nehnuteľností, v tejto veci k povoleniu vkladu nedošlo a Kataster nemôže povoliť vklad vlastníckeho práva len k časti zmluvy, teda k časti predmetu prevodu. V prípade vyvlastnených nehnuteľností zápis nie je možný.

7. Žalovaná na pojednávaní uviedla k uzatváraniu kúpnej zmluvy, že volali jej nejaké ženy okolo 14.00 hod., že sa chcú s ňou stretnúť kvôli pozemkom, povedala im, že pracuje do 18.00 hod, doma bude najskôr o 18.30 hod. Prišla domov a asi za 10 minút prišli 3 ženy, hovorili, že majú veľa roboty, že majú veľa zákazníkov, aby predala pozemky, že má poslednú šancu za takú dobrú cenu ich predáť, všetko už mali pripravené, dali to na stôl, toľko ju prehovárali až to podpísala, toto všetko sa odohrávalo v jeden deň, kúpna cena bola okolo 3.000 eur, na druhý deň vyšiel zákon, že už sa to nebude dať predáť. Kúpnu zmluvu nečítala, nebola šanca, zmluva jej bola predložená na podpis tou stranou, kde sa podpisuje. Nevedela v čase podpisovania zmluvy o zámere vybudovať strategický park, oni povedali, že tam budú pestovať poľnohospodárske plodiny. Celé to trvalo asi 10 minút. O predaji pozemkov sa neradila, bola v práci, zmluvu nečítala, nebola šanca, bol to taký zhon. Bol tam aj notár, overovala si údaje podľa občianskeho preukazu. Na druhý deň hlásili v rádiu, že je pozastavený odpredaj pozemkov, že tam bude výstavba.

8. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom právnych zástupcov sporových strán, žalovanej, oboznámením sa s obsahom spisu a zistil tento skutkový a právny stav:

Žalobkyňa ako kupujúca uzatvorila so žalovanou ako predávajúcou dňa 11.7.2015 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti parcely registra "E" parc. č. XXXX/X o výmere 1854 m², orná pôda v podiele 1/2 v kat. úz. T., zapísaná na LV č. XXXX, parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 1023 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 7 m², parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 101 m², parc. č. XXXX/X

orná pôda o výmere 1331 m2, parc.č. XXXX/X orná pôda o výmere 561 m2 v kat. úz. T., obec A., okres A., zapísané na LV č. XXXX. Dohodnutá bola kúpna cena 3160 eur.

Žalobkyňa podala dňa 14.7.2015 návrh na zápis vlastníckeho práva do Katastra nehnuteľností a povolenie vkladu.

Žalovaná od kúpnej zmluvy odstúpila. Odstúpenie je zo dňa 6.8.2015 a ako dôvod odstúpenia je uvedené, že kúpna zmluva bola uzatvorená v rozpore s dobrými mravmi, na škodu predávajúceho, bez primeraného protiplnenia, za kúpnu cenu nezohľadňujúcu reálnu hodnotu predmetu zmluvy, uzatvorená bola pod nátlakom a s uvedením do omylu. Takýmto konaním boli poškodení aj ďalší vlastníci, v čase podpisovania kúpnej zmluvy žalobkyňa mala vedomosť o rozhodnutí vlády SR o vybudovaní strategického parku.

Predmetná zmluva nebola zavkladovaná, rozhodnutím Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor zo dňa 6.8.2015 došlo k prerušeniu konania o návrhu na vklad z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke, ktorou je otázka odstúpenia od zmluvy.

Žalobkyňa podala návrh na určenie neplatnosti odstúpenia, konanie je vedené na Okresnom súde Nitra pod sp.zn. 25C/208/2015. Konanie bolo zastavené pre nezaplatenie súdneho poplatku.

Okresný úrad Nitra, katastrálny odbor zastavil konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva na podklade kúpnej zmluvy zo dňa 11.7.2015 pod V 5654/2015-29 zo dňa 13.11.2015, Okresný úrad Nitra, odbor opravných prostriedkov, rozhodnutie potvrdil, žalobkyňa podala žalobu o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia.

Následne žalovaná uzatvorila kúpnu zmluvu so spoločnosťou MH Invest s.r.o ohľadne nehnuteľností parcely registra "E" parc.č. XXXX/X orná pôda o výmere 561 m2.

Potom spoločnosť MH Invest s.r.o. predala nehnuteľnosť spoločnosti MH Invest II s.r.o., parcela už bola vyznačená ako pozemok registra "C" parc.č. XXXX/XXX ostatné plochy o výmere 561 m2.

Napokon bola predmetná nehnuteľnosť vyvlastnená dňa 18.8.2016 rozhodnutím Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky, č. OU - NR - OVBP2-2016/031897-32 v spojení s rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, odbor štátnej stavebnej správy zo dňa 10.10.2016, č. 24731/2016/B624-SV/63515/Ho a to z dôvodu vybudovania strategického parku.

Na základe rozhodnutia o vyvlastnení, prešlo vlastnícke právo na spoločnosť MH Invest s.r.o.

Na Okresnom súde Nitra je pod sp.zn. 18U/4/2016 vedené konanie o úschove. Od zložiteľa - spoločnosti MH Invest, s r.o. bola prijatá do úschovy suma 858.555,27 eura v prospech príjemcu - spoločnosť MH Invest II, s.r.o..

Zo spisu Krajského súdu v Nitre sp. zn. 11S/261/2016 boli oboznámené Kúpne zmluvy, kde predávajúcimi sú W. Q., C. T., G. S., G. P., U. Q., U. B., P. T., P. Q., Q. P., Q. P., Y. X., E. Q., Y. Q., F. Q., a kupujúcim je spoločnosť MH Invest, s.r.o., vo všetkých kúpnych zmluvách je uvedená kúpna cena 17,21 eura/m2, táto bola stanovená na základe znaleckého posudku, ktorý vypracoval 13.7.2015 UEOS Komercia, a.s. znalec z odboru stavebníctva, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností.

9. Podľa § 137 CSP žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

- a) splnení povinnosti,
- b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,
- c) určenie, 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, alebo
- d) určenie právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

Podľa § 228 ods. 1 CSP, výrok právoplatného rozsudku je záväzný pre strany a pre tých, ktorí sa stali právnymi nástupcami strán po právoplatnosti rozsudku, ak nie je ustanovené inak.

Podľa § 228 ods. 2 CSP, výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti alebo o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre osobu, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o súdnom konaní.

Podľa § 46 ods. 1 OZ, písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

Podľa § 123 OZ, vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

Podľa § 132 ods. 1 OZ, vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

Podľa § 133 ods. 1 OZ, ak sa hnuiteľná vec prevádza na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo prevzatím veci, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak. Ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákone neustanovuje inak.

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 Náhradu za vyvlastnenie, ktorú nemožno vyplatiť z dôvodu, že do právoplatnosti rozhodnutia nebolo právoplatne skončené konanie o dedičstve alebo súdne konanie, alebo nebola právoplatne skončená exekúcia, ktorých predmetom je vlastníctvo vyvlastňovaného pozemku alebo vyvlastňovanej stavby, zloží vyvlastiteľ v lehote 30 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyvlastnení do úschovy na súde, v obvode ktorého sa nachádza pozemok alebo stavba.

Podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov, na pozemok a stavby na ňom, na ktorom sa má realizovať významná investícia podľa § 1 ods. 3, vzniká zo zákona predkupné právo štátu dňom schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou. Predkupné právo štátu sa zapíše do katastra nehnuteľností na návrh príslušného ministerstva. Predkupné právo štátu nie je iným právom k pozemkom a stavbám.

Podľa § 575 ods. 1 OZ, ak sa plnenie stane nemožným, povinnosť dlžníka plniť zanikne.

Podľa § 39 OZ, neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa § 39a OZ, neplatný je právny úkon urobený fyzickou osobou nepodnikateľom, pri ktorom niekto zneužije tieseň, neskúsenosť, rozumovú vyspelosť, rozrušenie, dôverčivosť, ľahkomyselnosť, finančnú závislosť alebo neschopnosť plniť záväzky druhej strany a dá sebe alebo inému sľúbiť alebo poskytnúť plnenie, ktorého majetková hodnota je vzhľadom na vzájomné plnenie v hrubom nepomere.

Podľa § 41 OZ, ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

10. Žalobkyňa odstránila nezrovnalosti ohľadne označenia nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto sporu, súd pripustil zmenu petitu žaloby a predmetom konania bolo určenie, že žalobca bol výlučným vlastníkom pozemku registra „C“, v katastrálnom území T., obec A., okres A. s parcelným číslom XXXX/XXX - ostatné plochy o výmere 561 m², aktuálne je súčasťou parcely registra "C" č. XXX/XX o výmere 68.332 m², ostatné plochy, ku dňu jeho vyvlastnenia na základe rozhodnutia o vyvlastnení zo dňa 18.8.2016 Okresného úradu Nitra, odbor výstavby a bytovej politiky, č. OU - NR - OVBP2-2016/031897-32 v spojení s rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja

Slovenskej republiky, odbor štátnej stavebnej správy zo dňa 10.10.2016, č. 24731/2016/B624-SV/63515/ Ho a, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom pozemku registra "E" parc. č. XXXX/X o výmere 1854 m², orná pôda v podiele 1/2 v kat. úz. T., že je vlastníkom pozemkov registra "E" parc. č. XXXX/X orná pôda o výmere 1023 m², parc.č. XXXX/X orná pôda o výmere 7 m², parc.č. XXXX/X orná pôda o výmere 101m², parc.č. XXXX/X orná pôda o výmere 1331 m², v kat. úz. T., obec A., okres A..

11.V prvom rade sa súd zaoberal otázkou naliehavého právneho záujmu na podanej žalobe a viazaný právnym názorom vysloveným odvolacím súdom musí konštatovať, že žalobkyňa má na podanej žalobe naliehavý právny záujem čo sa týka nehnuteľností, ktoré boli predmetom vyvlastnenia, pretože tak ako uviedol Krajský súd v Nitre rozsudok súdu určujúci vlastníctvo k spornej nehnuteľnosti v čase vyvlastnenia umožní žalobkyni domáhať sa vyplatenia náhrady za vyvlastnenie titulom vlastníctva k vyvlastnenej nehnuteľnosti v konaní o úschove a nejde o určenie vlastníckeho práva do minulosti, žalobkyňa sa nedožaduje zápisu na list vlastníctva ako aktuálny vlastník vyvlastnenej nehnuteľnosti. Žalobkyňa sa snaží dosiahnuť, aby jej ako vlastníčke vyvlastneného pozemku bola vyplatená vyvlastňovacia náhrada. Považuje sa za vlastníka, pretože podľa jej názoru, žalovaná odstúpila od zmluvy bezdôvodne. Neplatnosť odstúpenia si súd bude musieť vyriešiť ako predbežnú otázku. Bez vyriešenia otázky spornosti vlastníctva k vyvlastnenému pozemku, by zrejme náhrada zostala aj naďalej v úschove. Dôvodom zloženia vyvlastňovacej náhrady do úschovy je práve toto prebiehajúce súdne konanie, účelom ktorého je v konečnom dôsledku určiť, komu má byť vyplatená náhrada za vyvlastnenie pozemku, pretože do úvahy prichádzajú dva subjekty, a to žalobkyňa alebo spoločnosť MH Invest II., s.r.o. Rovnako žalobkyňa má na podanej žalobe naliehavý právny záujem čo sa týka nehnuteľností, ktoré neboli predmetom vyvlastnenia, pretože je potrebné zosúladiť skutočného stavu so stavom právnym, žalobkyňa nie je zapísaná ako vlastníka na liste vlastníctva tým, že existuje aktuálny stav objektívnej neistoty medzi stranami sporu, keď žalobkyňa tvrdí, že je vlastníčkami sporných nehnuteľností, ktoré neboli vyvlastnené, pričom ako vlastníka je na liste vlastníctva zapísaná žalovaná, tento stav objektívnej neistoty nemožno iným právnym prostriedkom ako podanou žalobou odstrániť a právne postavenie žalobkyne je tak neisté a ohrozené.

12.Čo sa týka otázky pasívnej vecnej legitímácie žalovanej, súd viazaný právnym názorom vysloveným Krajským súdom v Nitre musí konštatovať, že žalovaná je v konaní pasívne vecne legitímovaná, pretože, subjektom, ktorý od zmluvy odstúpil je žalovaná ako pôvodná vlastníčka nehnuteľnosti. Pokiaľ spoločnosť MH Invest II, s.r.o., tak ako aj spoločnosť MH Invest, s.r.o., nadobudla pozemok v čase, keď bola v katastri nehnuteľnosti zapísaná poznámka o tomto súdnom konaní, výrok právoplatného rozsudku v tomto konaní by bol záväzný pre obe spoločnosti s poukazom na ustanovenie § 228 ods. 2 CSP. Na pasívnej legitímácii žalovanej nič nemení ani fakt, že peniaze vložil do úschovy MH Invest, s.r.o., pre vyvlastniteľa MH Invest II, s.r.o. Podstatou sporu je, že žalobkyňa odvodzuje svoje vlastnícke právo od kúpnej zmluvy uzavretej so žalovanou, od ktorej žalovaná podľa tvrdení žalobkyne neplatne odstúpila. K skutočnostiam ohľadne uzatvorenia kúpnej zmluvy ako aj jej odstúpenia sa môže vyjadriť len žalovaná, iné subjekty sa k týmto skutočnostiam ani nemôžu vedieť vyjadriť, preto je nadbytočné, aby boli v spore pasívne legitímovaní a to s poukazom na ustanovenie § 228 ods. 2 CSP, podľa ktorého výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti alebo o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre osobu, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o súdnom konaní. Pasívna vecná legitímácia k nevyvlastneným pozemkom je na strane žalovanej tiež daná, vyplýva z hmotného práva a správne sa žalobkyňa voči žalovanej domáha určenia vlastníckeho práva, pretože žalovaná je zapísaná ako vlastníka pozemkov, ktoré vyvlastnené neboli.

13.Súd žalobu zamietol čo sa týka vyvlastnených pozemkov, pretože určení vlastníckeho práva bráni dodatočná nemožnosť plnenia. V tejto súvislosti súd poukazuje na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Sžrk/5/2017, ktorý kasačnú sťažnosť zamietol 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. 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 8.7.2015. Ako konštatoval kasačný súd, v prípade ak po uzavretí kúpnej zmluvy a pred rozhodnutím

právneho orgánu o návrhu na vklad vlastníckeho práva vzniklo štátu predkupné právo, je správny orgán povinný na toto predkupné právo prihliadať. Uvedená skutočnosť nespôsobuje neplatnosť zmluvy, ale bráni jej realizácii a tým nastáva dodatočná právna nemožnosť dohodnutého plnenia. Vznik predkupného práva štátu predstavuje trvalú prekážku (aj napriek zneniu § 3 ods. 7 zákona č. 175/1999 Z.z., podľa ktorého predkupné právo zanikne, ak sa do dvoch rokov odo dňa schválenia návrhu na vydanie osvedčenia o významnej investícii vládou nevykoná alebo ak sa nezačne vyvlastňovacie konanie), pretože v danej veci došlo k uplatneniu a výkonu tohto predkupného práva. Súd sa nestotožnil s tvrdením žalobkyne, že v danom prípade zostávajú oprávnenému z predkupného práva nároky podľa § 603 ods. 3 OZ (ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený domáhať od nadobúdateľa, aby mu vec ponúkol na predaj alebo mu zostane predkupné právo zachované). Predmetné predkupné právo štátu je osobitným druhom a nevzťahuje sa naň úprava Občianskeho zákonníka. Uvedený záver je možné odvodiť aj od účelu právnej normy (§ 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z.), pretože prioritným záujmom štátu je nadobudnutie pozemkov za účelom realizovania významnej investície. V danej veci preto na predkupné právo nie je možné analógiu podľa § 853 Občianskeho zákonníka použiť ustanovenia § 603 Občianskeho zákonníka. Na základe uvedeného sa plnenie dohodnuté v kúpnej zmluve zo dňa 11.7.2015 stalo po vzniku záväzku nemožným, povinnosť žalovanej plniť tak zanikla podľa § 575 ods. 1 Občianskeho zákonníka a tým zanikol aj tento záväzok. Na závery súdu v danom spore nemôže mať vplyv ani výsledok prebiehajúcich správnych konaní, resp. súdnych konaní o preskúmanie zákonnosti rozhodnutí správnych orgánov. Na základe vyššie uvedených záverov súd žalobu zamietol. Súd poukazuje na rozhodnutie NS SR sp. zn.6Sžrl/3/2018 zo dňa 8.5. 2018, ktorý vyslovil, že zmluvná voľnosť vlastníkov pozemkov, ku ktorým sa viaže zákonné predkupné právo štátu (§ 3 ods. 5 zák. č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy investícií a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov), je obmedzená priamo zo zákona, a teda vlastníci dotknutých pozemkov sú povinní v prípade ich zamýšľaného predaja tieto prednostne ponúknuť na kúpu štátu. Neprihliadnutie katastrálneho úradu v konaní o povolenie vkladu vlastníckeho práva z kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností na existenciu inštitútu zákonného predkupného práva štátu, ktoré obmedzuje zmluvnú voľnosť povinného subjektu, je v rozpore s účelom a cieľmi zákona č. 175/1999 Z.z. a to i vtedy, ak predkupné právo štátu vzniklo ex lege až po uzavretí kúpnej zmluvy, ktorá je predmetom konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

14. Súd žalobu zamietol aj v časti nevyvlastnených pozemkov, pretože dospel k záveru, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 11.7.2015 bola uzatvorená neštandardným spôsobom. Žalovaná uviedla, že jej volali nejaké ženy, že sa chcú s ňou stretnúť kvôli pozemkom, prišla z práce domov, asi za 10 minút prišli 3 ženy, hovorili, že majú veľa roboty, že majú veľa zákazníkov, aby predala pozemky, že má poslednú šancu za takú dobrú cenu ich predať, všetko už mali pripravené, dali to na stôl, toľko ju prehovárali až to podpísala, toto všetko sa odohrávalo v jeden deň, kúpnu zmluvu nečítala, nebola šanca, zmluva jej bola predložená na podpis tou stranou, kde sa podpisuje. Nevedela v čase podpisovania zmluvy o zámere vybudovať strategický park, oni povedali, že tam budú pestovať poľnohospodárske plodiny. Celé to trvalo asi 10 minút. O predaji pozemkov sa neradila, bola v práci, zmluvu nečítala, nebola šanca, bol to taký zhon. Bol tam aj notár. Obdobným spôsobom boli uzatvorené aj iné zmluvy, napr. s Q. W. ako súd zistil z rozsudku Okresného súdu Nitra sp.zn. 10C/163/2016. Žalobkyňa uviedla, že sa osobne nezúčastnila žiadnych rokovaní, ani prevodov vlastníckeho práva, vlastnícke právo nadobudla v súlade so zákonom. Odmietla vyjadrenia o nekalých praktikách. Žalovanej bola nesporne vyplatená kúpna cena, ktorá je v hrubom nepomere s kúpnu cenou, ktorá bola vyplatená spoločnosťou MH Invest, s.r.o. Je všeobecne známe, že v čase uzatvárania a podpisovania kúpnej zmluvy /11.7.2015/ už bol schválený vládou návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii, vláda Slovenskej republiky schválila uznesením č. 401/2015 zo dňa 8.7.2015 návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii. Dňa 22.7.2015 bola Okresnému súdu Nitra doručená žiadosť ministerstva hospodárstva SR o zápis predkupného práva štátu zaevidovaná pod č. Z 5113/2015. To znamená, že hodnota pozemkov musela byť vyššia ako bola uvedená kúpna cena v kúpnej zmluve. Kúpna zmluva je podľa názoru súdu neplatná s poukazom na ustanovenie § 39 a 39a OZ, pretože žalobkyňa zneužila neskúsenosť žalovanej, žalobkyňa si dala poskytnúť plnenie, ktoré je vzhľadom na hodnotu pozemkov v hrubom nepomere, pričom, aj nevyvlastnené nehnuteľností sa nachádzajú v rovnakej lokalite ako vyvlastnené pozemky a či došlo alebo nedošlo k ich vyvlastneniu, je právne irelevantné a nepodstatné pri stanovení ich trhovej hodnoty. V danej lokalite a v danom čase uzatvorenia kúpnej zmluvy sa pohybovala cena pozemkov vo výške 17,21 eura/m². Vyplýva to z Kúpnych zmlúv, kde predávajúcimi sú W. Q., C. T., G. S., G. P., U. Q., U. B., P. T., P. Q., Q. P., Q. P., Y. X., E. Q., Y. Q., F. Q., a kupujúcim je spoločnosť MH Invest, s.r.o., vo všetkých kúpnych zmluvách je uvedená kúpna cena 17,21 eura/m², táto bola

stanovená na základe znaleckého posudku, ktorý vypracoval 13.7.2015 UEOS Komercia, a.s. znalec z odboru stavebníctva, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností. Žalobkyňa ponúkla žalovanej cenu za nehnuteľnosti 0,80 eura/m², čo o 21- násobne nižšia cena ako suma 17,21 eura/m². Žalobkyňa súd nepresvedčila o tom, že v čase podpisovania kúpnej zmluvy nemala vedomosť o tom, že v danej lokalite bude vybudovaný strategický park, zrejme vedela o plánovanej zmene využitia a účelu pozemkov, tieto informácie žalovanej zamlčala, dokonca žalovanú presviedčali o výhodnosti kúpy.

15. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti ako aj citované zákonné ustanovenia súd rozhodol tak ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

16. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

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

17. Súd po preskúmaní obsahu spisového materiálu konštatuje, že neexistujú dôvody hodné osobitného zreteľa, kedy by súd výnimočne náhradu trov konania úspešnej strane konania nepriznal. Vzhľadom k uvedenému pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania postupoval v zmysle § 255 ods. 1 CSP a úspešnej žalovanej priznal nárok na náhradu trov konania v plnej výške, ako aj náhradu trov odvolacieho konania, nakoľko bola v konaní v celom rozsahu úspešná, keďže žaloba bola v celom rozsahu zamietnutá. Po právoplatnosti tohto uznesenia bude rozhodnuté o výške trov konania samostatným uznesením, ktoré vydá vyšší súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský súd v Nitre prostredníctvom Okresného súdu Nitra (§ 355 ods. 1 a § 362 ods. 1 Civilného sporového poriadku).

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) (§363 Civilného sporového poriadku).

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.

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.

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