

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 17C/108/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1516201908
Dátum vydania rozhodnutia: 24. 10. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Denisa Mesárošová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2019:1516201908.13

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra, sudkyňou Mgr. Denisou Mesárošovou, v spore žalobkyne: G. C., narodená XX.X.XXXX, bytom X. XXXX/X, J., zastúpená advokátskou kanceláriou: LawService, s.r.o., so sídlom Stráž 3/223, Zvolen, IČO: 36 861 723, proti žalovanému: E. C., nar. XX.XX.XXXX, bytom X. XXX, zastúpený advokátskou kanceláriou: I. Peter Havlík advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Damborského 13, Nitra, IČO: 50 361 864, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, takto

rozhodol:

- I. Súd žalobu zamietá.
- II. Žalovanému sa priznáva náhrada trov konania v rozsahu 100%, ktoré je povinná zaplatiť žalobkyňa.
- III. O výške náhrady trov bude rozhodnuté po právoplatnosti rozsudku samostatným rozhodnutím.

odôvodnenie:

1./ Žalobkyňa sa žalobným návrhom domáhala, aby súd určil, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území K., obec L., okres L., zapísaných Okresným úradom L., katastrálny odbor na

LV č. XXXX, parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu, parc.č.XXXX, druh pozemku: trvalý trávnatý porast o výmere XXXX m².

LV č.XXXX parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu, parc. č. XXXX, druh pozemku: trvalý trávnatý porast o výmere XXXX m².

LV č.XXXX parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu, parc. č. XXX, druh pozemku: orná pôda o výmere XXX m².

Žalobkyňa svoju žalobu odôvodnila tým, že dňa 10.07.2015 bola uzavretá kúpna zmluva medzi ňou ako kupujúcou a žalovaným ako predávajúcim, predmetom kúpnej zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam nachádzajúcich sa v katastrálnom územíM. obec L., okres L., zapísaných Okresným úradomXX.XX.XXXX. katastrálny odbor na LV č. XXXX, parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu, parc.č.XXXX, druh pozemku: trvalý trávnatý porast o výmere XXXX m², LV č.XXXX parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu, parc. č. XXXX, druh pozemku: trvalý trávnatý porast o výmere XXXX m², LV č.XXXX parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu, parc. č. XXX, druh pozemku: orná pôda o výmere XXX m².

Návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam na základe danej zmluvy bol Okresnému úradu L., katastrálny odbor, doručený dňa 14.07.2015.

Žalovaný od kúpnej zmluvy odstúpil, pričom svoje odstúpenie od zmluvy žiadnym spôsobom nezdôvodnil.

Žalobkyňa v žalobe uviedla, že má naliehavý právny záujem na takomto určení, svoj naliehavý právny záujem odôvodňuje tým, že jej právne postavenie je bez tohto určenia neisté a jej práva sú bez tohto určenia ohrozené.

2./ Ako dôkazy na preukázanie svojich tvrdení žalobkyňa v žalobe označila kúpnu zmluvu, návrh na vklad a odstúpenie od zmluvy.

3./ Žalobkyňa svojím prípisom zo dňa 15.02.2016 (čl. 6) žiadala zmenu a doplnenie návrhu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam , pričom žiadala určiť vlastnícke právo ešte k parcele nachádzajúcej sa v katastrálnom území K., obec L., okres L., zapísanej Okresným úradom L., katastrálny odbor na LV č. XXXX, parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu, parc.č.XXXX, druh pozemku: orná pôda o výmere XXX m², parc. č. XXXX, druh pozemku : trvalý trávnatý porast o výmere XXXmX.

4./ Podľa § 470 ods. 1 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok , ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.
Podľa § 470 ods. 2 veta prvá CSP, právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované.

5./ Právny zástupca žalovaného vo svojom písomnom vyjadrení k predmetnej veci (č.l. 38) uviedol, že na odstúpenie od kúpnej zmluvy zo strany žalovaného boli naplnené všetky zákonné predpoklady odstúpenia od zmluvy v zmysle ust. § 49 Občianskeho zákonníka.

Žalobca kontaktoval najskôr žalovaného telefonicky a tvrdil, že je obchodná spoločnosť zaoberajúca sa poľnohospodárskou výrobou a tieto pozemky chce nadobudnúť za účelom pestovania poľnohospodárskych plodín.

Žalobca tvrdil, že ich od žalovaného kúpi za veľmi výhodnú cenu, tvrdenie, ktoré sa s odstupom času ukázalo ako nepravdivé, s úmyslom dosiahnuť podpis kúpnej zmluvy, obohatiť sa na úkor žalovaného a spôsobiť mu škodu.

V deň podpisu kúpnej zmluvy sa na namiesto žalobcu k podpisu dostavili pre žalovaného neznáme osoby, ktoré mali pripravené kúpne zmluvy žalobcom už podpísané a naliehali na podpis žalovaného, tvrdili, že je to jeho jediná príležitosť pozemky predat' za takto výhodné ceny a vraj žalovanému nikto nikdy neponúkne za tieto pozemky viac. Žalovaný zmluvu nemal možnosť si riadne preštudovať, bolo mu povedané, že kúpnu zmluvu musí podpísať ihneď na mieste, nakoľko prišli aj s notárom a ponáhľali sa ďalším ľuďom. V takejto časovej tiesni a pod týmto nátlakom žalovaný zmluvu podpísal.

Ďalej vo svojom písomnom vyjadrení právny zástupca žalovaného uviedol, že žalobca chcel kúpnu zmluvou uzatvorenou so žalovaným nadobudnúť spoluvlastnícke podiely na pozemkoch s výmerou pripadajúcou na podiel žalovaného cca X za kúpnu cenu XXX,- eur, t.j. X,XX eur za m² , pričom v danej lokalite v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy sa pohybovala cena pozemkov vo výške cca 18,- eur za 1m² . To znamená, že žalobca chcel nadobudnúť predmet kúpy za 16 násobne nižšiu cenu, ako bola trhová cena predmetu prevodu v čase podpisu kúpnej zmluvy. Kúpna cena dohodnutá v kúpnej zmluve bola v hrubom nepomere so skutočnou hodnotou predmetu prevodu. Žalobca využil tieseň, neskúsenosť a dôverčivosť žalovaného.

Ďalej právny zástupca žalovaného namietal aj pasívnu legitímáciu žalobcu v prípade parcely zapísanej na LV č.XXXX parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu, parc. č. XXX, orná pôda o výmere XXX mX , k.ú. K., nakoľko žalovaný nie je evidovaný v katastri nehnuteľností ako vlastníč predmetnej parcely a teda nie pasívne legitimovaný, pričom žalovaný svoj spoluvlastnícky podiel predal spoločnosť MH Invest, s.r.o., kúpnu zmluvou zo dňa 02.03.2016.

Ako dôkazy na preukázanie svojich tvrdení právny zástupca žalovaného označil odstúpenie od kúpnej zmluvy, kúpnu zmluvu žalovaného s MH Incest, s.r.o..

6./ Právny zástupca žalobcu svojím písomným prejavom zo dňa 16.05.2018 (čl.64) požiadal o zmenu žaloby. V podaní o zmene žaloby poukázal na Kúpna zmluva č. XXXX/X/XX/Draž/XXXX/XXX/XXXX/XXXX/XXXX zo dňa 10.07.2015, na Kúpnu zmluvu č.XXXXX/XXXX/XXXX/Dražovce/XXX/XXXX, Kúpna zmluva č.XXXXXXXXX, výpis z Centrálného registra zmlúv, A. č. k. XXU/X/XXXX zo dňa 20.03.2018.

7./Právny zástupca žalobcu ohľadom zmeny petitu na pojednávaní uviedol , že má za to, že má naliehavý právny záujem na určení vlastníctva ku dňu vyvlastnenia, pretože došlo k zloženiu finančných prostriedkov do úschovy a pre ich vydanie je potrebné rozhodnúť o vlastníctve ku dňu vyvlastnenie a ako predbežnú otázku treba riešiť platnosť zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným.

Právny zástupca žalovaného nesúhlasil so zmenou žaloby, podľa neho nie je naliehavý právny záujem na vyhovení zmeny žaloby, nakoľko aj v tejto časti žalovaný nie je vecne pasívne legitimovaný a žaloba

má smerovať voči vlastníkovi zapísaného v katastri nehnuteľností a preto žiada aby zmenu žaloby zamietol.

8./ Súd na pojednávaní konanom dňa 12.03.2019 pripustil zmenu žaloby v nasledovnom znení:

Súd určuje, že žalobca bol podielovým spoluvlastníkom pozemku registra „C“ v katastrálnom území XX.XX.XXXX obec L., okres L. s parcelným číslom XXX/XXX, ostatné plochy o výmere XXX m² (aktuálne je súčasťou parcely registra „C“ č. XXX/XX o výmere XX XXX m², ostatné plochy) ku dňu jeho vyvlastnenia na základe rozhodnutia o vyvlastnení zo dňa 18.08.2016 Okresného úradu L., odbor výstavby a bytovej politiky, č. OU-NR-M v spojení s rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, odbor štátnej stavebnej správy zo dňa 10.10.2016, XXXXX/XXXX/BXXX-SV/XXXXX/HO v podiele 1 .

Súd určuje, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom pozemkov registra „E“ k. ú. K., obec L., okres L. parcelné č. XXXX, trvalý trávnatý porast o výmere XXXX m² v podiele X/XX, parc.č. XXXX, trvalý trávnatý porast o výmere XXXX m² v podiele X/XX, parc. č. XXXX, orná pôda o výmere XXX m² v podiele X/X, parc. č. XXXX, trvalý trávnatý porast o výmere XXX m² v podiele X/X.

9./ Právny zástupca žalobkyne na pojednávaní k veci uviedol, že žalobca má za to, že zmluva uzatvorená medzi ním a žalovaným je platná, nie je daný žiadny dôvod neplatnosti.

Tvrdenia žalovaného sú účelové a ničím nepreukázané. Čo sa týka pasívnej vecnej legitímácie žalovaný je pasívne vecne legitimovaný, nakoľko on popiera platnosť zmluvy. Čo sa týka ďalších prevodov zo žalovaného na MH INVEST a z MH INVEST na MH INVEST 2, tieto sú neplatné z dôvodu, že nikto nemôže previesť viac práv, než má on sám. Okrem toho všetky tieto prevody boli uskutočnené v čase, keď bola na liste vlastníctva zapísaná poznámka o tomto konaní.

Ďalej má za to, že sa jednalo o pozemky, ktoré boli určené na iné ako poľnohospodárske využitie, čo vyplýva z územného plánu obce K., teda nebolo potrebné dodržať postup podľa tohto zákona. Čo sa týka pozemku parc. č. XXXX a XXXX, tieto majú výmeru pod XXXX m² a čo sa týka parcely č. XXXX, táto má výmer XXXX m², avšak prevádzal sa len podiel vo výške 1/15-ina. Čo sa týka týchto parciel žalovaný nijako nepreukázal, že by kúpna zmluva bola neplatná. Kúpna cena bola primeraná, nemôže sa jednať ani o úžeru, nakoľko k vyvlastneniu pozemkov nedošlo.

Podľa ustanovenia § 228 ods. 2 CSP rozhodnutie o vyvlastnení bolo napadnuté správnu žalobou z dôvodu nezákonnosti. V ostatnom sa pridrižiam svojich doterajších písomných vyjadrení.

10./ Právna zástupkyňa žalovaného na pojednávaní k veci uviedla, že sa pridriživa v plnom rozsahu ich písomných vyjadrení. Predmetnú kúpnu zmluvu považujú za absolútne neplatnú a to tak z dôvodu porušenia zákonného predkupného práva štátu a teda pre rozpor so zákonom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka ako aj pre splnenie predpokladov § 39a Občianskeho zákonníka tzv. úžera, nakoľko kúpna cena ponúknutá žalobcom žalovanému bola v hrubom nepomere v hodnote prevádzaných nehnuteľností.

Má za to, že v písomných vyjadreniach sa podrobne vyjadrili a v ostatnom sa pridriživa týchto písomných vyjadrení.

Ďalej uviedla, že vo svojom písomnom vyjadrení taktiež poukázali na skutočnosť, že parcela č. XXXX trvalé trávnaté porasty o výmere XXXX m² v tom čase nebola splnená podmienka zákona, ktorý bol v tom čase platný a to zákona č. XXX/XXXX a teda neboli splnené podmienky prevodu vyžadované zákonom.

Čo sa týka zrušenia zákona XXX/XXXX tento bol zrušený až po uzavretí kúpnej zmluvy a teda v tom čase bol platný a bolo potrebné dodržať ustanovenia tohto zákona. Parcela č. XXXX mala výmeru na XXXX m² a na tejto skutočnosti nič nemení fakt, že sa predával iba spoluvlastnícky podiel.

K parcelám, ktoré sú vo vlastníctve žalovaného, ku vzťahu k týmto parcelám poukazujú na ich podrobné vyjadrenia o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy a to z dôvodu úžery, sám žalobca si odporuje, keď považuje kúpnu cenu za adekvátnu, nakoľko ide o ornú pôdu, pričom následne vo vyjadrení uvádza, že sa nejedná o poľnohospodárske využitie sporných nehnuteľností, čo vyplýva z územno-plánovacej dokumentácie obce a o týchto informáciách mal vedomosť už v čase uzatvorenia, ako aj o tom, že cena sporných nehnuteľností je niekoľkonásobne vyššia a ďalej poukázala ešte na skutočnosť, že hoci si štát neuplatnil k parcelám číslo XXXX, XXXX, XXXX a XXXX predkupné právo, ale toto predkupné právo vzniklo vydaním osvedčenia, nakoľko aj tieto nehnuteľnosti boli prílohou daného osvedčenia.

11./ Súd posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán sporu a vykonal dokazovanie listinami, ktoré predložili, listami vlastníctva a oznámením z Okresného úradu L., z ktorého považoval za preukázané nasledovné skutočnosti:

12./ Z pripojeného spisového obalu katastrálneho odboruXXX)V XXXX/XX(č.l.195) bolo zistené, že strany sporu žalovaný ako predávajúci a žalobkyňa ako kupujúca uzavreli dňa 10.07.2015 kúpnu zmluvu, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti nachádzajúce sa v kat. úz. K., obec L., okres L., vedených na Okresnom úrade L., katastrálny odbor

- LV č. XXXX, parcela registra „E“, číslo parcely XXXX, druh pozemku trvalé trávnaté porasty o výmere XXXXmX, v spoluvlastníckom podiele X/XX,

- LV č. XXXX, parcela registra „E“, číslo parcely XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXmX, v spoluvlastníckom podiele X/X,

- LV č. XXXX, parcela registra „E“, číslo parcely XXXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXmX, v spoluvlastníckom podiele X/X,

- LV č. XXXX, parcela registra „E“, číslo parcely XXXX, druh pozemku trvalé trávnaté porasty o výmere XXXmX, v spoluvlastníckom podiele X/X,

- LV č. XXXX, parcela registra „E“, číslo parcely XXXX, druh pozemku trvalé trávnaté porasty o výmere XXXXmX, v spoluvlastníckom podiele X/XX.

Kúpna cena za predmet prevodu bola stanovená dohodou zmluvných strán v celkovej výške 700,- eur. Zároveň sa v predmetnom spise sa nachádzalo Rozhodnutie Okresného úraduXXX).a, katastrálny odbor zo dňa 06.08.2015, ktorým bolo prerušené vkladové konanie z dôvodu začatia konania o predbežnej otázke, ktorou je otázka odstúpenia od zmluvy (č.l.218).

Listom zo dňa 06.08.2015 žalovaný odstúpil od kúpnej zmluvy, pričom jedným z dôvodov odstúpenia bola skutočnosť, že predmetnú Kúpnu zmluvu považuje za uzatvorenú v rozpore s dobrými mravmi, uzatvorenú na škodu predávajúceho, bez primeraného protiplnenia, za kúpnu cenu nezohľadňujúcu reálnu hodnotu predmetu zmluvy a uzatvorenú pod nátlakom bez možnosti ovplyvniť jej obsah s uvedením do omylu ohľadne osoby kupujúceho a ohľadne hodnoty predmetu predaja. .

Okresný úrad L., katastrálny odbor svojim rozhodnutím zo dňa 15.10.2015 prerušil konanie o návrhu na vklad z dôvodu, že vláda Slovenskej republiky uznesením z 8.7.2015 č. XXX/XXXX schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom Vybudovanie strategického parku (č.l. 251).

Z rozhodnutia Okresného úradu Nitra, katastrálny odbor č. V XXXX/XXXX - 25, zo dňa 13.11.2015 (č.l. 282) bolo zistené, že konanie o návrhu na vklad práva do katastra nehnuteľností zastavil. Predmetné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 15.02.2016.

Voči predmetnému rozhodnutiu bolo zo strany G. C. podané odvolanie a Okresný úrad L., odbor opravných prostriedkov, Referát katastra nehnuteľností vo svojom rozhodnutí č. XX.XX.XXXX - X/Br, OU - NR - M XXXX/ XXXXXX - X/Br odvolanie G. C. zamietol a potvrdil rozhodnutie Okresného úradu L., katastrálneho odboru č. V XXXX/XXXX-XX zo dňa 13.11.2015 o zastavení konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva na podklade kúpnej zmluvy č. XXXX/X/XX/Draž/XXXX/XXX/XXXX/XXXX/XXXX zo dňa 10.07.2015 v znení Dodatku č.1 zo dňa 20.07.2018 ohľadom nehnuteľnosti zapísaných na LV č. XXXX, parcela registra „E“, číslo parcely XXXX, druh pozemku trvalé trávnaté porasty o výmere XXXXmX, v podiele X/XX, LV č. XXXX, parcela registra „E“, číslo parcely XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXmX, v podiele X/X, LV č. XXXX, parcela registra „E“, číslo parcely XXXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXmX, v spoluvlastníckom podiele X/X, LV č. XXXX, parcela registra „E“, číslo parcely XXXX, druh pozemku trvalé trávnaté porasty o výmere XXXmX, v spoluvlastníckom podiele X/X, LV č. XXXX, parcela registra „E“, číslo parcely XXXX, druh pozemku trvalé trávnaté porasty o výmere XXXXmX, v spoluvlastníckom podiele X/XX podľa § 31b ods. 1 písm. f) NR SR č.XXX/XXXX Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov.

13./ Je všeobecne známe, že vláda Slovenskej republiky uznesením z 8.7.2015 č. 401/2015 schválila návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii a stavba sa týka aj predmetnej nehnuteľnosti. Okresnému úradu L. bola 22.07.2015 doručená žiadosť Ministerstva hospodárstva SR z 20.07.2015 o zápis predkupného práva štátu, prílohou ktorej bol uvedený zoznam pozemkov podľa katastrálnych území, na ktorých je potrebné vykonať zápis predkupného práva štátu a osvedčenie o tom, že stavba "Vybudovanie strategického parku" je významnou investíciou a jej uskutočnenie je vo verejnom záujme. Uvedená žiadosť bola zaevidovaná pod sp. zn. Z XXXX/XXXX.

14./Z predloženej kúpnej zmluvy č. XXXXX/XXXX/XXXX/Dražovce/XXX/XXXX uzavretej dňa 02.03.2016 (č.l. 47) bolo zistené, že žalovaný ako prepadávajúci uzavrel so spoločnosťou MH Invest, s.r.o., so sídlom Bratislava, Trnavská cesta 100 kúpnu zmluvu, na základe ktorej odpredal spoločnosti MH Invest, s.r.o., parcelu registra „E“ nachádzajúcu sa v katastrálnom území K., obec L., okres L. vedených na Okresnom úrade L., katastrálnom odbore, nehnuteľnosti nachádzajúce sa na LV č. XXXX, parcela registra „E“ číslo parcely XXX, druh pozemku orná pôda o výmere XXXmX, v podiele 1. Kúpna cena predmetnej nehnuteľnosti bola stanovená v súlade s § 3 zák. č. 18/ 1996 Z.z. vo výške 4.177,73 eur.

Žalobkyňa predložila súdu Uznesenie Okresného súdu v Nitre, č.l. 18U/4/2016-44, zo dňa 20.3.2018, z ktorého bolo zistené, vyvlastiteľ zložil do súdnej úschovy peňažnú náhradu za vyvlastnenie, ktorú súd prijal, ale doposiaľ nevyplatil príjemcov.

15./ Podľa § 137 písm. c) CSP, 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.

16./ Podľa § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastníctvo vecí možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

17./ Podľa § 126 ods. 1 Obč. zákonníka, vlastník má právo na ochranu proti tomu kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje, najmä sa môže domáhať vydania vecí od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

18./ 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.

19./ Podľa § 34 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), 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. Záznamom sa zapisuje i zmena poradia záložných práv z dohody záložných veriteľov o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.

20./ Z vykonaného dokazovania, ako aj z výsluchu strán sporu mal súd za preukázané, že žalobkyňa sa podanou žalobou na základe zmeneného petitu domáhala určenia, že ku dňu rozhodnutia o vyvlastnení bola podielovým spoluvlastníkom pozemku registra „C“ v katastrálnom území K., obec L., okres L. s parcelným číslom XXX/XXX, ostatné plochy o výmere 971 m² (aktuálne je súčasťou parcely registra "C" č. XXX/XX o výmere XX XXX m², ostatné plochy) ku dňu jeho vyvlastnenia na základe rozhodnutia o vyvlastnení zo dňa 18.08.2016 Okresného úradu L., odbor výstavby a bytovej politiky, č. OU-NR-M v spojení s rozhodnutím Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, odbor štátnej stavebnej správy zo dňa 10.10.2016, t XXXXX/XXXX/BXXX-SV/XXXXX/HO v podiele 1 a zároveň žiadala určiť, že je podielovým spoluvlastníkom pozemkov registra „E“ k. ú. K., obec L., okres L. parcelné č. XXXX, trvalý trávnatý porast o výmere 2043 m² v podiele 1/15, parc. č. XXXX, trvalý trávnatý porast o výmere 1946 m² v podiele 1/20, parc. č. XXXX, orná pôda o výmere 435 m² v podiele 1/5, parc. č. XXXX, trvalý trávnatý porast o výmere 388 m² v podiele 1/5.

Ohľadom prvej časti petitu uplatneného nároku naliehavosť právneho záujmu odôvodňovala tým, že medzi ňou a žalovaným došlo k platnému uzavretiu kúpnej zmluvy, po uzavretí kúpnej zmluvy došlo k vyvlastneniu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a to k pozemku registra „C“ v katastrálnom území

K., obec L., okres L. s parcelným číslom XXX/XXX, ostatné plochy o výmere 971 m² (aktuálne je súčasťou parcely registra „C“ č.XXX/XX o výmere 49.482 m², ostatné plochy), ktorá je predmetom sporu a náhrada za vyvlastnenie bola uložená do úschovy (vedenej pod sp. zn. 18U/4/2016, súd peňažnú sumu prijal, avšak doposiaľ nebola vyplatená príjemcovi) a to práve z dôvodu, že nebolo jasné, kto bol v čase vyvlastnenia nehnuteľnosti vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, nakoľko keby došlo k určení v zmysle zmeneného petitu, žalobcovi by vznikol nárok na vyplatenie náhrady uloženej v úschove súdu, čoho sa v skutočnosti aj domáha.

Ohľadom druhej časti petitu, čo sa týka pozemkov registra „E“ parcelné č. XXXX, trvalý trávnatý porast o výmere 2043 m², parc. č. XXXX, trvalý trávnatý porast o výmere 1946 m², parc. č. XXXX orná pôda o výmere 435 m², parc. č. XXXX trvalý trávnatý porast o výmere 388 m² žalobca má naliehavý právny záujem aj na určení spoluvlastníctva k týmto pozemkom, nakoľko je ako ich spoluvlastník aktuálne zapísaný žalovaný napriek tomu, že i tieto spoluvlastnícke podiely k pozemkom boli predmetom Zmluvy medzi žalobcom a žalovaným, pričom týchto pozemkov sa vyvlastnenie netýkalo.

Medzi stranami sporu nebolo sporné, že spoluvlastnícke podiely žalovaného na parcelách registra „E“ parcelné číslo XXXX, parc.č.XXXX, parc.č.XXXX a parc.č.XXXX sú doposiaľ v jeho vlastníctve.

Žalobkyňa žalobou po pripustení jej zmeny, čo sa týka prvej časti petitu požaduje, aby súd určil, že je, resp. bola ku dňu vyvlastnenia spoluvlastníčkou nehnuteľností a teda požaduje určiť právo podľa § 137 písm. c) CSP.

Základnou podmienkou dôvodnosti a východiskom úspešnosti takejto určovacej žaloby je existencia právneho záujmu žalobkyne na požadovanom určení, ktorý musí byť naliehavý.

Naliehavý právny záujem je daný vtedy, ak by bez súdom vysloveného určenia bolo buď ohrozené právo žalobkyne alebo by sa jej právne postavenie stalo neistým, prípadne ak žalovaný popiera právo žalobkyne, čo vyvoláva existenciu stavu objektívnej právnej neistoty, ktorý nemožno odstrániť inak len určovacím výrokom.

Naliehavý právny záujem nebude daný vtedy, ak žalobkyňa môže žalovať o plnenie.

Súd sa preto v prvom rade zaoberal tým, či žalobkyňa ohľadom prvej časti žaloby má naliehavý právny záujem na požadovanom určení, ktorý žalovaný namietal.

Je nesporné, že žalovaný parcely, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy uzavretej so žalobkyňou dňa 10.07.2015 s výnimkou pozemkov registra „E“ parcelné č. XXXX, trvalý trávnatý porast o výmere 2043 m², parc. č. XXXX, trvalý trávnatý porast o výmere 1946 m², parc. č. XXXX orná pôda o výmere 435 m², parc. č. XXXX trvalý trávnatý porast o výmere 388m² predal spoločnosti MH Invest s.r.o. a to kúpnu zmluvou č. XXXXX/XXXX/XXXXL.XX/XXXX uzavretou dňa 02.03.2016 a táto spoločnosť ich predala spoločnosti MH Invest II s.r.o. kúpnu zmluvou, vlastnícke právo bolo následne vyvlastnené v prospech spoločnosti MH Invest s.r.o..

Nesporné je aj to, že časť náhrady za vyvlastnenie bola zložená na základe rozhodnutia správneho orgánu podľa § 6 ods. 6 zákona č. 282/2015 Z.z. do úschovy Okresného súdu L., súdom bola prijatá a doposiaľ nebola vyplatená príjemcovi.

Žalobkyňa žalobou v časti určení, že ku dňu vyvlastnenia bola spoluvlastníčkou vyvlastnených pozemkov nejde o zmenu zápisu vlastníka v katastri nehnuteľností, ale o vyplatenie tejto náhrady za vyvlastnenie a pretože náhrada bola do úschovy zložená na základe rozhodnutia súdu, nemôže žalobkyňa žalovať o plnenie.

Z dôvodu, že náhrada nebola doposiaľ vyplatená a určení jej príjemcu je závislé od výsledku tohto súdneho konania, má žalobkyňa podľa súdu v tejto časti naliehavý právny záujem na určení, že bola ku dňu vyvlastnenia týchto pozemkov ich spoluvlastníčkou a takáto žaloba je aj prípustná.

V druhej časti určenia, že žalobkyňa je podielovou spoluvlastníčkou pozemkov, ktoré neboli predané spoločnosti MH Invest s.r.o., MH Invest II s.r.o. a ani vyvlastnené je naliehavý právny záujem žalobkyne na požadovanom určení daný podľa § 34 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, pretože žalovaný, ktorý je zapísaný ako podielový spoluvlastník týchto nehnuteľností vlastnícke právo žalobkyne spochybňuje a žalobkyňa sa iným spôsobom nemôže domôcť svojich práv.

21./ 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 zapisuje do katastra nehnuteľností na návrh príslušného ministerstva. Predkupné právo štátu nie je iným právom k pozemkom a stavbám.

22./ 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 § 39a Občianskeho zákonníka, 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 sa alebo inému sľúbiť alebo poskytnúť plnenie, ktorého majetková hodnota je vzhľadom na vzájomné plnenie v hrubom nepomere.

24./ Podľa § 41 Občianskeho zákonníka, 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.

25./ Podľa § 575 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak sa plnenie stane nemožným, povinnosť dlžníka plniť zanikne.

26./ Dokazovaním kúpnu zmluvou zo dňa 10.07.2015, rozhodnutiami orgánov verejnej správy a listami vlastníctva bolo v spore preukázané, že strany sporu uzavreli kúpnu zmluvu, na základe ktorej mala žalobkyňa nadobudnúť spoluvlastnícke podiely žalovaného k sporným pozemkom.

Rozhodnutie správneho orgánu o povolení vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalobkyne na jej základe bolo po vyhovení protestu prokurátora zrušené.

Je všeobecne známe, že vláda Slovenskej republiky schválila 8.7.2015 návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii. Štátu tým priamo zo zákona vzniklo podľa § 3 ods. 5 zákona č. 175/1999 Z.z. predkupné právo k spornému pozemku s výnimkou parciel výnimkou pozemkov registra „E“ parcelné č. XXXX, trvalý trávnatý porast o výmere 2043 m², parc. č. XXXX, trvalý trávnatý porast o výmere 1946 m², parc. č. XXXX orná pôda o výmere 435 m², parc. č. XXXX trvalý trávnatý porast o výmere 388m². Podstata predkupného práva spočíva v tom, že vlastník veci, pokiaľ sa rozhodne vec predať, je povinný ponúknuť ju na predaj tomu, kto je z predkupného práva oprávnený. Po právnej stránke ide podľa zákona č. 175/1999 Z.z., ktorý obsahuje komplexnú právu úpravu o právny vzťah, v ktorom mal štát ako oprávnená osoba právo tento pozemok kúpiť od žalovaného a žalovaný ako povinná osoba mal povinnosť ponúknuť štátu tento pozemok na predaj.

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 bola preto od vzniku tohto predkupného práva zmluvná voľnosť žalovaného obmedzená priamo zo zákona, pretože bol povinný ponúknuť pozemky prednostne štátu.

Je nesporné, že štát si svoje predkupné právo voči žalovanému k týmto parcelám aj uplatnil, pretože spoločnosť, ktorej jediným spoločníkom je Ministerstvo hospodárstva SR ako kupujúci a žalovaný ako predávajúca uzavreli 02.03.2016 kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol prevod spoluvlastníckeho podielu žalovaného k pozemku registra „C“ v katastrálnom území K., obec L., okres L. s parcelným číslom XXX/XXX, ostatné plochy o výmere 971 m² (aktuálne je súčasťou parcely registra „C“ č.XXX/XX o výmere 49.482 m², ostatné plochy).

Pretože zákonné predkupné právo štátu bolo zmluvnými stranami kúpnu zmluvou z 10.7.2015 obídene, sú zmluvy v týchto častiach absolútne podľa § 39 Občianskeho zákonníka.

Žalobkyňa sa na základe zmlúv nemohla stať spoluvlastníčkou sporného pozemku a tak ňou nemôže byť ani ku dňu ich vyvlastnenia a preto je žaloba v tejto časti nedôvodná.

Pretože plnenie dohodnuté v kúpnej zmluve medzi stranami sporu zo dňa 10.7.2015 sa stalo po vzniku záväzku nemožným, povinnosť žalovaného plniť tak zanikla podľa § 575 ods. 1 Občianskeho zákonníka a tým zanikol aj tento záväzok, z čoho vyplýva, že žalobkyňa by mala nárok uplatňovať si voči žalovanému aj vzniknutú náhradu škody ako aj bezdôvodné obohatenie (vrátenie kúpnej ceny), ktoré si však v danom konaní neuplatňuje a vzhľadom aj na túto skutočnosť súd žalobu v celom rozsahu ako nedôvodnú zamietol a ďalšími námietkami strán sporu sa z dôvodu hospodárnosti nezaoberal a nevykonával ani dokazovanie navrhnuté na ich preukázanie.

27./ Čo sa týka druhej časti petitu a to pozemkov registra „E“ parcelné č. XXXX, trvalý trávnatý porast o výmere 2043 m², parc. č. XXXX, trvalý trávnatý porast o výmere 1946 m², parc. č. XXXX orná pôda o výmere 435 m², parc. č. XXXX trvalý trávnatý porast o výmere 388m² predkupné právo štátu nevzniklo.

Z vyjadrenia právneho zástupcu žalovaného, ktoré vychádza z vyjadrenia žalovaného, ktorý spôsob žalobkyňa nenamietala, mal súd preukázané, že kúpna zmluva uzavretá dňa 10.07.2015 bola uzavretá neštandardným spôsobom, ktorý je totožný s postupom v iných obdobných veciach, čo je súdu známe z iných konaní.

Žalobca kontaktoval najskôr žalovaného telefonicky a tvrdil, že je obchodná spoločnosť zaoberajúca sa poľnohospodárskou výrobou a tieto pozemky chce nadobudnúť za účelom pestovania poľnohospodárskych plodín.

Žalobca tvrdil, že ich od žalovaného kúpi za veľmi výhodnú cenu, tvrdenie, ktoré sa s odstupom času ukázalo ako nepravdivé, s úmyslom dosiahnuť podpis kúpnej zmluvy, obohatiť sa na úkor žalovaného a spôsobiť mu škodu.

V deň podpisu kúpnej zmluvy sa na namiesto žalobcu k podpisu dostavili pre žalovaného neznáme osoby, ktoré mali pripravené kúpne zmluvy žalobcom už podpísané a naliehali na podpis žalovaného, tvrdili, že je to jeho jediná príležitosť pozemky predať za takto výhodné ceny a vraj žalovanému nikto nikdy neponúkne za tieto pozemky viac. Žalovaný zmluvu nemal možnosť si riadne preštudovať, bolo mu povedané, že kúpnu zmluvu musí podpísať ihneď na mieste, nakoľko prišli aj s notárom a ponáhľali sa ďalším ľuďom. V takejto časovej tiesni a pod týmto nátlakom žalovaný zmluvu podpísal.

28./ Žalobkyňa v konaní síce namietala tvrdenia žalovaného, ale ich nijakým spôsobom nepreukázala. Žalovanému bola nesporne na základe kúpnej zmluvy vyplatená kúpna cena, ktorá je v hrubom nepomere s kúpnu cenou, ktorá mu bola vyplatená spoločnosťou MH Invest s.r.o. za časť spoluvlastníckeho podielu k spornému pozemku.

V tom čase bol už pritom vládou schválený návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii a teda hodnota týchto pozemkov musela byť vyššia než tvrdí žalobkyňa.

Pretože žalovaný je fyzickou osobou, nepodnikateľom a súd mal z jeho vyjadrenia za preukázané, že kúpna zmluva s ním bola zo strany žalobkyne uzavretá tak, že bola zneužitá jeho neskúsenosť, rozumová vyspelosť, dôverčivosť a ľahkomyselnosť, žalobkyňa si dala na jej základe poskytnúť plnenie, ktorého majetková hodnota je vzhľadom na vzájomné plnenie v hrubom nepomere, preto táto kúpna zmluva ako celok je neplatná podľa § 39a Občianskeho zákonníka a aj podľa § 39 Občianskeho zákonníka, pretože svojím obsahom a účelom sa priečia dobrým mravom.

Nakoľko žaloba žalobkyne nebola dôvodná ani v tejto časti, súd sa ďalšími námietkami strán sporu z dôvodu hospodárnosti nezaoberal a nevykonal ani dokazovanie navrhnuté na ich preukázanie.

Na úspech žalobkyne v spore nemôžu mať z uvedených dôvodov vplyv ani výsledky prebiehajúcich správnych konaní, resp. súdnych konaní o preskúmanie zákonnosti rozhodnutí správnych orgánov, ktoré neboli doposiaľ skončené.

29./ Podľa ust. § 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.

Podľa ust. § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Vzhľadom na skutočnosť, že žalovaná bola v konaní úspešná, súd jej priznal plnú náhradu trov konania.

Poučenie:

Proti rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na Okresný súd Nitra v dvoch vyhotoveniach.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie (§ 127 CSP), 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).

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že (§ 365 ods. 1 CSP)

- 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 (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP) .

Ak žalovaný dobrovoľne nesplní, čo jej ukladá vykonateľné rozhodnutie, žalobca môže podať návrh na vykonanie exekúcie.