

Súd: Okresný súd Dunajská Streda
Spisová značka: 14C/3/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2221200289
Dátum vydania rozhodnutia: 15. 02. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Monika Jakubová
ECLI: ECLI:SK:OSDS:2024:2221200289.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dunajská Streda v konaní pred sudkyňou JUDr. Monikou Jakubovou, v právnej veci žalobcu: NÉMETH I.+J., spol. s r. o., so sídlom Mlynský rad 14/113, Zemianska Olča, IČO: 36 548 731, konajúc X. R., zastúpený advokátskou kanceláriou TIMAR & partners, s. r. o., so sídlom P. Pazmáňa 2367/17A, Šaľa, IČO: 36 866 296, konajúc S.. T. T., proti žalovaným: 1/ Ž. D., R.. XX.XX.XXXX, T. D. T. XXXX/XX, C. K., 2/ JUDr. Michal Straka, so sídlom Hlavná 6, Šaľa, IČO: 52 960 528, správca konkurznej podstaty úpadcu LAND HOLD s. r. o., so sídlom Labutia 2167/16, Veľký Meder, IČO: 46 407 456, zastúpený advokátskou kanceláriou Fardous Partners, s. r. o., so sídlom Hlavná č. 6, Šaľa, IČO: 47 241 543, konajúc S.. F. F.V., 3/ BUING, s. r. o. so sídlom Tichá 1649/5, Veľký Meder, IČO: 45 661 375, konajúc X.. Ž. D., zastúpený advokátskou kanceláriou zselinszky s. r. o., so sídlom Laurinská 3, Bratislava, IČO: 36 869 007, konajúc S.. Q. U., o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a o určenie neplatnosti záložnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalovaným I/ ako kupujúcim a žalovaným II/ ako predávajúcim zo dňa 10.12.2020, ktorej vklad bol do katastra nehnuteľností povolený rozhodnutím Okresného úradu A. I., katastrálny odbor, dňa 08.01.2021 pod C.-, a ktorej predmetom bol odplatný prevod vlastníckeho práva k pozemku CKN parcelné číslo XXXX/X, o výmere 613315 m², orná pôda, zapísaným na LV číslo XXXX, vedenom Okresným úradom A. I., katastrálny odbor, pre okres A. I., obec V., katastrálne územie V. I., vo výške podielu 164663/367989 k celku, je neplatná.

II. Záložná zmluva uzatvorená medzi žalovaným v 1/ rade a žalovaným v 3/ rade, ktorej vklad bol do KN vedeného Okresným úradom A. I., katastrálny odbor, povolený dňa 12.02.2021 pod C. - XXX/XXXX-Č..U.. XX/XX, je neplatná.

III. Žalobca má nárok voči žalovaným 1/-3/ na náhradu trov konania vo výške 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou doručенou súdu dňa 26.01.2021 domáhal voči žalovaným určenia neplatnosti kúpnej zmluvy z 10.12.2020 z titulu porušenia predkupného práva. Má za to, že nie je potrebné preukázať naliehavý právny záujem na určení, nakoľko tento vyplýva priamo zo zákona v zmysle § 40a OZ a ust. § 140 OZ. Žalobca je podielovým spoluvlastníkom pozemku CKN parcelné číslo XXXX/X, o výmere 613315 m², orná pôda, zapísaným na LV číslo XXXX, vedenom Okresným úradom A. I., katastrálny odbor, pre okres: A. I., obec: V., katastrálne územie: V. I. (ďalej len ako „pozemok“ v príslušnom gramatickom tvare), vo výške spoluvlastníckeho podielu 1016630/1839945 k celku. Žalovaný v 1/ rade sa stal podielovým spoluvlastníkom tohto pozemku vo výške podielu 164663/367989 k celku (pôvodne 1/3 a 70000/613315 k celku), na základe kúpnej zmluvy zo dňa 10.12.2020, ktorej vklad bol KN povolený

dňa 08.01.2021 pod C.-, uzavreť so žalovaným v 2/rade. Žalovaný v 1/rade a 2/rade kúpnu zmluvu uzavreli bezprostredne potom, ako rozsudok Okresného súdu Dunajská Streda zo dňa 27.09.2019, č.k. 10C/44/2018-347 nadobudol právoplatnosť dňa 03.12.2020 a vykonateľnosť dňa 08.12.2020, a ktorým bolo vo výroku I. určené, že vlastníkom pozemku vo výške podielu 164663/367989 k celku (pôvodne 1/3 a 70000/613315 k celku), je žalovaný v 2/rade. Z článku I. „Úvodné ustanovenia“ tejto kúpnej zmluvy je zrejmé, že obaja žalovaní si boli plne vedomí toho, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom pozemku, a tým si boli plne vedomí aj jeho zákonného predkupného práva k pozemku podľa ust. § 140 OZ, ktoré tak vedome porušili. Nič na tom nemenia ani vyhlásenia v článku IV. „Ľarchy“ ods. 3 písm. c) kúpnej zmluvy“, nakoľko vedeli v čase podpísania kúpnej zmluvy, že porušujú ust. § 140 OZ. O úmyselnom porušení predkupného práva svedčí aj časový sled udalostí, podľa ktorého samotný rozsudok Okresného súdu Dunajská Streda zo dňa 27.09.2019, č.k. 10C/44/2018-347, nadobudol vykonateľnosť dňa 08.12.2020 a dňa 10.12.2020 (zmluva je datovaná dňom 09.12.2020 a žalovaný 2/ úradne podpis ako prevodca overoval dňa 10.12.2020) už žalovaní uzavreli kúpnu zmluvu a podali návrh na vklad do katastra nehnuteľností, pričom samotný zápis rozsudku bol do KN zapísaný pod U. - XXXXX/XXXX dňa 29.12.2020 (žalovaní tiež postupovali v rozpore s ust. článku I. ods. 2 písm. c) kúpnej zmluvy). Podľa žalobcu uvedené svedčí o tom, že žalovaný v 2/ rade ani nemal záujem realizovať svoje zákonné povinnosti podľa ust. § 140 OZ voči žalobcovi. Žalovaný v 2/ rade v rozpore so svojou zákonnou povinnosťou podľa ust. § 140 OZ previedol spoluvlastnícky podiel na pozemku vo výške podielu 164663/367989 k celku na žalovaného v 1/rade bez toho, aby bolo riadne realizované predkupné právo voči žalobcovi. Žalobca nikdy neobdržal výzvu od žalovaného 2/ na uplatnenie predkupného práva, čím boli porušené práva žalobcu pri prevode spoluvlastníckeho podielu na pozemku, ako podielového spoluvlastníka. Žalobca si v dôsledku porušenia svojho predkupného práva, vyžiadala z KN kópiu kúpnej zmluvy, avšak táto mu bola z KN poskytnutá bez platobných údajov medzi jej zmluvnými stranami, a preto nemôže realizovať iné svoje právo, ako právo podľa ust. § 40a OZ, a domáhať sa vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy medzi žalovaným 1/ ako kupujúcim a žalovaným 2/ ako predávajúcim. Preto žalobca touto žalobou žiada o ochranu svojho porušeného práva viažuceho sa k spoluvlastníckemu podielu na pozemku, a o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy.

2. Vo veci bolo nariadené neodkladné opatrenie (č.l. 45) dňa 24.02.2021, kedy žalovanému 1/ bolo zakázané s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať. Tiež bolo nariadené neodkladné opatrenie (č.l. 160) dňa 24.06.2021, v spojení s opravným uznesením (č.l. 184) z 29.06.2021 kedy žalovanému 2/ bolo zakázané s predmetnou nehnuteľnosťou nakladať. Uznesením Krajského súdu v Trnave č.k. 23Co/16/2023-296 z 17.02.2023 bolo potvrdené uznesenie súdu prvej inštancie v spojení s opravným uznesením.

3. Voči žalovanému 2/ bolo Okresným súdom Trnava začaté konkurzné konanie uznesením zo 14.07.2021 sp.zn. 36K/18/2021 (č.l. 220). Jedným z navrhovateľov - veriteľom bol aj žalobca, kedy svojim podaním zo 06.07.2021 sa domáhal vyhlásenia konkurzu na majetok dlžníka. Následne uznesením z 29.11.2021 (č.l. 250) bol na majetok žalovaného 2/ vyhlásený konkurz 08.12.2021. Podaním z 11.07.2022 (č.l. 268) správca konkurznej podstaty navrhol pokračovať v konaní (§ 47 ods. 4 Zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácií), teda súd na mieste žalovaného 2/ koná so správcom konkurznej podstaty.

4. Uznesením z 08.11.2023 (č.l. 332) bol pripustený do konania žalovaný 3/ BUING, s.r.o., IČO: 45 661 375 a zároveň bol rozšírený petit žaloby aj o určenie neplatnosti záložnej zmluvy.

5. Z písomného vyjadrenia žalovaného 1/ z 27.04.2021 (č.l. 69) je okrem iného zrejmé, že žalovaný 1/ bral na vedomie dovolanie sa žalobcu relatívnej neplatnosti a má za to, že neplatnosť kúpnej zmluvy nastala ex tunc - od začiatku a priamo zo zákona sa obnovuje vlastníckeho práva predmetného spoluvlastníckeho podielu žalovanému 2/. Žalovaný 1/ aj spolu so žalobcom mienili predmetnú vec riešiť súdnym zmierom, avšak žalovaný 2/ nesúhlasil s podmienkami. Následne žalovaní 1/ a 2/ svojimi písomnými vyhláseniami z 12.04.2021 zhodne potvrdili, že dovolaním sa relatívnej neplatnosti (doručením žaloby 26.01.2021) nastala neplatnosť kúpnej zmluvy. Žalovaní 1/ a 2/ dňa 27.04.2021 podali spoločný návrh na zápis vlastníckeho práva k spornému spoluvlastníckemu podielu v prospech žalovaného 2/ záznamom na základe ich písomných vyhlásení o uznaní neplatnosti Kúpnej zmluvy, vedenej katastrom pod č. U. XXXX/XX. Avšak neodkladné opatrenie zapísané ako poznámka na predmetnom LV pod č. N.-XXX/XXXX je prekážkou zápisu záznamu, napriek tomu, že zápis záznamu má len deklaratórne účinky, teda ide len o zosúladenie údajov vedených v katastri nehnuteľností s

právnym stavom. Tiež podaním z 25.06.2021 (č.l. 168) dodal, že dovolaním sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy žalobcom nastala neplatnosť kúpnej zmluvy a nastal stav, ako keby k uzatvoreniu kúpnej zmluvy vôbec nedošlo, tak z hľadiska obligačných ako aj vecnoprávných. Záznamovým konaním v katastri došlo len k zosúladieniu údajov zapísaných v katastri nehnuteľností so skutočným stavom, keďže zhodne všetky strany sporu dospeli k záveru o neplatnosti kúpnej zmluvy. Má za to, že žalobca by mal vziať žalobu späť a odkúpiť predmetnú nehnuteľnosť, totiž určenie neplatnosti už nie je potrebné. Podľa neho žalobca nemá daný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti záložnej zmluvy vzťahujúcej sa na spoluvlastnícky podiel žalovaného 2/ a hlavne nie odkazom na svoje predkupné právo. Hoc žalovaní 1/ aj 2/ sú si samozrejme vedomí neplatnosti predmetnej záložnej zmluvy, pričom vyznačenie zániku záložného práva v katastri nehnuteľností sú schopní zabezpečiť aj bez súdneho rozhodnutia na základe vyhlásenia záložného veriteľa. Žalobca ponuku žalovaného 2/ na odkúpenie spoluvlastníckeho podielu neprijal. Námietka ponúkutej vyššej ceny žalobcu je irelevantná. Vlastník má právo určiť kúpnu cenu za ktorú mieni predať svoje nehnuteľnosti a podielový vlastník sa môže rozhodnúť či to akceptuje alebo nie. Javí sa mu, že jediným cieľom žalobcu je zmarenie predaja sporných nehnuteľností.

6. Z písomného vyjadrenia žalovaného 2/ z 03.05.2021 (č.l. 89) je okrem iného zrejme, že sa plne stotožňuje s vyjadrením žalovaného 1/. Snahou žalovaných bolo dosiahnuť zosúladienie faktického stavu, ktorý nastal okamihom dovolania sa relatívnej neplatnosti so stavom zapísaným na LV XXXX. Tiež poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4Cdo/136/2009 z 20.10.2010, podľa ktorého podkladom na zápis zmeny vlastníka v katastri nehnuteľností je buď rozhodnutie súdu alebo samotné dovolanie sa relatívnej neplatnosti.

7. Následne za vyjadril žalobca 07.05.2021 (č.l. 102) v tom smere, že žalovaní 1/ a 2/ žalobcom uplatnený nárok uznali, keďže obaja predložili vyhlásenie o neplatnosti kúpnej zmluvy. Má za to, že súd nevykonáva dokazovanie k samotnej neplatnosti kúpnej zmluvy, a vo veci rozhodne rozsudkom pre uznanie. I napriek tomu dôvody nariadenia neodkladného opatrenia nezankli, a môžu zaniknúť až meritórnym rozhodnutím súdu vo veci samej (ust. § 333 CSP). O uvedenom svedčia aj úkony žalovaného v 1/ rade v podobe tzv. uznania nároku, keď síce nie je možné žalovanému zakázať nárok uznať, avšak samotné podanie návrhu na zmenu v KN bez súhlasu žalobcu a dohody so žalobcom, je porušením neodkladného opatrenia zo strany žalovaného v 1/ rade, ktorý koná v zhode so žalovaným v 2/ rade, a ktorí konajú bez toho, aby umožnili žalobcovi reálny výkon predkupného práva, a vytvárajú „právny chaos“, ktorý by sa zrušením neodkladného opatrenia preniesol aj na LV, pri ktorom platí zásada publicity. Je potrebné uviesť, že napriek tomu, že žalovaný v 1/ a 2/ rade zhodne žalovaný nárok uznali, samotný výkon predkupného práva žalobcu však reálne neumožnili, nakoľko na LV číslo XXXX je zapísané záložné právo v prospech spoločnosti BUING s.r.o. (osoba spriaznená so žalovaným v 1/ rade), ktoré zostáva na spornom spoluvlastníckom podieli zachované, a žalovaní v 1/ a 2/ rade jeho zánik žiadny spôsobom nevyriešili, čím znemožnili reálny výkon predkupného práva žalobcu podľa ust. § 140 OZ. Súčasne žalovaný v 2/ rade „právny chaos“ dotvára tým, že už vo svojom podaní zo dňa 03.05.2021 uvádza, že pre existenciu neodkladného opatrenia KN nezapíše dohodu žalovaných 1/ a 2/ o zmene vlastníctva na LV, pričom žalovaní pozabudli, že v prípade, ak je vedené konanie o neplatnosť právneho úkonu podľa ust. § 34 ods. 2 zákona o katastri nehnuteľností, KN nemôže povoliť zmenu vlastníka záznamom, na základe vyhlásení žalovaných, ale KN je viazaný právoplatným rozhodnutím súdu v merite veci o platnosti/neplatnosti právneho úkonu. Žalovaný 2/ rade bez vyriešenia sporných otázok v konaní 14C/3/2021, vnucuje súdu a žalobcovi predstavu o zmiernom vyriešení veci tým, že realizoval podaním zo dňa 27.04.2021 podanie vo vzťahu k žalobcovi, ktoré označil ako „ponuka na odkúpenie podielového spoluvlastníctva“, ktorú považuje žalovaný v 2/ rade za realizáciu predkupného práva podľa ust. § 140 OZ, v ktorej mu ponúka spoluvlastnícky podiel na odkúpenie, pri (a) existencii záložného práva v prospech BUING s.r.o. (osoby spriaznenej s žalovaným v 1/ rade, ktoré zostáva na ponúkanom spoluvlastníckom podieli zachované, (b) za sumu vyššiu než je reálna existujúca ponuka na trhu, t.j. za sumu vyššiu ako bola kúpna cena medzi žalovaným v 1/ a 2/ rade, (c) v čase existencie sporu o určenie platnosti kúpnej zmluvy zo dňa 10.12.2020, (d) nie je zrejme, či ide o sanovanie pôvodného porušenia v spojení s kúpnu zmluvou zo dňa 10.12.2020, alebo ide o nový úkon, čo má za následok určenie, či takýto úkon žalovaného v 2/ rade je vôbec opätovne platným, a nepresahuje predmet žaloby v konaní 14C/3/2021 (ust. § 216 ods. 1 CSP). Preto svoj žalobný návrh rozšíril.

8. Žalovaný 1/ sa dňa 11.05.2021 (č.l. 113) vyjadril, že žalobca sa domáha vydania rozsudku o určení neplatnosti Kúpnej zmluvy na základe ktorého má byť sporný spoluvlastnícky podiel zapísaný opätovne do vlastníctva žalovaného v 2. rade. Žalovaní v 1. a 2. rade podpísaním Vyhlásení uznali, že došlo

k porušeniu predkupného práva žalobcu a podaním Návrhu na zápis záznamu iniciovali také riešenie sporu, ktoré za daných okolností je jediným hospodárnym riešením, bez potreby zdĺhavého súdneho konania. Po zrušení Neodkladného opatrenia dôjde k spätnému zápisu vlastníckeho práva žalovaného v 2. rade k spornému spoluvlastníckemu podielu, a preto je toto konane už úplne nadbytočné. Preto konanie navrhol zastaviť.

9. Žalobca podaním z 02.06.2021 (č.l. 120) informoval súd, že napriek vydanému neodkladnému opatreniu z 24.02.2021, žalovaní 1/ a 2/ spoločnými úkonmi vykonávajú úkony smerujúce k zmene zápisu vlastníckych vzťahov v katastri nehnuteľnosti, keďže príslušný katastrálny odbor záznamom z 01.06.2021 vykonal zmenu vlastníka pod č. Z-3633/21, a to napriek nariadenému neodkladnému opatreniu. Práve vykonaniu tohto úkonu katastrom malo zabrániť nariadené neodkladné opatrenie. Kataster nehnuteľností však neodkladné opatrenie nerešpektoval, pričom práve nariadením tohto opatrenia malo dôjsť k zabráneniu vzniku neprehľadných právnych sporov.

Tiež podaním zo 07.06.2021 (č.l. 126) dodal, že žalovaní 1/ a 2/ neprestali s nezákonnými krokmi a na LV je opätovne vyznačená plomba a je vedené konanie č. C. - XXXX/XXXX, pod vlastníkom žalovaným 2/ v zmysle jeho návrhu zo 04.06.2021. Má za to, že takýto úkon je spôsobilý vyvolať právnu zmenu aktuálne zapísaných práv k pozemku, ktorých spornosť je uplatnená žalobou a bol vykonaný účelovo, a tieto práva zmenil, sťažil a zmaril právo žalobcu domáhať sa určenia neplatnosti právneho úkonu. Žalobca navrhol mimosúdne riešenie sporu a vyjadril svoj záujem o predkupné právo, a to za rovnakú kúpnu cenu. Žalovaní však na list žalobcu z 22.03.2021 (č.l. 134) nereagovali a začali konať tak, aby sa žalobca nedomohol svojho zákonného práva.

Ďalej podaním zo 14.06.2021 (č.l. 147) uviedol, že dôvody nariadeného neodkladného opatrenia nielenže nezanikli, ale následné zhodné a koordinované konanie žalovaných v 1/ a 2/ rade má za cieľ opakované poškodzovanie práv žalobcu a vnášanie chaosu do vedeného sporového konania, ktoré v jednotlivosti a súhrne vylučujú zrušenie nariadeného neodkladného opatrenia a potvrdzujú dôvody na jeho nariadenie. Neobstojí ani argument, že katastrálny úrad už na LV číslo XXXX vykonal na základe spoločného návrhu žalovaných zmenu v osobe vlastníka, nakoľko takéto rozhodnutie má iba evidenčný charakter (nie konštitutívny), súd ním nie je viazaný, a súčasne konanie katastra bolo od počiatku nezákonné a nielenže v rozpore so súdom nariadeným neodkladným opatrením, č.k. 14C/3/2021-45, ale najmä v rozpore s čl. 2 ods. 2 Ústavy SR, podľa ktorého je oprávnenie katastra na konanie vymedzené len ako zákonom dovolené konanie, avšak kataster dokonca vyhlásenia žalovaných o neplatnosti právneho úkonu nesprávne právne posúdil, tieto posúdil ako odstúpenie od kúpnej zmluvy (viď LV pri U.-XXXX/XXXX), aby mohol obísť ust. § 34 ods. 1, ods. 2 a ust. § 36a ods. 2 zákona o katastri nehnuteľností), ktoré mu ani neumožňovali vo veci rozhodnúť, práve pre vedené sporové konanie o určenie neplatnosti právneho úkonu pod sp. zn. 14C/3/2021, o ktorom mal kataster vedomosť (N.- XXX/XX), ako aj o nariadenom neodkladnom opatrení (N.-XXX/XX O. N.- XXX/XXXX).

10. Žalovaný 2/ sa podaním zo 06.07.2021 (č.l. 197) vyjadril, že sa plne stotožňuje s vyjadrením žalovaného 1/. Má za to, že žalobca sa dovoľal neplatnosti kúpnej zmluvy, a táto sa zrušila ex lege a ex tunc, teda ako keby nikdy nebolo došlo k jej uzatvoreniu. Tejto skutočnosti je si vedomý aj žalovaný 1/ aj žalovaný 2/. Na znak toho aj podpísali vyhlásenie, ktoré podali na úrad katastra. Má za to, že odpadol aj dôvod tohto súdneho konania. Na jeho ponuku z 27.04.2021, ktorú žalobca prevzal 29.04.2021 na predaj spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti žalobca nereagoval. Teda po 29.06.2024 sú akékoľvek pokusy žalobcu o získanie podielu absolútne irelevantné. Preto navrhol konanie zastaviť.

11. Žalovaný 1/ reagoval 29.07.2021 (č.l. 217) v tom smere, že medzi stranami konania nie je sporné, že predmetná kúpna zmluva je neplatná. Bezodkladne po spätnom zápise vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti v prospech žalovaného 2/, tento riadne ponúkol žalobcovi svoj podiel na odkúpenie. Tvrdí, že žalovaný 2/ mu doposiaľ ním zaplatenú kúpnu cenu 411.657 Eur nevrátil. Žalovaný 1/ má záujem, aby spoluvlastnícky podiel kúpil žalobca, a pokiaľ ho nekúpi, tak to kúpi žalovaný 1/. Na to však žalobca podal návrh na vyhlásenie konkurzu na majetok žalovaného 2/.

12. Žalobca 05.01.2024 (č.l. 349) dodal, že súd nie je viazaný rozhodnutím Najvyššieho súdu SR sp.zn. 4Cdo/136/2009 z 20.10.2010, nakoľko nie je prijaté a zverejnené v Zbierke súdnych rozhodnutí, navyše ide o právny názor neaplikovateľný a súdnou praxou prekonaný. Preto poukázal na R 50/1985. Preto podaním žaloby súčasne požiadal aj úrad katastra o zápis poznámky o vedení tohto konania a pod N.-

XXX/XXXX sa stal verejne známym. K záložnej zmluve uviedol, že táto je absolútne neplatná, keďže záložné právo vzniká až registráciou v katastri nehnuteľností, pričom vklad bol povolený 12.02.2021 a účinky dovolania sa neplatnosti kúpnej zmluvy nastali už dňom 26.01.2021. Teda v čase keď už záložca nebol oprávnený so zálohom nakladať, nakoľko nebol jeho vlastníkom, navyše kataster nebol oprávnený vklad záložnej zmluvy do katastra povoliť. Záložné právo je charakterom akcesorické právo a nemôže odvodzovať svoj vznik trvanie ako platný právny úkon bez platného hlavného právneho vzťahu, ktorým je kúpna zmluva. Žalovaný 1/ je spoločníkom a konateľom žalovaného 3/ a muselo mu byť známe, že sa porušuje predkupné právo, teda nemôže sa brániť dobromyseľným konaním pri podpísaní záložnej zmluvy.

13. Žalovaný 2/ podaním zo 06.02.2024 sa vyjadril v tom smere, že dovolaním sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy žalobcom sa priamo zo zákona obnovilo vlastnícke právo žalovaného 2/. Má za to, že vykonaním záznamu v katastri k zosúladieniu údajov zapísaných v katastri so skutočným stavom odpadol akýkoľvek dôvod na pokračovanie v konaní, preto navrhol konanie zastaviť.

14. Súd vo veci vykonal dokazovanie listinami tvoriacimi obsah súdneho spisu, pričom zistil nasledovný skutkový a právny stav:

15. Z výpisu LV č. XXXX z 30.12.2020 (č.l. 24) k. ú. V. I. je zrejme, že spoluvlastníkmi tam zapísanej nehnuteľnosti sú žalovaný v 2/ rade a žalobca. Z výpisu LV č. XXXX z 12.01.2021 (č.l. 15) k. ú. V. Y. I. je zrejme, že spoluvlastníkmi tam zapísanej nehnuteľnosti sú žalovaný v 1/ rade a žalobca. Titulom nadobudnutia u žalovaného 1/ je kúpna zmluva s povolením vkladu 08.01.2021, vedeným pod č. C.-XXXX. Tiež z tohto LV z 29.01.2021 (č.l. 38) je u spoluvlastníka žalovaného 1/ vyznačená plomba na základe C.-XXX/XXXX. Tiež je zapísaná poznámka o nariadenom neodkladnom opatrení pod č. N.-XXX/XXXX. Taktiež už dňom 07.06.2021 (č.l. 132) pribudol zápis o záložnom práve v prospech spoločnosti BUING s.r.o., IČO: 456 613 75. Z výpisu LV č. XXXX zo 14.02.2024 k. ú. V. I. je zrejme, že spoluvlastníkmi tam zapísanej nehnuteľnosti sú žalovaný v 2/ rade a žalobca, pričom u vlastníka - žalovaného 2/ je zapísaná ťarcha U. XXXXX/XX - zabezpečovacie opatrenie na zabezpečenie pohľadávky, ktorým sa zriaďuje záložné právo v prospech žalovaného 1/ na základe uznesenia tunajšieho súdu 10C/44/2021 - z.č. 207/21.

16. Rozhodnutím Okresného úradu Dunajská Streda, katastrálny odbor (č.l. 16) z 08.01.2021 č. C. - XXXX/XXXX bol povolený vklad vlastníckeho práva do KN k nehnuteľnosti vedenej na LV č. XXXX v prospech žalovaného 1/ na základe kúpnej zmluvy medzi žalovaným 2/ ako predávajúcim a 1/ ako kupujúcim.

17. Z kúpnej zmluvy zo dňa 10.12.2020 (č.l. 18) je zrejme, že žalovaný 2/ ako predávajúci a žalovaný 1/ ako kupujúci uzavreli kúpnu zmluvu na prevod spoluvlastníckeho podielu žalovaného 1/. V článku I Úvodné ustanovenia sa uvádza, že žalovaný 2/ je výlučným spoluvlastníkom daného spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti, a to na základe rozsudku Okresného súdu Dunajská Streda č.k. 10C/44/2018-347 z 27.09.2018 v spojitosti s rozsudkom Krajského súdu v Trnave č.k. 24Co/16/2020-428 zo 14.10.2020.

18. Z vyhlásenia o neplatnosti kúpnej zmluvy (č.l. 76) z 12.04.2021 je zrejme, že žalovaný 2/ potvrdil neplatnosť kúpnej zmluvy z 10.12.2020, v dôsledku dovolania sa neplatnosti žalobcom. V závere listiny súhlasil so zmenou vlastníka nehnuteľnosti záznamom. Totožne sa vyjadril aj žalovaný 1/ listinou zo 12.04.2021 (č.l. 78).

19. Z návrhu (č.l. 80) je zrejme, že žalovaní 1/ a 2/ podali na kataster nehnuteľností návrh zápisu záznamom o spoluvlastníckom podiele v prospech žalovaného 2/, v dôsledku neplatnosti kúpnej zmluvy.

20. Z listu žalobcu z 22.03.2021 (č.l. 134) je zrejme, že reagoval na výzvu žalovaného 1/ z 08.03.2021 v tom smere, či po skončení sporového konania určením neplatnosti kúpnej zmluvy, má žalobca záujem odkúpiť predmetný spoluvlastnícky podiel za kúpnu cenu 1,50 m2. Žalobca sa vyjadril, že má záujem svoje predkupné právo realizovať a akceptuje cenu prevedeného spoluvlastníckeho podielu podľa kúpnej zmluvy zo dňa 10.12.2020, teda sumu 1,50 eur na m2. Za tým účelom navrhol súdny zmier. Zároveň požiadal o predloženie potvrdenia o úhrade kúpnej ceny žalovaným 1/, ktorá zodpovedá trhovej

hodnote. Pripomenul, že kúpna cena niekoľko násobne prevyšuje hodnotu pozemku naposledy určenú znaleckým posudkom č. 4/2019 znalcom Ing. Helenou Patašiovou.

21. Z ponuky na odkúpenie podielového spoluvlastníctva (č.l. 211) z 27.04.2021 je zrejmé, že žalovaný 2/ ponúkol svoj spoluvlastnícky podiel na predmetnej nehnuteľnosti za kúpnu cenu 500.000 Eur, so splatnosťou naraz najneskôr do dvoch mesiacov odo dňa prevzatia ponuky. Márnym uplynutím lehoty na zaplatenie predkupné právo zanikne. Žalobca prevzal túto listovú zásielku 29.04.2021.

22. Z potvrdenia o zadaní prevodného príkazu je zrejmé, že dňa 1.02.2023 príkazca - žalovaný 1/ zadal banke prevod sumy 50.000 Eur pre príjemcu - žalovaného 3/ titulom vrátenia pôžičky. Z potvrdenia o zrealizovaní transakcie je zrejmé, že dňa 01.02.2023 žalovaný 3/ prijal od žalovaného 1/ sumu 50.000 Eur z účtu vedeného vo C. D.. Z potvrdenia o zrealizovaní transakcie je zrejmé, že dňa 02.02.2023 žalovaný 3/ prijal od žalovaného 1/ sumu 50.000 Eur z účtu vedeného v N. banke titulom vrátenia pôžičky.

23. Z pripojeného spisu z Okresného úradu Dunajská Streda, katastrálny odbor č. C. z 12.02.2021 je zrejmé, že príslušný orgán povolil vklad záložného práva do katastra v prospech žalovaného 3/ na základe zmluvy o zriadení záložného práva uzavretej medzi žalovaným 1/ a žalovaným 3/. Zo záložnej zmluvy z 12.01.2021 ako aj z návrhu na vklad z 22.01.2021 z čl. II vyplýva, že záložný veriteľ - tu žalovaný 3/ je účastníkom zmluvy o pôžičke z 12.01.2021, na základe ktorej poskytol dlžníkovi - tu žalovaný 1/ pôžičku a dlžník sa zaviazal poskytnutú pôžičku vrátiť bez úrokov. Pohľadávkou záložného veriteľa, ktorú zabezpečuje záložné právo sú pohľadávky záložného veriteľa na vrátenie pôžičky v sume 100.000 Eur.

24. Z pripojeného spisu z Okresného úradu Dunajská Streda, katastrálny odbor č. C. je zrejmé, že návrh bol podaný 04.06.2021 na zápis záložného práva k založeným nehnuteľnostiam v prospech žalovaného 1/, zároveň bola pripojená záložná zmluva z 12.04.2021, kde záložný veriteľ - žalovaný 1/ a záložca - žalovaný 2/ uzavreli túto zmluvu na zabezpečenie neuhradenej pohľadávky záložcom vo výške 411.657 Eur záložnému veriteľovi, z titulu kúpnej zmluvy z 10.12.2020. Dňa 06.07.2021 okresný úrad prerušil konanie až do právoplatného skončenia konania sp.zn. 14C/3/2021 vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda. Dňa 21.10.2021 navrhovateľ - záložný veriteľ vzal späť návrh na zápis a okresný úrad konanie o návrh na vklad vlastníckeho práva zastavil, dôvodiac, že účastníci konania dňa 21.10.2021 predložili spoločné vyhlásenie, ktorým berú späť svoj návrh na vklad zo 04.06.2021.

25. Z pripojeného spisu tunajšieho súdu sp.zn. 10C/44/2021 z 19.10.2021 je zrejmé nariadenie zabezpečovacieho opatrenia, a to na zabezpečenie pohľadávky navrhovateľa - tu žalovaný 1/ voči odporcovi - tu žalovaný 2/ vo výške 411.657 Eur. Samotný návrh bol podaný 27.09.2021, odkazujúc na predmetnú kúpnu zmluvu, na základe ktorej navrhovateľ zaplatil kúpnu cenu 411.657 Eur, pričom následne zistil, že bolo porušené predkupné právo spoluvlastníka - tu žalobcu. Navrhovateľ má za to, že keďže zaplatil odporcovi kúpnu cenu, avšak právny dôvod plnenia odpadol - keďže kúpna zmluva je neplatná, došlo na strane odporcu k bezdôvodnému obohateniu. Odporca svoj záväzok písomne vyhlásením o uznaní dlhu z 12.04.2021 uznal, avšak svoj peňažný záväzok do dohodnutého dátumu 31.08.2021 nezaplatil. A teda navrhovateľ už nie je spoluvlastníkom nehnuteľnosti a súčasne nebolo mu zo strany odporcu vydané bezdôvodné obohatenie vo výške 411.657 Eur. Následne bol vydaný platobný rozkaz na zaplatenie žalovanej sumy 411.657 Eur s príslušenstvom žalovaným 2/ 13.10.2021, právoplatného 14.01.2022.

Právne posúdenie veci:

26. Podľa ust. § 137 písm. d) CSP žalobou sa možno na súde domáhať, aby sa rozhodlo o určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

27. Práva teória považuje za právnu skutočnosť, okolnosti a podmienky, s ktorými právne normy spájajú vznik, zmenu a zánik právnych vzťahov. Za právne skutočnosti sa tak považuje aj právne dovolené, resp. nedovolené konanie, závislé na vôli človeka, ktorého následkom má byť vznik, zmena a zánik právnych vzťahov, a teda spôsobiť právny následok v podobe právneho aktu, akým je najmä zmluva ako dvojstranný právny akt. Určenie platnosti a neplatnosti takéhoto právneho aktu (ust. § 140 OZ a ust. § 40a OZ), potom spadá pod žalobu podľa ust. § 137 písm. d) CSP, pri ktorom sa naliehavý právny záujem žalobcom nepreukazuje.

28. Podľa ust. § 40a Občianskeho zákonníka, ak ide o dôvod neplatnosti právneho úkonu podľa ustanovení 140, považuje sa právny úkon za platný, pokiaľ sa ten, kto je takým úkonom dotknutý, neplatnosti právneho úkonu nedovolá.

29. Podľa ust. § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe (§ 116, 117). Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

30. Podľa ust. § 603 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sa predkupné právo porušilo, môže sa oprávnený buď od nadobúdateľa domáhať, aby mu vec ponúkol na predaj, alebo mu zostane predkupné právo zachované.

31. Oprávnený spoluvlastník z predkupného práva má teda pri porušení povinnosti zo strany povinného spoluvlastníka na výber tri zákonné možnosti. Môže sa domáhať buď vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu alebo sa môže voči nadobúdateľovi (tretej osobe) domáhať, aby mu predaný spoluvlastnícky podiel ponúkol za rovnakých podmienok, za ktorých ich kúpil od povinnej osoby. Ak tak nadobúdateľ dobrovoľne neurobí, môže sa domáhať na súde vydania rozhodnutia, ktorým sa pri kúpe nahradí prejav vôle nadobúdateľa (§ 161 ods. 3 O.s.p.). Treťou možnosťou je, že si ponechá predkupné právo, ktoré však začne pôsobiť až voči nadobúdateľovi. Súbežné uplatnenie nároku podľa § 40a a § 603 ods. 3 OZ je z právnej povahy veci vylúčené. Iné následky porušenia predkupného práva zákon nepripúšťa a preto zo zákona nemožno vyvodit' ani iný spôsob ochrany oprávneného spoluvlastníka, ktorého predkupné právo bolo porušené (rozhodnutie NS SR sp. zn. 5 Cdo 211/2009 zo dňa 31.08.2010, m.m. 4 Cdo 48/2009, zo dňa 30. júna 2010).

32. Pri dovolaní sa neplatnosti ide o jednostranný právny úkon, ktorý sa musí adresovať druhému účastníkovi právneho úkonu, resp. všetkým účastníkom právneho úkonu, ak ten, kto sa dovoláva relatívnej neplatnosti právneho úkonu, nie je účastníkom tohto právneho úkonu. Dôjdením dovolania sa neplatnosti ostatným účastníkom právneho úkonu sa končí relatívna neplatnosť právneho úkonu a nastáva neplatnosť, ktorú svojimi účinkami možno prirovnať k absolútnej neplatnosti. Zákon pre to, aby nastali účinky tzv. relatívnej neplatnosti právneho úkonu neustanovuje žiadnu formu dovolania sa tejto neplatnosti. Možno tak urobiť i žalobou (vzájomnou žalobou) podanou na súde alebo námietkou v rámci obrany proti uplatnenému právu (nároku) v konaní pred súdom (rozhodnutie NS SR sp. zn. 5 Cdo/211/2009 zo dňa 31.08.2010, m.m. sp. zn. 1Cdo/151/2005, m.m. R 45/1986).

33. Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti v znení neskorších predpisov (ďalej len „z. č. 162/1995 Z.z.“) práva k nehnuteľnostiam sa do katastra zapisujú vkladom práv k nehnuteľnostiam do katastra, záznamom práv k nehnuteľnostiam do katastra a poznámkou o právach k nehnuteľnostiam v katastri.

34. Podľa § 5 z. č. 162/1995 Z.z. (1) vklad je úkon okresného úradu, vkladom vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam. (2) Záznam je úkon okresného úradu plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.

35. Podľa ust. § 36a ods. 2 z. č. 162/1995 Z.z. ak je na vykonanie záznamu predložené súdne rozhodnutie, ktoré je záväzné pre osobu zapísanú v katastri a priamo sa dotýka jej práva k nehnuteľnosti, okresný úrad vykoná záznam podľa výroku súdneho rozhodnutia.

36. Podľa ust. § 34 z. č. 162/1995 Z.z. (1) Práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 <<https://zakony.judikaty.info/predpis/zakon-162/1995?expr=162/1995>>, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklopom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie. (2) Ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj

vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka.

37. Zákonodarca zveril do právomoci správy katastra ako orgánu štátnej správy na úseku katastra zapisovať do katastra práva k nehnuteľnostiam vkladom práv k nehnuteľnostiam (§§ 28 a nasl.), záznamom práv k nehnuteľnostiam (§§ 34 a nasl.) a poznámkou o právach k nehnuteľnostiam (§§ 38 a nasl.), považujúc tieto právne inštitúty za zápis s právotvornými, evidenčnými alebo predbežnými účinkami v zmysle právnej úpravy ustanovenej v katastrálnom zákone. Na základe verejných listín a iných listín zákonodarca zveril do právomoci správy katastra záznamom vykonať zápis práv k nehnuteľnostiam, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku. Záznam je úkon správy katastra plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam. Správa katastra vykoná záznam z úradnej povinnosti bez návrhu, ak výkonom činnosti zistí skutočnosti podmieňujúce vykonanie zápisu práv k nehnuteľnostiam záznamom. Záznam správa katastra je oprávnená vykonať aj na návrh vlastníka alebo inej oprávnenej osoby. Na vykonanie záznamu sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní -správny poriadok. V zmysle právnej úpravy katastrálneho zákona správa katastra je ako orgán štátnej správy súčasťou výkonnej moci štátu a je v jej kompetencii rozhodovať, či sú splnené podmienky na vykonanie zápisu práv k nehnuteľnostiam do katastra na základe záznamu, v rámci ktorého procesu správa katastra posudzuje, či predložená verejná listina alebo iná listina je bez chýb v písaní alebo počítaní a bez iných zrejmých nesprávností a či obsahuje náležitosti podľa katastrálneho zákona. Ak je verejná listina alebo iná listina spôsobilá na vykonanie záznamu, správa katastra záznam do katastra je povinná vykonať. (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 7Sžr/121/2016 z 28.02.2018).

38. Podľa zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, záznam je úkon správy katastra, ktorý nemá vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práv k nehnuteľnostiam. Údaje o právach zaznamenávaných do katastra sa týkajú právnych vzťahov, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli mimo pôsobenia správy katastra, na základe iných práv skutočností. Správa katastra tieto skutočnosti a údaje iba evidujú. Údaje o právnych vzťahoch sa záznamom zapisujú do katastra nehnuteľností na základe verejných listín a iných listín, ktoré podľa príslušných predpisov potvrdzujú alebo osvedčujú práva k nehnuteľnostiam (§ 34 ods. 1 tohto zákona), t. j. záznam má iba evidenčný charakter. Správa katastra postupuje podľa § 34 ods. 2 katastrálneho zákona, ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, vtedy správa katastra vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp.zn. 4 Obdo 18/2010 z 28.09.2011).

39. Podľa § 34 ods. 1 Katastrálneho zákona práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, rozhodnutím štátneho orgánu, príklepom licitátora na verejnej dražbe, vydržaním, prírastkom a spracovaním, práva k nehnuteľnostiam osvedčené notárom, ako aj práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomných zmlúv, zo zmlúv o prevode správy majetku štátu alebo z iných skutočností svedčiacich o zverení správy majetku obce alebo správy majetku vyššieho územného celku sa do katastra zapisujú záznamom, a to na základe verejných listín a iných listín. Dedičstvo sa nadobúda ku dňu smrti poručiteľa. Definitívne sa táto skutočnosť - nadobudnutie majetku potvrdí uznesením o dedičstve alebo osvedčením o dedičstve vydaným notárom, a to spätne ku dňu smrti. Na základe osvedčenia bolo záznamom zapísané právo k nehnuteľnostiam. Tento záznam má v zmysle ust. § 34 ods. 1 Katastrálneho zákona deklaratórny, nie konštitutívny charakter - správa katastra nerozhoduje o právach alebo povinnostiach. Vykonaním zápisu vlastníckeho práva záznamom do katastra nevznikajú, nemenia sa, ani nezanikajú práva a povinnosti fyzických alebo právnických osôb. Teda nehnuteľnosti, ktoré nadobudla vedľajšia účastníčka ako dedičstvo, prešli do jej vlastníctva už dňom smrti poručiteľa. Notár ako súdny komisár prejednal dedičstvo a keďže v súlade s ust. § 118 Občianskeho zákonníka sú nehnuteľnosti spôsobilým predmetom právneho vzťahu, ich nadobudnutie osvedčil v dedičských podieloch uvedených v osvedčení. Naproti tomu vkladové konanie ako návrhové konanie sa začína na návrh účastníka právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti (§ 30 ods. 1 Katastrálneho zákona), pričom Katastrálny zákon zakotvuje obligatórne

náležitosti návrhu, na základe ktorého sa vkladové konanie začína, ako aj príkladmo prílohy návrhu, ktoré má účastník vkladového konania predložiť. Správa katastra ako správny orgán potom na základe priložených písomných podkladov posudzuje všetky skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Výsledkom tohto rozhodovacieho procesného postupu je rozhodnutie o povolení vkladu alebo rozhodnutie o zamietnutí návrhu na vklad.

40. Súdna prax za určovaciu žalobu považuje aj návrh na určenie neplatnosti zmluvy, hoci sa ním priamo neurčuje existencia či neexistencia práva, resp. právneho vzťahu. Zároveň rešpektuje názor, že ak vyslovením neplatnosti sa má riešiť len predbežná otázka vo vzťahu k otázke, či tu právo je alebo nie je, nie je na takejto žalobe o určenie neplatnosti zmluvy zásadne daný naliehavý právny záujem (porovnaj napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 98/2004, 1 Cdo 91/2006). Ten je v takomto prípade daný na samotnom určení práva. Určenie neplatnosti zmluvy nemusí totiž znamenať, že účastník je nositeľom práva, ktoré mu malo v dôsledku zmluvy zaniknúť alebo že nie je nositeľom práva, ktoré mal zmluvou nadobudnúť, pretože právo mu mohlo zaniknúť na základe inej právnej skutočnosti, príp. aj mohol nadobudnúť iným spôsobom. Ak súd rozhodne o tom, že zmluva o prevode nehnuteľnosti je neplatná, týmto deklaratórnym súdnym rozhodnutím sa teda spravidla neriešia všetky otázky sporu, predovšetkým s konečnou platnosťou otázka, komu nehnuteľnosť patrí. Podľa § 5 ods. 2 zák. č. 162/1995 Zb. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, záznam je úkon správy katastra plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam. Ide o druh zápisu do katastra nehnuteľností, ktorý nemá právotvorný ale iba evidenčný charakter (porovnaj R 18/2004). Údaje o právach zaznamenaných do katastra sa týkajú právnych vzťahov, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli mimo sféry pôsobenia správ katastra na základe iných právnych skutočností. Správy katastra tieto skutočnosti a údaje iba evidujú. Údaje o právnych vzťahoch sa záznamom zapisujú do katastra nehnuteľností na základe verejných listín a aj iných listín, ktoré podľa príslušných predpisov potvrdzujú alebo osvedčujú práva k nehnuteľnostiam (§ 34 ods. 1 kat. zák.). Ustáliť, aké právne vzťahy na základe rozhodnutia o neplatnosti zmluvy nastali, môže vyvolať obtiaže, napr. vlastníkom nemusí byť osoba, ktorá bola prevádzateľom nehnuteľnosti podľa neplatnej zmluvy. Je tiež možné, že fyzická osoba, ktorá bola prevádzateľom zomrela, že napr. nehnuteľnosť, ktorej sa zmluva týka bola prevedená na tretiu osobu, atď. Správa katastra pri zázname nie je oprávnená z predložených listín vyvodzovať ďalšie závery a tiež ani právna interpretácia významu rozhodnutí o neplatnosti určitej zmluvy nemusí byť jednoduchá. Keďže v takýchto prípadoch správa katastra nie je oprávnená riešiť zložité právne otázky v dôsledku neplatnosti zmluvy a tieto môže autoritatívne riešiť zásadne iba súd, je zrejmé, že určením neplatnosti zmluvy sa obvykle spor nevyrieši, len sa posunie do inej roviny a teda iba žaloba na určenie vlastníckeho práva, prípadne žaloba na určenie, že nehnuteľnosť patrí do dedičstva po poručiteľovi (pozri napr. rozsudok Najvyššieho súdu SR 3 Cdo 178/2006) povedie k základnému cieľu sporového konania, ktorým je úplné odstránenie sporu (rozsudok Krajského súdu Prešov sp. zn. 15Co/27/2019 z 21.01.2020).

41. Podľa čl. 1 CSP spory vyplývajúce z ohrozenia alebo porušenia subjektívnych práv prejednáva a rozhoduje nezávislý a nestranný súd.

42. Podľa ust. čl. 5 CSP zjavné zneužitie práva nepožíva právnu ochranu. Súd môže v rozsahu ustanovenom v tomto zákone odmietnuť a sankcionovať procesné úkony, ktoré celkom zjavne slúžia na zneužitie práva alebo na svojvoľné a bezúspešné uplatňovanie alebo bránenie práva, alebo vedú k nedôvodným prieťahom v konaní.

43. Samotným dovolaním sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, nastáva ex lege stav, kedy sa kúpna zmluva považuje za neplatnú (R 50/1985, rozhodnutie NS ČR sp. zn. 32Odo 722/2003) a to až do rozhodnutia súdu vo veci, a preto nie je ani možné, aby žalovaný s pozemkom nakladal a vytváral stav, kedy by sa ďalšie osoby dotknuté jeho úkonmi mohli domáhať ochrany svojich práv, a nastala by situácia, kedy by sa nedôvodne „množili“ súdne spory.

44. Účinky neplatnosti nastávajú až tým okamihom, keď prejav oprávneného došiel druhému účastníkovi, prípadne ostatným účastníkom právneho úkonu. Ak však ide o dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu, o registrácii ktorého rozhodlo štátne notárstvo, musí sa stať návrhom podaným na súde oprávnenou osobou; súd určí, či je právny úkon platný a či nie. Nepostačuje, aby súd vyriešil túto otázku len ako predbežnú v odôvodnení rozsudku. Ak ide o registrovaný právny úkon, možno totiž neplatnosť určiť len rozhodnutím súdu. Dovolanie sa neplatnosti z dôvodov uvedených v ustanovení § 40a ods. 1

O. z. sa môže stať len podaním návrhu na začatie konania o určenie neplatnosti a neplatnosť musí byť určená vo výroku rozsudku. Súdny výrok je špecifický prostriedok, ktorým možno vysloviť neplatnosť registrovaného právneho úkonu a iba návrh na začatie konania k tomu smerujúci je prostriedkom, ktorým sa možno relatívnej neplatnosti dovolať. Za predpokladu, že úkonom dotknutý účastník sa úspešne dovolal neplatnosti právneho úkonu, štátne notárstvo by takú zmluvu nemalo registrovať, lebo zmluva v čase registrácie bola už neplatná. (R 50/1985; Cpj 13/85).

45. V danom konaní sa žalobca domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy medzi žalovaným 1/ a 2/, následne aj určenia neplatnosti záložnej zmluvy medzi žalovaným 1/ a 3/. Žalobca súčasne s podanou žalobou (26.01.2021) požiadal aj Okresný úrad Dunajská Streda, odbor katastra, o zápis poznámky o vedení tohto sporového konania v katastri pre LV č. XXXX pre k. ú. V. I., ktorý je evidovaný pod N.-XXX/XXXX- Č..U.. XX/XX. Pre prípad absolútnej neplatnosti právneho úkonu - záložnej zmluvy má aktívnu legitimáciu každý, kto je takýmto úkonom dotknutý a jeho právne postavenie sa pozitívne zmení.

46. Určenie neplatnosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy, titulom porušenia predkupného práva (ust. § 140 OZ a ust. § 40a OZ) patrí pod žalobu podľa ust. § 137 písm. d) CSP, pri ktorom sa naliehavý právny záujem žalobcom nepreukazuje.

47. Nebolo sporným, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom pozemku CKN parc. č. XXXX/X, o výmere 613315 m², orná pôda, zapísaným na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom A. I., katastrálny odbor, pre okres: A. I., obec: V., katastrálne územie: V. I. (ďalej len ako „pozemok“), vo výške spoluvlastníckeho podielu 1016630/1839945 k celku. Rozsudkom tunajšieho súdu zo dňa 27.09.2019, č.k. 10C/44/2018-347, právoplatným dňa 03.12.2020 a vykonateľným dňa 08.12.2020, bolo určené, že vlastníkom pozemku vo výške podielu 164663/367989 k celku (pôvodne 1/3 a 70000/613315 k celku), je žalovaný 2/.

48. Tiež nebolo sporné, že žalovaný 1/ ako kupujúci a žalovaný 2/ ako predávajúci, uzavreli dňa 10.12.2020 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol odplatný prevod vlastníckeho práva k pozemku v podiele 164663/367989 k celku (pôvodne 1/3 a 70000/613315 k celku), pričom vklad bol KN povolený dňa 08.01.2021 pod C.-. Obe tieto zmluvné strany kúpnej zmluvy vedeli, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom pozemku a museli si byť vedomí aj zákonného predkupného práva žalobcu k danej nehnuteľnosti, čo však doterajší spoluvlastník - žalovaný 2/ opomenul a preto bolo porušené predkupné právo žalobcu.

49. Opäť nebolo sporným, že medzi žalovaným 1/ ako záložným dlžníkom a žalovaným 3/ ako záložným veriteľom bola dňa 12.01.2021 uzavretá aj Záložná zmluva, ktorej vklad bol do katastra povolený dňa 12.02.2021 pod V-513/2021. Záložná zmluva bola uzavretá za účelom zabezpečenia pohľadávky žalovaného 1/ ako dlžníka, voči žalovanému 3/ ako veriteľovi, v sume pôžičky 100 000 Eur, na základe zmluvy o pôžičke zo dňa 12.01.2021.

50. Opäť nebolo sporným, že žalovaný 1/ a 2/ vyhlásili dňa 12.04.2021 neplatnosť kúpnej zmluvy a to z dôvodu dovolania relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy žalobcom. Ergo ani jeden zo strán sporu nespochybnili porušenie predkupného práva žalobcu. Žalovaní mali snahu navrátiť právny stav, ako pred uzavretím kúpnej zmluvy a katastrálny odbor aj ich návrhu vyhovel a zapísal záznamom pôvodného vlastníka. Avšak záznamovým konaním došlo len k zosúladeniu údajov zapísaných v katastri nehnuteľností so skutočným stavom, a to najmä z dôvodu dovolania sa neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 10.12.2020 a vyhlásení žalovaného v 1. rade a žalovaného v 2. rade o neplatnosti kúpnej zmluvy, kedy je nepochybne preukázané, že vlastníkom pozemku je žalovaný v 2. rade.

51. Je zrejmé, že záznam v katastri má len evidenčný charakter, teda bez rozhodnutia súdu o neplatnosti predmetných právnych úkonov žalobca nemá vytvorené podmienky na reálny výkon predkupného práva k predmetnému spoluvlastníckemu podielu na nehnuteľnosti.

52. Je pravda, že dovolaním sa relatívnej neplatnosti nastala neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 10.12.2020 s účinkami od počiatku „ex tunc“, čo teda strany sporu ani nepopierajú, avšak vykonaním záznamu (Z-3633/21-č.z. 84/2021) nedošlo aj k meritórnemu deklaratórnemu rozhodnutiu a preto nebolo možné konanie procesne zastaviť. Totiž neplatnosť konkrétnych právnych úkonov je možné určiť len rozhodnutím súdu. Dovolanie sa neplatnosti z dôvodov uvedených v ustanovení § 40a ods. 1 O. z. sa

môže stať len podaním návrhu na začatie konania o určenie neplatnosti a neplatnosť musí byť určená vo výroku rozsudku. Nik nesmie zasahovať do rozhodovacej činnosti súdu, ak je vedené súdne konanie, nakoľko iba súdom je Ústavou SR zverené oprávnenie rozhodovať spory o subjektívne právo. Súd v tomto konaní nebol viazaný zápisom vlastníctva v katastri nehnuteľností a spornú otázku vlastníctva si mohol a aj musel posúdiť sám. Samotný spätný zápis vlastníckeho práva žalovaného 2/ v katastri nehnuteľností (záznamom) na základe vyhlásenia žalovaného 1/ a 2/ o porušení predkupného práva a dovolania sa relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy žalobcom, nemá právotvorný účinok, teda nezakladá právny

stav vlastníctva, resp. jeho nevyvrátiteľnú domnienku (pozri rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 22Cdo 880/2006). Záznam v katastri nehnuteľností je úkonom správy katastra, ktorý plní iba evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu alebo zánik práv k nehnuteľnostiam (§ 5 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z.z.). V súlade s existujúcou judikatúrou vykonanie zápisu v katastri nehnuteľností záznamom nie je rozhodnutím správneho orgánu (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR uverejnené v Zbierke súdnych rozhodnutí pod č. R 96/1994).

53. Podľa § 151 CSP (1) skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné. (2) Ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné.

54. Podľa § 282 CSP ak žalovaný uzná nárok uplatnený žalobcom alebo jeho časť, rozhodne súd na návrh žalobcu rozsudkom pre uznanie nároku.

55. Podľa § 283 CSP ak na strane žalovaného vystupuje viacero subjektov, je na vydanie rozsudku pre uznanie nároku potrebné, aby nárok žalobcu uznali všetci žalovaní; to neplatí, ak ide o samostatné spoločenstvo podľa § 76 <<https://zakony.judikaty.info/predpis/zakon-160/2015?expr=civiln%C3%BD%20sporov%C3%BD%20poriadok>>.

56. Žalobca výslovne navrhol súdu rozhodnúť rozsudkom pre uznanie nároku. Skutočne žalovaní 1/ a 2/ vyhlásili, že porušili predkupné právo žalobcu, toto vyhlásenie predložili katastrálnemu úradu, avšak aj vo svojich úvodných vyjadreniach potvrdili, že kúpnu zmluvou bolo porušené predkupné právo žalobcu. Teda vo vzťahu k prvému výroku sú skutočne splnené podmienky pre vydanie rozsudku pre uznanie nároku. Pre tento prípad však bolo vhodnejšie vykonať riadne dokazovanie a následne aj plné odôvodnenie rozhodnutia. Preto súd návrhu žalobcu na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy z 10.12.2020 plne vyhovel, tak ako je uvedené vo výroku I.

57. Čo sa týka určenia neplatnosti záložnej zmluvy, tento právny úkon mal vzniknúť medzi žalovanými 1/ a 3/. Záložné právo vzniká až registráciou do katastra, pričom vklad záložnej zmluvy bol povolený dňom 12.02.2021. Avšak nakoľko účinky dovolania sa neplatnosti kúpnej zmluvy nastali už dňom 26.01.2021, potom je neplatný právny úkon - záložná zmluva, a to podľa ust. § 37 ods. 1 a § 39 Občianskeho zákonníka v spojení s § 151e ods. 1 Občianskeho zákonníka, keď v čase vzniku záložného práva, už záložca (žalovaný 1/) nebol oprávnený so zálohom (pozemkom) nakladať, nakoľko nebol jeho vlastníkom. Navyše záložné právo je akcesorickým právom a nemôže odvodzovať svoj vznik a trvanie ako platný právny úkon bez platného hlavného právneho vzťahu, ktorým je kúpna zmluva.

58. Preto súdu neostalo nič iné, len určiť neplatnosť aj záložnej zmluvy v zmysle podaného návrhu žalobcom, ako je uvedené vo výroku II. Aj pre tento právny úkon evidovaný v katastri záznamom platí odôvodnenie ako pri právnom úkone - kúpnej zmluvy, že neplatnosť takéhoto právneho úkonu je možné určiť len deklaratórnym rozhodnutím súdu, a nie evidenčným záznamom v katastri, najmä pokiaľ je vedené sporové konanie.

59. O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 255 ods. 1 CSP. Žalobca bol v konaní v celom rozsahu úspešný a preto má nárok voči žalovaným 1/ až 3/ na náhradu trov konania vo výške 100%. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, a to samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník /§ 262 ods. 2 CSP/.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

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.

Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zák. č. 233/1995 Z. z. (Exekučný poriadok).