



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Liptovský Mikuláš sudkyňou JUDr. Ivanou Stehlíkovou, v právnej veci **žalobcu: Obec Nižná Boca**, so sídlom 032 34 Nižná Boca 3, IČO: 00 315 648, **právne zastúpeného advokátom JUDr. Romanom Škerlíkom**, so sídlom v Spišskej Novej Vsi, Letná 61, **proti žalovaným: 1./ Peter Kubička**, nar. 30.01.1957, bytom Platanová 3228/16, Žilina, **právne zastúpený advokátom JUDr. Jaroslavom Kokavcom**, so sídlom v Liptovskom Mikuláši, ul. 1. mája 12, **2./ Ing. Michal Kvačkaj, PhD.**, nar. 14.11.1981, bytom Bruselská 2688/16, Košice, **3./ Milan Záhradník**, nar. 10.03.1949, bytom Hybe 517, **o určenie vlastníckeho práva**, takto

r o z h o d o l :

I. Súd **u r č u j e**, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností, a to:

- pozemku Parcely reg. C-KN evidované na katastrálnej mape, parcelné č. 62/1 – trvalý trávny porast o výmere 354 m²,
- pozemku Parcely reg. C-KN evidované na katastrálnej mape, parcelné č. 62/2 – trvalý trávny porast o výmere 15 m²,
- pozemku Parcely reg. E-KN evidované na mape určeného operátu, parcelné č. 633 – ostatná plocha o výmere 172 m²,
- pozemku Parcely reg. E-KN evidované na mape určeného operátu, parcelné č. 1667/501 – trvalý trávny porast o výmere 1.526 m²,
- pozemku Parcely reg. E-KN evidované na mape určeného operátu, parcelné č. 1710/502 – trvalý trávny porast o výmere 1.019 m²,
- pozemku Parcely reg. E-KN evidované na mape určeného operátu, parcelné č. 1764 – trvalý trávny porast o výmere 539 m²,

zapísaných na liste vlastníctva č. 1340 Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, katastrálne územie Nižná Boca, obec Nižná Boca, okres Liptovský Mikuláš;

ďalej súd **u r č u j e**, že žalobca je vlastníkom pozemku Parcely reg. C-KN evidované na katastrálnej mape, parcelné č. 2037 – trvalý trávny porast o výmere 388 m² v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/15-ina k celku, zapísanom na liste vlastníctva č.

1408 Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, katastrálne územie Nižná Boca, obec Nižná Boca, okres Liptovský Mikuláš a pozemkov Parcely reg. E-KN evidované na mape určeného operátu, parcelné č. 1995 – orná pôda o výmere 879 m² a pozemku Parcely reg. E-KN evidované na mape určeného operátu, parcelné č. 1996 – trvalý trávny porast o výmere 708 m², v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 4/24-iny k celku, zapísaných na liste vlastníctva č. 1893 Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, katastrálne územie Nižná Boca, obec Nižná Boca, okres Liptovský Mikuláš.

II. Súd **u r č u j e**, že žalovaný 1./ je vlastníkom pozemku Parcely reg. E-KN evidované na mape určeného operátu, parcelné č. 862 – trvalý trávny porast o výmere 7.519 m², v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/2-ica k celku, zapísaného na liste vlastníctva č. 1950 Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, katastrálne územie Nižná Boca, obec Nižná Boca, okres Liptovský Mikuláš.

III. Vo zvyšnej časti a voči žalovaným 2./ a 3./ **sa žaloba z a m i e t a**.

IV. Žalovaným 2./ a 3./ **sa** voči žalobcovi **p r i z n á v a** náhrada trov konania v plnom rozsahu, pričom o výške tejto náhrady rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

V. Žalobcovi sa voči žalovanému 1./ náhrada trov konania **n e p r i z n á v a**.

O d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou, doručenou súdu prvej inštancie dňa 08.11.2018 sa žalobca domáhal určenia, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese Liptovský Mikuláš, obec Nižná Boca, katastrálne územie Nižná Boca, vedených na liste vlastníctva č. 1340, a to pozemku parcely registra C-KN evidované na katastrálnej mape parcelné č. 62/1 o výmere 354 m², pozemku parcely registra C-KN evidované na katastrálnej mape parcelné č. 62/2 o výmere 15 m², pozemku parcely registra E-KN evidované na mape určeného operátu parcelné č. 633 o výmere 172 m², pozemku parcely registra E-KN evidované na mape určeného operátu č. 1667/501 o výmere 1.526 m², pozemku parcely registra E-KN evidované na mape určeného operátu parcelné č. 1710/502 o výmere 1.019 m², pozemku parcely registra E-KN evidované na mape určeného operátu parcela č. 1764 o výmere 539 m², ďalej že je vlastníkom podielu 1/15 k celku na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v okrese Liptovský Mikuláš, obec Nižná Boca, katastrálne územie Nižná Boca, vedený na liste vlastníctva č. 1408, a to pozemku parcely registra C-KN evidované na katastrálnej mape parcelné č. 2037 o výmere 388 m², že je vlastníkom v podiele 4/24 k celku na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v okrese Liptovský Mikuláš, obec Nižná Boca, katastrálne územie Nižná Boca, vedený na liste vlastníctva č. 2002, a to pozemku parcely registra EC-KN evidovaný na mape určeného operátu č. 672 o výmere 1887 m², a vlastníkom v podiele 4/24 k celku na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa v okrese Liptovský Mikuláš, obec Nižná Boca, katastrálne územie Nižná Boca, vedený na liste vlastníctva č. 1893, a to pozemku parcely registra E-KN evidované na mape

určeného operátu č. 1995 o výmere 879 m² a pozemku parcely registra E-KN evidované na mape určeného operátu parcelné č. 1996 o výmere 708 m². Zároveň žiadal určiť, že žalovaný 1./ je vlastníkom v podiele 1/2 k celku na pozemku parcely registra E-KN evidované na mape určeného operátu č. 856 o výmere 7.519 m², obec Nižná Boca, katastrálne územie Nižná Boca, vedeného na liste vlastníctva č. 1950. Žalobca si zároveň uplatnil náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. Žalobca žalobu odôvodnil tým, že dňa 14.11.2014 uzatvoril so žalovaným 1./ Zmluvu o zámene nehnuteľností, ktorej predmetom bol spoluvlastnícky podiel žalovaného 1./ o veľkosti 1/2 na pozemku parcely registra E-KN evidovaný na mape určeného operátu parcelné č. 856 o výmere 7519 m², nachádzajúceho sa v obci Nižná Boca, katastrálne územie Nižná Boca, vedeného na liste vlastníctva č. 1950 za nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu, ktoré sa nachádzajú v okrese Liptovský Mikuláš, obec Nižná Boca, katastrálne územie Nižná Boca na liste vlastníctva č. 495 ako pozemok parcely registra C-KN parcelné č. 62/1, pozemok parcely registra C-KN parcelné č. 62/2, pozemok parcely registra E-KN parcelné č. 1667/501, pozemok parcely registra E-KN parcelné č. 1710/502, pozemok parcely registra E-KN parcelné č. 1764, ďalej nehnuteľnosti na liste vlastníctva č. 1408, a to pozemok parcely registra C-KN parcelné č. 2037, na liste vlastníctva č. 1893 pozemok parcely registra E-KN parcelné č. 762, pozemok parcely registra E-KN parcelné č. 1995 a pozemok parcely registra E-KN parcelné č. 1996 a tiež pozemok na liste vlastníctva č. 1722 parcelné č. 633. Vklad vlastníckeho práva bol Okresným úradom Liptovský Mikuláš, Katastrálny odbor povolený pod vkladovým číslom V 5344/2014. Titulom zámennej zmluvy je žalovaný 1./ vedený ako vlastník týchto zamenených nehnuteľností. Spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4/24 na pozemku parcely registra E-KN parcelné č. 762, ktorý titulom zámennej zmluvy nadobudol tiež žalovaný 1./, nie je ku dňu podania žaloby vo vlastníctve žalovaného 1./ Žalobcom bolo zistené, že uvedený pozemok je v súčasnosti vedený na liste vlastníctva č. 2002, katastrálne územie Nižná Boca, pričom ako vlastníci sú vedení žalovaní 2./ v podiele 5/12 a žalovaný 3./ v podiele 7/12. Nakoľko z listu vlastníctva č. 2002 nie je možné posúdiť, kto zo žalovaných 2./ a 3./ nadobúdala podiel od žalovaného 1./, prípadne či tento podiel rozdelil na oboch žalovaných 2./ a 3./, z dôvodu opatrnosti žalobca podal žalobu aj voči žalovanému 2./ a 3./ Zámer uzatvoriť zámennú zmluvu bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva obce Nižná Boca č. 65/2014 dňa 06.11.2014 počtom hlasov 5 z 5 zvolených poslancov. Ako dôvod hodný osobitného zreteľa bol uvedený dôvod: „Parcela E-KN č. 856 je pre obec dôležitá pre vybudovanie prístupovej komunikácie do oblasti, ktorá je v ÚPD obce určená na zástavbu.“ Ako vyplýva z bodu 5 zápisnice zo zasadnutia obecného zastupiteľstva v Nižnej Boci zo dňa 06.11.2014, zámer zameniť pozemky bol zverejnený už dňa 30.10.2014, teda ešte pred zasadnutím obecného zastupiteľstva, na ktorom došlo k schváleniu zámeru zámenny pozemkov. Uznesením obecného zastupiteľstva v Nižnej Boci č. 70/2014 obecné zastupiteľstvo dňa 13.11.2014 schválilo zámennú zmluvu podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. počtom hlasov 5 z 5 zvolených poslancov, pričom ako dôvod hodný osobitného zreteľa je uvedený vyššie špecifikovaný dôvod. Zámennú zmluvu považuje žalobca za absolútne neplatný právny úkon z dôvodu jeho rozporu so zákonom a snahy o obchádzanie zákona, a to z dôvodu nedodržania zákonnej doby zverejnenia zámeru, absencie dôvodu hodného osobitného zreteľa, zmenšenie majetku obce bez primeraného protiplnenia a neúčelnosti zámenny. Pokiaľ sa týka zámeru uzatvoriť zámennú zmluvu, tento bol podľa zápisnice zo zasadnutia obecného zastupiteľstva dňa 06.11.2014 zverejnený už 30.10.2014 napriek tomu, že zastupiteľstvo zámer schválilo až 06.11.2014. Z zmyslu § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. mohol byť platne zverejnený zámer najskôr po jeho schválení

obecným zastupiteľstvom dňa 06.11.2014 a nie už 30.10.2014. Nie je pritom zrejmé, kto bol autorom zámeru zverejneného už dňa 30.10.2014, ak ním nebolo obecné zastupiteľstvo, v ktorého kompetencii je kreácia zámeru obce, prípadne nakladania s jej majetkom. Ku dňu 30.10.2014 zámer previesť pozemok obce spôsobom podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obci platne neexistoval, preto ani nemohol byť zverejnený. Najskôr mohol byť zverejnený až po jeho schválení obecným zastupiteľstvom dňa 06.11.2014. Následne dňa 13.11.2014 obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí uznesením č. 70/2014 schválilo zámennú zmluvu so žalovanými 1./ Takýmto postupom došlo k porušeniu zákona z dôvodu nedodržania zákonnej 15 dňovej lehoty na zverejnenie zámeru. Žalobca poukázal tiež na absenciu hodného osobitného zreteľa, pretože pokiaľ sa týka parcely E-KN č. 856, túto parcelu obec na účel tvrdený v uznesení obecného zastupiteľstva nikdy nepotrebovala a s ohľadom na to, kde sa parcela nachádza, ju ani nebude potrebovať na účely vybudovania prístupovej komunikácie. Titulom zámennej zmluvy mala obec previesť na žalovaného 1./ nehnuteľnosti, resp. podiely na nich zodpovedajúcej výmere 4.229,87 m², avšak nadobudnúť mala len nehnuteľnosti, resp. podiely na nich, zodpovedajúce výmere 3.759,50 m², vzniknutý rozdiel predstavuje 470,37 m². Orgánmi obce nebolo v tom čase ani vykonané posúdenie hodnoty zamieňaných nehnuteľností. Zámennou zmluvou sa tak zmenšil majetok obce, čo odporuje ustanoveniu § 7 zákona č. 138/1991 Zb. Pokiaľ sa týka parcely E-KN č. 856, žalobca poukázal na neúčelnosť zámeny, pretože ide o parcelu umiestnenú v lese, ďaleko od zastavaného územia obce. Naopak, parcely, ktoré nadobudol žalovaný 1./ sú parcelami umiestnenými síce formálne mimo hraníc zastavaného územia obce, avšak tesne v jeho blízkosti. Uvedené parcely sú v zmysle platného územného plánu Obce Nižná Boca, schváleného uznesením obecného zastupiteľstva č. 4/2003 A II. zo dňa 29.04.2003, určené ako plochy lyžiarskych tratí a plochy zberných komunikácií a môžu byť tak reálne hospodársky využiteľné oveľa lepšie, než parcela E-KN č. 856, ktorú mala získať obec Nižná Boca titulom zámeny. Vtedajší zástupca starostu obce Jaroslav Láni vydal dňa 18.07.2014 potvrdenie pre Okresný úrad Liptovský Mikuláš, Katastrálny odbor, ktorým potvrdzoval, že parcela E-KN č. 856 je určená ako plocha občianskej a rekreačnej vybavenosti. V skutočnosti táto plocha je vedená v územnom pláne obce ako vysoká zeleň, kríková alebo stromová. Aj táto skutočnosť nasvedčuje účelovému obchádzaniu zákona. Zmluva o zámene je vzhľadom na jej rozpor so zákonom absolútne neplatným právny úkon. Žalovaný 1./ preto nikdy platne nenadobudol vlastnícke právo zamieňaných nehnuteľností a s ohľadom na zásadu nemo plus iuris nemohol ani ďalej takéto nehnuteľnosti prevádzať na tretie osoby, a to žalovaných 2./ a 3./. Žalobca zároveň zdôvodnil naliehavý právny záujem na určenie vlastníckeho práva, kedy rozsudok súdu je spôsobilým podkladom pre zápis práva žalobcu do katastra nehnuteľností, čím dôjde k zosúladieniu právneho a faktického stavu. Pokiaľ ide o neplatnosť zámennej zmluvy ako aj neplatnosť ďalších úkonov, na základe ktorých mali žalovaný 1./ až 3./ nadobudnúť vlastnícke právo k označeným nehnuteľnostiam, táto skutočnosť má povahu predbežnej otázky vo vzťahu k určeniu vlastníckeho práva. Žalobca preto žaluje priamo na určenie vlastníckeho práva k označeným nehnuteľnostiam.

3. Uznesením zo dňa 11.12.2018, č. k. 20C/32/2018-68, súd vyzval žalovaných, aby sa vyjadrili k žalobe a ak uplatnený nárok v celom rozsahu neuznávajú, aby uviedli rozhodujúce skutočnosti na svoju obranu, pripojili listiny, na ktoré sa odvolávajú a označili dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Podaním doručeným súdu dňa 20.12.2018 sa žalovaný 1./ vyjadril k žalobe tak, že uplatnený nárok neuznáva. Uviedol, že na problematike pozemkov spolupracoval s Obecným úradom Nižná Boca už takmer

15 rokov. Obecný úrad sa roky snaží vyriešiť rozdrobenosť vlastníctva pozemkov v Nižnej Boci, aby bolo možné realizovať platný územný plán obce. Za týmto účelom ho predstavitelia obce poverili rôznymi prácami a úlohami. Na základe požiadaviek obecného zastupiteľstva a vtedajšieho starostu pána Jozefa Böhmera odpracoval tisíce hodín, za ktoré nedostal žiadnu náhradu a nepoberal žiadne výhody. Obecný úrad získal od neho na svoje aktivity týkajúce sa pozemkov okolo 100.000 eur, ktorými si výrazne zvýšil svoj majetok. Medzi mnohé úlohy, o ktoré bol požiadaný, patrilo vyriešiť pre obec parcely pod miestne ihrisko, vyriešiť pozemok pod cintorínom, pozemok pod cestou v obci pri obecnom úrade, zabezpečiť pre obec cca 10.000 m² na Dolných Lúkach pod budúce cesty, vysporiadať pozemky súvisiace s plánovanou cestou na Horné Lúky, cca 15.000 m², poskytnúť bezplatne cca 5.000 m² jeho pozemkov na Dolných Lúkach na cestu, vysporiadať pozemky pre určených vlastníkov na Horných a Dolných Lúkach a poskytnúť maximálnu súčinnosť pri spracovaní pozemkových úprav. Všetky uvedené úlohy mal riešiť tak, že obecný úrad mal minimálne finančné náklady na získanie uvedených pozemkov. Vybraté pozemky boli v konečnej fáze z tohto dôvodu prevádzané na obec zámennými zmluvami. V roku 2018 s obecným úradom uzavrel tri zámenné zmluvy. Pozemky, ktoré obec nadobudla zmluvami, cielene požadovalo o jej vedenie. Pozemky, ktoré nadobudol on, mu tiež všetky cielene zamenili s presnými ďalšími úlohami a požiadavkami. Všetko bolo na žiadosť vedenia obce a pre jej budúci plánovaný rozvoj. Viac ako dva roky žiadal vedie obce Nižná Boca o kompletný spoločne vypracovaný a obojstranne podpísaný popis 15 ročných vzťahov formou finančného auditu a komplexného dokumentu. Takéto listiny z dôvodu neochoty obecného zastupiteľstva napriek viacerým sľubom zástupcov obecného úradu neboli vypracované. Zo žaloby vyplýva, že chyby a nedostatky v zmluvy spôsobil Obecný úrad Nižná Boca, ktorý ho na základe pochybení žaluje, čo žalovaný 1./ považuje za zvláštne a nenáležité.

4. Podaním doručeným súdu dňa 20.12.2018 sa žalovaný 2./ vyjadril k žalobe tak, že uplatnený nárok neuznáva, nakoľko so žalobcom nevstúpil do žiadnych vzťahov, predmetný podiel na parcele 762 nadobudol v dobrej vôli a s dobrým úmyslom v listine, ktoré súvisia s predmetným prípadom sú u notára na katastrálnom úrade. Podaním doručeným súdu dňa 20.12.2018 sa žalovaný 3./ vyjadril k žalobe tak, že celý nárok neuznáva. Približne v prvom polroku roku 2012 ho niekoľkokrát navštívil vtedajší starosta Obce Nižná Boca, pán Jozef Böhmer, informoval ho, že obecný úrad bude upravovať miestne pozemky na budúce stavebné pozemky s prístupom po obecných cestách. Žiadal, aby určil miesto, kde chce mať svoje budúce pozemky a obecný úrad to všetko bezplatne zabezpečí. Po dohode so synom Martinom vyberal dve miesta na Dolných Lúkach v priestore, kde jeho predkovia hospodárili. Počas troch – štyroch rokoch mu boli na jeho vybraných miestach podľa dohody sústredné jeho nové pozemky, doteraz však nebol splnený záväzok bývalého starostu v premenení na budúce stavebné pozemky s prístupom po obecných pozemkoch. Podiely na parcele č. 762, a to 5/12 a 4/24 získal zámennou zmluvou s Petrom Kubičkom, ktorého mu vtedajší starosta predstavil ako osobu, ktorá bude riešiť uvedenú výmenu pozemkov. Podiely na parcele 762 nadobudol v dobrej viere po dohovore s vtedajším starostom.

5. Uznesením zo dňa 28.12.2018, č. k. 20C/32/2018-78, súd vyzval žalobcu, aby sa vyjadril k vyjadreniam žalovaných, uviedol ďalšie skutočnosti a označil dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Žalobca v replike doručenej súdu dňa 14.01.2019 uviedol, že k argumentácii ohľadom neplatnosti zámennej zmluvy sa žalovaný 1./ vo svojom vyjadrení nijako nevyjadruje, tvrdenia v tomto smere nenamieta, neuvádza žiadnu argumentáciu, ktorou by podporil svoj nesúhlas so žalobou. Žalovaný 1./ uviedol len

skutočnosti, ktoré sú bez právneho významu pre konanie. Podstatnou otázkou podľa názoru žalobcu pre konanie je posúdenie, či zámenná zmluva zo dňa 14.11.2014 je, alebo nie je platným právnym úkonom. V tomto smere žalovaný 1./ neuviedol žiadne skutkové tvrdenia, ktoré by vyvracali nárok žalobcu. Je síce pravda, že žalovaný 1./ sa zúčastňoval na usporiadaní práv k pozemkom, avšak žalovaný 1./ postupoval vždy s ohľadom na svoj vlastný záujem, kedy to bol napokon žalovaný 1./, kto mal z takéhoto postupu profit a naopak, bola to obec, kto bol na tomto postupe stratový. Dôkazom toho je aj zámenná nehnuteľností, ktorá je predmetom zámennej zmluvy zo dňa 14.11.2014, kedy obec takouto zámenou získala hospodársky nevyužiteľnú parcelu E-KN č. 856, avšak žalovaný 1./ získal parcely hospodársky nepomerne lepšie využiteľné. Výsledkom činnosti žalovaného 1./, ktorú podľa svojho vyjadrenia vykonával na prospech obce, je stav, kedy žalovaný 1./ získal pozemky o celkovej výmere cca 300.000 m² prevažne v dvoch lokalitách, katastrálne územie Nižná Boca, ktoré sú určené na výstavbu. Naproti tomu obec nemá prístup k vodojemu a cintorínu, ktoré sa nachádzajú v týchto lokalitách. Pokiaľ sa týka žalovaného 2./, žalobca uviedol, že žalovaný 2./ tiež neuvádza vo vyjadrení tvrdenia, ktoré sú podstatné pre konanie. V prípade, ak svoje vlastníctvo žalovaný 2./ odvodzuje od vlastníckeho práva žalovaného 1./, tak nakoľko je neplatný prevod nehnuteľností resp. prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu zo žalobcu na žalovaného 1./, touto neplatnosťou dotknuté sú rovnako ďalšie prevody naň nadväzujúce s poukazom na zásada nemo plus iuris. Žalovaný 2./ nepreukázal, že by vlastníctvo odvodzoval od jednej osoby ako od žalovaného 1./, preto je potrebné, aby predložil právny titul, z ktorého vyvodzuje svoje vlastnícke právo k pozemku parcely E-KN č. 762. Pokiaľ sa týka vyjadrenia žalovaného 3./, ten potvrdzuje, že podiely na parcele E-KN č. 762 nadobudol zámennou zmluvou so žalovaným 1./, pričom išlo o podiely vo veľkosti 5/12 a 4/24. Je potrebné v ďalšom štádiu konania skúmať, či podiel na pozemku 762 vo veľkosti 4/24 previedol žalovaný 1./ na žalovaného 3./ a či je vlastnícke právo žalovaného 2./ v tomto smere dotknuté.

6. Uznesením zo dňa 15.01.2019, č. k. 20C/32/2018-92, súd vyzval žalovaných, aby sa vyjadrili k replike žalobcu, uviedli ďalšie skutočnosti, označili dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. V súdom stanovenej lehote sa žalovaní k replike žalobcu nevyjadrili. Po vytyčení termínu predbežného pojednania sporu sa podaním zo dňa 26.03.2019 žalovaný 1./ vyjadril k žalobe prostredníctvom svojho právneho zástupcu. Poukázal na to, že v roku 2014 bola zo strany žalobcu žalovanému 1./ adresovaná požiadavka na zámennú pozemku parcely E-KN 856, ktorú mal žalobca do budúcnosti záujem použiť na vybudovanie a realizáciu prístupovej komunikácie k pozemkom, na ktorých do budúcnosti mal byť realizované aj v zmysle územného plánu obce individuálna bytová výstavba. Na základe vzájomnej dohody medzi žalobcom a žalovaným 1./ došlo v auguste 2014 a decembri 2014 k platnej a účinnej zámene pozemkov, na základe ktorej sa žalobca v súlade so svojou požiadavkou a plánmi do budúcnosti stal výlučným vlastníkom pozemku parc. č. 856. Záujem o nadobudnutie vlastníctva k tomuto pozemku bol v minulosti schválený obecným zastupiteľstvom, pričom prvotne bol realizovaný v auguste 2014, to bola zmluva o zámene zo dňa 28.08.2014 č. vkladu V 3252/2014, kedy bol realizovaný prvý zmluvný krok k nadobudnutiu vlastníctva pozemku parcely 856. Obecné zastupiteľstvo už v auguste 2008 schválilo postup zámennosti pozemkov, na základe ktorých sa mala obec stať výlučným vlastníkom pozemku E-KN 856. Bol to práve žalobca, ktorý prejavil záujem o výmenu zámennosti pozemkov k nadobudnutiu plánovaného cieľa napriek tomu, že na uzavretie zámennej zmluvy sa použijú aj ustanovenia v kúpnej zmluve, zámenná zmluva je špecifickým druhom zmluvy, na základe ktorej z titulu zámennosti medzi vopred určenými subjektmi dochádza

k nadobudnutia vlastníctva k zameneným pozemkom zmluvnými stranami ako novými vlastníckymi. Lehota podľa § 9 ods. 8 písm. e) zákona 138/1991 Zb. je lehota vzťahujúca sa na prevod nehnuteľností a má slúžiť najmä tomu, aby záujem o nadobudnutie prevádzaného majetku obce mohli prejavovať aj iné osoby. V danom prípade zámennej zmluvy uvedená lehota stráca opodstatnenosť, pretože prejav vôle obce zastúpenej obecným zastupiteľstvom a starostom smeroval výhradne k tomu, aby nadobudla do vlastníctva pozemok parcely E-KN 856, ktorého výlučným vlastníkom bol žalovaný 1./ Žalobca podanou žalobou navrhuje určiť, aby predmetná zámenná zmluva uzavretá dňa 14.11.2014 je absolútne neplatná, avšak s touto argumentáciou sa žalovaný 1./ nestotožňuje. Obecné zastupiteľstvo a poslanci obecného zastupiteľstva voľbami nadobúdajú mandát od občanov. Obecné zastupiteľstvo má výlučnú legitimitu schvaľovať ciele rozvoja obce a spôsob ako tieto ciele dosiahnuť, preto rozhodnutie obecného zastupiteľstva, v ktorom si stanovilo cieľ vytvoriť podmienky pre rozvoj individuálnej bytovej výstavby v obci ako cieľ hodný osobitného zreteľa je úplne legitímny a legitímne sú aj kroky obecného zastupiteľstva v roku 2014.

7. Na prejednanie a rozhodnutie sporu súd nariadil predbežné prejednanie sporu a uskutočnil vo veci niekoľko pojednávaní. Súd sa v rámci dokazovania oboznámil s výpoveďami strán sporu a svedka Jaroslava Lániho, ako aj s listinnými dôkazmi založenými v spise, a to najmä Zmluvou o zámene nehnuteľností zo dňa 14.11.2014, listami vlastníctva č. 1340, 1408, 1893, 1950, 2002 pre katastrálne územie Nižná Boca, potvrdením Obce Nižná Boca zo dňa 18.07.2014, pozvánkou na zasadnutie obecného zastupiteľstva zo dňa 03.11.2014, zápisnicou zo zasadnutia obecného zastupiteľstva zo dňa 06.11.2014, pozvánkou na zasadnutie obecného zastupiteľstva zo dňa 10.11.2014, zápisnicou zo zasadnutia obecného zastupiteľstva zo dňa 13.11.2014, územným plánom Obce Nižná Boca, vyjadrením Okresného úradu Liptovský Mikuláš, Katastrálny odbor zo dňa 04.06.2019, vyjadrením Okresného úradu Liptovský Mikuláš, Katastrálny odbor zo dňa 05.06.2019, potvrdením obce zo dňa 18.03.2019, vyhotovením obce zo dňa 30.01.2013, pripojenými spismi Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor č. V 5344/14, V 2095/17, V 57/14, V 3727/2015, V 5846/15, V 4211/14, V 2274/2015, V 2986/15 a V 363/2015, ako aj ostatnými listinnými dôkazmi založenými v spise, pričom súd zistil a ustálil nasledovný skutkový stav:

8. Zámennou zmluvou zo dňa 14.11.2014 uzavretou medzi žalobcom a žalovaným 1./ došlo k prevodu vlastníckeho práva, a to tak, že žalobca nadobudol vlastnícke právo k pozemku Parcely registra E-KN evidované na mape určeného operátu parcelné č. 856 o výmere 7.519 m², obec Nižná Boca, katastrálne územie Nižná Boca, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/2-ica k celku a žalovaný 1./ nadobudol vlastnícke právo k pozemkom, nachádzajúcim sa v katastrálnom území Nižná Boca, a to pozemkom Parcely registra C-KN evidované na katastrálnej mape parcelné č. 62/1, parcelné č. 62/2, pozemku parcely registra E-KN evidované na mape určeného operátu parcelné č. 633, parcelné č. 1667/501, parcelné č. 1710/502, parcelné č. 1764 v spoluvlastníckom podiele 1/1, ďalej vlastnícke právo k pozemku Parcely registra C-KN evidované na katastrálnej mape parcelné č. 2037 v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/15-ina k celku a pozemkom Parcely registra E-KN evidované na mape určeného operátu parcelné 762, parcelné č. 1995 a parcelné č. 1996, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 4/24-iny k celku. Podľa čl. II., bod 2.4. zmluvy súhrnná celková výmera zamieňaných pozemkov žalovaného 1./ je 3.759,50 m² a súhrnná celková výmera zamieňaných pozemkov žalobcu je 4.229,87 m², pričom rozdiel predstavuje výmeru 470,37 m². Podľa čl. V. bod 5.3. zmluvy zámena predmetných nehnuteľností bola schválená uznesením obecného

zastupiteľstva v Nižnej Boci č. 70/2014 zo dňa 13.11.2014. Vklad vlastníckeho práva bol na základe uvedenej zámennej zmluvy povolený dňa 31.12.2014 pod číslom vkladu V 5344/2014. Aktuálne sú ako vlastníci vyššie uvedených pozemkov vedení na príslušných listoch vlastníctva pre katastrálne územie Nižná Boca žalobca a žalovaný 1./ podľa toho, ako si vzájomne pozemky zamenili podľa zámennej zmluvy s tým rozdielom, že vlastníckmi pozemku Parcely registra E-KN evidované na mape určeného operátu parcelné č. 762, vedeného Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 2002 pre katastrálne územie Nižná Boca, sú aktuálne žalovaný 2./ a 3./ tak, že žalovaný 2./ je spoluvlastníkom pozemku v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 5/12-in k celku a žalovaný 3./ je vlastníkom v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 7/12-in k celku.

9. Podľa Potvrdenia zo dňa 18.07.2014 vystaveného žalobcom, adresovaného Okresnému úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, žalobca potvrdzuje, že parcela „E-KN“ číslo 856, k. ú. Nižná Boca, ktorá sa nachádza v lokalite „Dolné lúčky“ v zmysle platného územného plánu obce Nižná Boca schváleného uznesením obecného zastupiteľstva č. 4/2003 A II. zo dňa 29.04.2003 je určená ako plochy občianskej a rekreačnej vybavenosti.

10. Podľa zápisnice zo zasadnutia obecného zastupiteľstva obce Nižná Boca konaného dňa 06.11.2014 bola predmetom programu pod bodom „Rôzne“ okrem iného aj informácia prednesená p. Lánim o zámere zameniť pozemky s p. Kubičkom Peterom, Platanová 16, Žilina. Zámer bol zverejnený dňa 30.10.2014, termín zasadnutia OZ sa posunul o týždeň, preto sú poslanci informovaní až teraz. Zámer o zámene pozemkov z dôvodov hodných osobitného zreteľa poslanci schválili všetkými hlasmi. Podľa uznesenia OZ v Nižnej Boci č. 65/2014 zo dňa 06.11.2014 k bodu 5 programu, obecné zastupiteľstvo schválilo zámer uzavrieť zámennú zmluvu zameniť majetok obce medzi Ing. Petrom Kubičkom, nar. 30.01.1957, Platanová 3228/16, Žilina, parcela E-KN číslo 856, LV 1950, výmera 7519 m², podiel 1/2-ica o výmere 3759,50 m² a obcou Nižná Boca pozemky o celkovej výmere 4229,87 m² z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý bol zdôvodnený tak, že Parcela E-KN číslo 856 je pre obec dôležitá pre vybudovanie prístupovej komunikácie do oblasti, ktorá je v UPD obce určená na zástavbu. Za schválenie tohto uznesenia hlasovali 5 poslanci, proti nehlasoval žiadny poslanec a žiadny poslanec sa nezdržal hlasovania.

11. Podľa zápisnice zo zasadnutia obecného zastupiteľstva obce Nižná Boca konaného dňa 13.11.2014 bolo predmetom programu pod bodom „Rôzne“ okrem iného aj oboznámenie poslancov so zámennou zmluvou s p. Kubičkom, o ktorej boli oboznámení už na predchádzajúcom zasadnutí OZ, pričom zámer bol zverejnený na úradnej tabuli dňa 30.12.2014. Poslanci schválili zámennú zmluvu z dôvodu hodného osobitného zreteľa všetkými hlasmi. Podľa uznesenia OZ v Nižnej Boci č. 70/2014 zo dňa 13.11.2014 k bodu 5 programu, obecné zastupiteľstvo a) konštatovalo, že zámer zameniť podiely pozemkov z dôvodu hodného osobitného zreteľa obec zverejnila dňa 30.10.2014 a b) schválilo zámennú zmluvu v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí – zameniť majetok obce bez ohľadu na existenciu rozdielu. V ostatnom je text uznesenia totožný s uznesením OZ č. 65/2014. Za schválenie tohto uznesenia hlasovali 5 poslanci, proti nehlasoval žiadny poslanec a žiadny poslanec sa nezdržal hlasovania.

12. Podľa vyjadrenia Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor zo dňa 04.06.2019 ku dňu 03.11.2014 boli na liste vlastníctva č. 1893, k.ú. Nižná Boca v časti B: vlastníci a iné oprávnené osoby evidovaní: Peter Kubička, spoluvlastnícky podiel: 1/6 a 1/12, obec Nižná Boca, spoluvlastnícky podiel: 4/24, Ing. Iveta Dušičková, spoluvlastnícky podiel: 1/3 a 1/12, Pavel Šintaj, spoluvlastnícky podiel: 1/12 a zomr. Ján Včelák, spoluvlastnícky podiel: 1/12.

13. Z obsahu katastrálneho spisu Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, V 2095/17 vyplýva, že na základe darovacej zmluvy spísanej formou notárskej zápisnice dňa 05.05.2017 žalovaný 2./ako obdarovaný nadobudol do svojho vlastníctva od darcov prof. Ing. Tibora Kvačkaja, CSc. a Štefanie Kvačkajovej, okrem iného aj spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5/12-in k celku na pozemku Parcely registra E-KN evidované na mape určeného operátu parcelné č. 762, zapísanom na liste vlastníctva č. 2002, katastrálne územie Nižná Boca. Vklad vlastníckeho práva bol v prospech žalovaného 2./ povolený dňa 29.05.2017 pod V 1210/2017 Okresným úradom Brezno, katastrálny odbor.

14. Z obsahu katastrálneho spisu Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, V 3727/15 vyplýva že na základe Zámennej zmluvy zo dňa 04.08.2015 žalovaný 3./ nadobudol do svojho vlastníctva okrem iného aj spoluvlastnícke podiely o veľkosti 5/12-in a 4/24-iny k celku na pozemku Parcely registra E-KN evidované na mape určeného operátu parcelné č. 762, zapísanom na liste vlastníctva č. 2002, katastrálne územie Nižná Boca. Vklad vlastníckeho práva bol v prospech žalovaného 3./ povolený dňa 21.09.2015 pod V 3727/15 Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor.

15. Svedok Jaroslav Láni po smrti úradujúceho starostu, pred voľbami v roku 2014 vykonával funkciu ako zastupujúci starosta až do nastávajúcich komunálnych volieb. Počas tohto času došlo k uzavretiu zámenných zmlúv so žalovaným 1./ Uzavretie zámenných zmlúv, ktorých bolo viac, nielen jedna, ktorá je predmetom sporu, bolo na návrh obce, keď bol starostom obce pán Böhmer, ale už aj predtým, keď bola starostkou pani Herichová. Tá vtedy navrhla spoluprácu so žalovaným 1./, pretože obec nemala peniaze a žalovaný 1./ prispieval finančne už vtedy sponzorsky do záležitostí obce. Svedok potvrdil, že zámennou zmluvou zo dňa 14.11.2014 mala obec nadobudnúť pozemok parcelné č. 856 v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/2-ica k celku. Nejde o pozemok, na ktorom mala byť vybudovaná infraštruktúra, ale išlo o pozemok, ktorý sa dal vymeniť s inými pozemkami, aby táto infraštruktúra mohla byť vybudovaná následne inde. S ktorými pozemkami konkrétne mal byť zamenený podiel na tomto pozemku svedok nevedel uviesť, ale podľa jeho vedomostí, v blízkosti obecného cintorína boli parcely, ktoré sa dali zameniť so Slovenským pozemkovým fondom a tieto už by boli pre obec zaujímavé z hľadiska infraštruktúry, pričom pred uzavretím zámennej zmluvy nebolo ešte dohodnuté nič. Pokiaľ sa týka zamenených pozemkov vo vlastníctve obce, svedok uviedol, že išlo pravdepodobne o parcely, kde bola príjazdová cesta do obce, ktorá sa mala riešiť v celku a dohoda so žalovaným 1./ bola taká, že potom za symbolickú cenu tieto pozemky odovzdá do vlastníctva obce. Pozemok parcelné č. 856 bol súvislý pozemok, ktorý následne sa dal vymeniť s pozemkovým fondom a v tomto prípade už by pre obec mal význam. Po vykonanom dokazovaní súd spor nasledovne právne posúdil:

16. **Podľa § 39 Občianskeho zákonníka**, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

17. **Podľa § 611 Občianskeho zákonníka**, ustanovenia o kúpnej zmluve sa primerane použijú aj na zmluvu, podľa ktorej si zmluvné strany vymieňajú vec za vec, a to tak, že každá zo strán sa považuje ohľadne veci, ktorú výmenou dáva, za predávajúcu stranu, a ohľadne veci, ktorú výmenou prijíma, za kupujúcu stranu.

18. **Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí** (ďalej len „zákon č. 138/1991 Zb.“), orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.

19. **Podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb.**, obecné zastupiteľstvo schvaľuje spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu.

20. **Podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb.**, ustanovenia odsekov 1 až 7 sa nepoužijú pri prevode majetku obce, a to pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

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

22. **Podľa § 124 Občianskeho zákonníka**, všetci vlastníci majú rovnaké práva a povinnosti a poskytuje sa im rovnaká právna ochrana.

23. **Podľa § 129 Občianskeho zákonníka**, držiteľom je ten, kto s vecou nakladá ako s vlastnou alebo kto vykonáva právo pre seba. Držať možno veci, ako aj práva, ktoré pripúšťajú trvalý alebo opätovný výkon.

24. **Podľa § 130 ods. 1 Občianskeho zákonníka**, ak je držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľný o tom, že mu vec alebo právo patrí, je držiteľom oprávneným. Pri pochybnostiach sa predpokladá, že držba je oprávnená.

25. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti a citované zákonné ustanovenia súd žalobe vyhovel v časti o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, uvedeným vo výroku tohto rozsudku, keď vykonaným dokazovaním mal preukázanú jej dôvodnosť. Vo zvyšnej časti a vo vzťahu k žalovaným 2./ a 3./ súd žalobu zamietol, keď prihliadal na špecifické okolnosti nadobudnutia vlastníckeho práva zo strany žalovaných 2./ a 3./ Žalobca sa prostredníctvom tejto žaloby domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam špecifikovaným v žalobnom návrhu, a to z dôvodu nedodržania zákonných podmienok stanovených v § 9a zákona č. 138/1991 Zb. na prevod nehnuteľného majetku žalobcu, ako obce na inú osobu (v tomto prípade na žalovaného 1./). Dôvody žaloby sa tak viažu na posúdenie platnosti a zákonnosti prevodu vlastníckeho práva, ku ktorému došlo zámennou zmluvou uzavretou dňa 14.11.2014, na základe ktorej vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech žalobcu a

žalovaného 1./ Okresný úrad Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, povolil svojim rozhodnutím pod číslom vkladu V 5344/2014 dňa 31.12.2014. Takto postavený dôvod žaloby, ktorým je súd v tomto type sporového konania viazaný, vytvára nevyhnutný predpoklad prejudiciálneho skúmania platnosti alebo neplatnosti zámennej zmluvy zo dňa 14.11.2014 cez prizmu Občianskeho zákoníka a zákona č. 138/1991 Zb., vrátane charakteru tejto neplatnosti.

26. Pri prevode majetku obce spôsobom podľa citovaného ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. musia byť kumulatívne (súčasne) splnené nasledovné podmienky: a) obec musí zverejniť svoj zámer previesť majetok týmto spôsobom nepretržite po celú dobu najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má zriadenú, b) obecné zastupiteľstvo musí rozhodnúť o tomto spôsobe prevodu kvalifikovanou trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov a c) obecné zastupiteľstvo musí vo svojom rozhodnutí zdôvodniť dôvod hodný osobitného zreteľa. Z vykonaného dokazovania vyšlo nepochybne najavo, že nedošlo k naplneniu všetkých vyššie uvedených formálnych podmienok spôsobu prevodu majetku obce podľa citovaného ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. Zákon o majetku obcí neupravuje prevod majetku formou zámennej zmluvy, nevylučuje však ani možnosť obcí uzavrieť zámennú zmluvu. Obec môže uzavrieť zámennú zmluvu na základe použitia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom rozhodne obecné zastupiteľstvo. Všeobecne je potrebné posudzovať výmenu majetku obce z pohľadu účelnosti a výhodnosti pre obec, teda táto transakcia by mala byť pre obec vhodnejšia, ako predaj majetku obce, resp. nadobudnutie nejakej veci kúpnu zmluvou, pričom je potrebné rešpektovať zásady hospodárnosti, účelovosti a transparentnosti aj pri takomto spôsobe nakladania s majetkom obce. Neobstojí preto argumentácia žalovaného 1./, že nemuseli byť striktne naplnené všetky formálne náležitosti na prevod majetku obce stanovené v citovanom ustanovení zákona č. 138/1991 Zb., keď išlo o prevod vlastníckeho práva na základe zámennej zmluvy s konkrétnym záujemcom. Zákon č. 138/1991 Zb. neupravuje nijaké výnimky v prípade, že ide o dojednanie prevodu majetku obce s konkrétnym záujemcom, či o zámennú zmluvu. Je bez právneho významu, či v danom prípade išlo o nakladanie s majetkom obce na základe kúpnej alebo zámennej zmluvy. Pri prevode majetku obce ktorýmkoľvek z uvedených právnych titulov, musia byť bezvýnimočne dodržané zákonné podmienky podľa zákona č. 138/1991 Zb. Keďže ide podľa § 9a ods. 8 písm. e) o kumulatívne podmienky prevodu majetku obce, čo ak aj len jedna z nich nie je splnená, nemôže dôjsť k platnému zákonnému prevodu majetku obce na tretí subjekt. Už samotné ustanovenie § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. predstavuje určitú výnimku z postupu, ktorý je potrebné dodržať pri prevode majetku obce podľa § 9a zákona č. 138/1991 Zb. Zákon neupravuje už žiadne ďalšie výnimky z postupu podľa § 9a ods. 8 písm. e) a na to, aby bolo možné považovať prevod majetku obce podľa tohto ustanovenia za platný, musia byť tri podmienky uvedené v tomto ustanovení splnené súčasne.

27. Z dikcie ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. vyplýva, že obecné zastupiteľstvo musí zverejniť zámer previesť majetok a tiež spôsob jeho prevodu 15 dní pred schválením prevodu, zverejnenie preto môže vykonať až po rozhodnutí o spôsobe jeho prevodu. Následne je potrebné schválenie prevodu vlastníctva. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 8Sžo/212/2010, rozhodnutie obecného zastupiteľstva o majetkoprávnom úkone nie je autoritatívnym výrokom obce, ktorým sa individuálny právny vzťah účastníkov zakladá, mení alebo ruší, ale je

prejavom vôle obce. Tento prejav sa tvorí a prejavuje uznesením obecného zastupiteľstva. Právne účinky vyvolá však len vtedy, ak spĺňa formálne a meritórne náležitosti. V preskúmvanej veci neboli vykonané úkony obecného zastupiteľstva v časovej postupnosti tak, ako to vyžadujú citované ustanovenia zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, t. j. schválenie spôsobu prevodu majetku predchádza zverejneniu, nasleduje zverejnenie zámeru a schváleného spôsobu prevodu 15 dní pred schvaľovaním prevodu a na záver schválenie prevodu podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. trojpäťtinovou väčšinou. Zo spisu je zrejmé, že postup obecného zastupiteľstva nezodpovedá citovanému ustanoveniu zákona. V konaní nebolo preukázané dodržanie podmienok zverejnenia zámeru previesť majetok obce najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke obce. Predložené listiny - uznesenia obecného zastupiteľstva preukázali jedine nedodržanie zákonných podmienok prevodu majetku obce podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb., pokiaľ sa týka povinnosti zverejnenia zámeru previesť majetok po dobu 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom. Z uznesenia č. 65/2014 schváleného na zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Nižná Boca dňa 06.11.2014 vyplýva schválenie zámeru uzavrieť zámennú zmluvu. Po tomto úkone mal byť zámer previesť majetok obce zámennou zmluvou (hoci aj s konkrétnym záujemcom – žalovaným 1./) zverejnený po dobu 15 dní na úradnej tabuli obce aj na internetovej stránke, pretože obec ju mala v tom čase zriadenú. V konaní nebolo preukázané, že by sa zverejnenie tohto zámeru vôbec uskutočnilo, či už zverejnením na úradnej tabuli obce, alebo na internetovej stránke obce. Pokiaľ by aj k riadnemu zverejneniu zámeru došlo, povinná zákonom stanovená 15 dňová doba na zverejnenie by uplynula najskôr dňa 20.11.2014. Z uznesenia č. 70/2014 schváleného na zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Nižná Boca dňa 13.11.2014 vyplýva, že zámer zameniť pozemky z dôvodu hodného osobitného zreteľa obec zverejnila dňa 30.10.2014 a tiež z uznesenia vyplýva schválenie prevodu majetku obce formou zámennej zmluvy medzi obcou a žalovaným 1./, ktorej obsah mal byť oboznámený na zasadnutí obecného zastupiteľstva. Z uvedeného vyplýva, že nebola splnená podmienka povinného zverejnenia schváleného zámeru prevodu majetku obce po zákonom stanovenej dobe 15 dní, keď zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby. Pretože na vyslovenie neplatnosti právneho úkonu postačuje nedodržanie čo aj len jednej zo zákonných podmienok na prevod majetku obce podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb., súd ďalej neskúmal splnenie alebo nesplnenie ďalších podmienok prevodu.

28. V tejto súvislosti súd uvádza, že žalovaný 1./ nesplnil v danom prípade kritéria kladené na dobromyseľnosť nadobúdateľa. Podľa jeho vlastného vyjadrenia, so žalobcom dlhodobo spolupracoval a bol nápomocný pri sceľovaní pozemkov, vstupoval opakovane počas niekoľkých rokov do zmluvných vzťahov s obcou a uzavrel so žalobcom aj v minulosti zámenné zmluvy. Musel mať preto vedomosť o podmienkach stanovených v § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. limitujúcich platnosť zámennej zmluvy. Nebolo síce jeho povinnosťou dohliadať na dodržanie týchto zákonných podmienok prevodu, ale nemožno vzhľadom na okolnosti prípadu prisvedčiť tomu, že by žalovaný 1./ tieto podmienky nepoznal. Vo vzťahu k žalovanému 1./ nie je možné uplatňovať dobromyseľnosť. Ustanovenia zákona o majetku obcí upravujú podmienky prevodu majetku obce a je nutné ich dodržať bezvýnimčne. Zákonodarca sankcionuje nedodržanie týchto podmienok absolútnou neplatnosťou právneho úkonu, ktorá nastáva ex lege (zo zákona). V danom prípade prevažuje princíp ochrany účelnosti, zákonnosti a transparentnosti pri nakladaní s majetkom obce nad ostatnými princípmi viazucími sa k prevodu vlastníckeho práva. Napokon nič nebráni zmluvným stranám, aby dojednali

zmluvu znovu a za dodržania zákonných podmienok, aby bolo možné považovať zmluvu za platnú, v súlade so zákonom. Rozhodnutím súdu sa obnovuje právny stav, ktorý bol pred uzavretím zmluvy. Tak žalobcovi, ako aj žalovanému 1./ sa vracia vlastnícke právo k zameneným pozemkom. Rozhodnutím súdu preto nijaká ujma na strane žalovaného 1./ nevznikla.

29. Na základe vyššie zisteného skutkového stavu v kontexte citovanej právnej úpravy súd dospel k záveru, že absencia zverejnenia zámeru previesť majetok obce po dobu 15 dní od schválenia zámeru previesť majetok obce obecným zastupiteľstvom má za následok, že posudzovaná zámenná zmluva odporuje zákonu č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, čoho dôsledkom je podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatnosť tejto zámennej zmluvy v jej absolútnej forme. Tento záver súdu znamená, že zámenná zmluva zo dňa 14.11.2014 je neplatná od počiatku, bez ohľadu na to, či sa niekto tejto neplatnosti dovolal a kto sa jej dovolal. Napriek tomu, že neplatnosť právneho úkonu svojím konaním spôsobil sám žalobca, absolútna povaha tejto neplatnosti, na ktorú súd prihliada z úradnej moci umožňuje (na rozdiel od relatívnej neplatnosti uvedenej v § 40a Občianskeho zákonníka), aby sa jej dovolával aj ten, kto ju sám spôsobil. Táto absolútna neplatnosť zámennej zmluvy zo dňa 14.11.2014 predstavuje dôvod, pre ktorý súd žalobe žalobcu vo vzťahu k žalovanému 1./, ktorému svedčí zápis vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uvedeným vo výroku rozsudku, vyhovel a rozhodol tak, ako je uvedené v prvom výroku tohto rozsudku. Následkom absolútnej neplatnosti predmetnej zámennej zmluvy je obnovenie pôvodného právneho stavu, teda vlastníckeho práva žalobcu ako aj žalovaného 1./ vo vzťahu k nehnuteľnostiam, ktoré sú špecifikované vo výroku rozsudku. Absolútna neplatnosť právneho úkonu týkajúca sa prevodu nehnuteľnosti spôsobuje potrebu zosúladenia právneho a faktického stavu, čo predpokladá existenciu naliehavého právneho záujmu na takomto určení vlastníckeho práva a zbavuje žalobcu povinnosti preukazovať jeho existenciu iným spôsobom (rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, sp. zn. 4 Obo 299/2006). Preto súd dospel k záveru o danosti naliehavého právneho záujmu na určení vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom tohto sporu.

30. Neplatnosť zámennej zmluvy zo dňa 14.11.2014 by mala mať za následok, že všetky ďalšie prevody vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam, ku ktorým došlo po povolení vkladu vlastníckeho práva v prospech žalovaného 1./ sú tiež absolútne neplatné, a preto nie je možné na ne prihliadať v zmysle zásady *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*. V spore o určení vlastníckeho práva je pasívna vecná legitimácia daná subjektu, ktorý je nositeľom hmotného práva, teda mu v zmysle zásady materiálnej publicity svedčí vlastnícke právo k nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľnosti. Vo vzťahu k žalovanému 2./ súd konštatuje, že hoci je tento zapísaný ako spoluvlastník Parcely reg. E-KN evidované na mape určeného operátu parcelné č. 762, katastrálne územie Nižná Boca, na liste vlastníctva č. 2002, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 5/12-in k celku, v konaní nebola preukázaná jeho pasívna vecná legitimácia. Nebolo totiž preukázané, že by podiel na uvedenej parcele o veľkosti 4/24-iny k celku, ktorý bol predmetom zámennej zmluvy zo dňa 14.11.2014 bol zo žalovaného 1./ následne prevedený na žalovaného 2./ Z katastrálneho spisu Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, V 2095/17, vyplýva, že žalovaný 2./ nadobudol uvedený spoluvlastnícky podiel o veľkosti 5/12-in k celku na pozemku parcelné č. 762 titulom darovania od darcov prof. Ing. Tibora Kvačkaja, CSc. a Štefanie Kvačkajovej. Napriek vykonanému dokazovaniu, v konaní nebolo bezpochyby preukázané, že by právni predchodcovia žalovaného 2./, teda uvedení darcovia, odvodzovali svoje vlastnícke právo

k predmetnému podielu na pozemku parcelné č. 762 od žalovaného 1./ Išlo o domnienky, ktoré jednoznačne preukázané neboli. Súd nad uvedené uvádza, že pokiaľ by aj bola preukázaná pasívna vecná legitimácia žalovaného 2./, súd by v danom prípade prihliadal na dobromyseľnosť žalovaného 2./ pri nadobúdaní vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu na pozemku parcelné č. 762. Súd vychádzajúc zo zisteného skutkového stavu považuje žalovaného 2./ za dobromyseľného nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu na pozemku parcelné č. 762. V konaní nebol sporné, že žalovaný 2./ nevstúpil do žiadnych kontraktčných rokovaní so žalovaným 1./ ohľadom nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu k uvedenému pozemku a pokiaľ by aj odvodzoval vlastnícke právo od žalovaného 1./ súd prihliadal na dobromyseľné nadobudnutie vlastníctva zo strany žalovaného 2./.

31. Rovnako súd postupoval aj pri posudzovaní nadobudnutia vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu na pozemku parcelné č. 762 zo strany žalovaného 3./ Žalovaný 3./ nepopieral, že spoluvlastnícky podiel na tomto pozemku nadobudol od žalovaného 1./, avšak vzhľadom na okolnosti, za ktorých došlo k prevodu vlastníckeho práva zo žalovaného 1./ na žalovaného 3./ súd prihliadal na to, že žalovaný 3./ konal dobromyseľne, doposiaľ sa oprávnené cíti byť vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na uvedenom pozemku. Nemal dôvod pochybovať o tom, že žalovaný 1./ je vlastníkom prevádzaného spoluvlastníckeho podielu na spornom pozemku, nakoľko mal vedomosť o tom, že žalovaný 1./ pomáhal pri sceľovaní pozemkov v obci Nižná Boca. Žalovaného 1./ poznal z rôznych stretnutí a rokovaní na obci ohľadom sceľovania pozemkov v oblasti Horné a Dolné lúky v obci Nižná Boca. Podľa ustálenej judikatúry súdov Slovenskej republiky (rozsudok sp. zn. 3Cdo/115/2016), Českej republiky, a Európskeho súdu pre ľudské práva (rozsudok vo veci Gladysheva v. Ruská federácia, rozsudok vo veci Beyeler v. Taliansko, rozsudok vo veci Žáková v. Česká republika ap.) dobromyseľnému nadobúdateľovi vlastníckeho práva musí byť v materiálnom právnom štáte poskytnutá súdna ochrana aj pred pôvodným (skutočným) vlastníkom. Podľa nálezov Ústavného súdu Slovenskej republiky zo dňa 16.03.2016, sp. zn. I. ÚS 549/2015 a zo dňa 03.05.2017, sp. zn. I. ÚS 151/2016, pokiaľ osoba robila právny úkon s dôverou v určitý jej druhou stranou prezentovaný skutkový stav, ktorý bol navyše potvrdený údajmi z verejnej štátom vedenej evidencie, samotná absencia vlastníckeho práva prevodcu nevedie automaticky k neplatnosti zmluvy o prevode vlastníckeho práva. Poskytnutie ochrany dobromyseľným nadobúdateľom, v danom prípade žalovaným 2./ a 3./ sa vzhľadom na okolnosti posudzovanej veci súdu javí ako spravodlivé. Žalovaní 2./ a 3./ sa nemohli objektívne nijako dozvedieť (ani pri primeranej opatrnosti) o tom, ako vec opustila vlastníkovú sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu (žalovaného 1./) po zákonom určenom správnom (katastrálnom) konaní. Navyše vzhľadom na skutočnosť, že žalovaný 1./ bol v obci známy tým, že je nápomocný pri sceľovaní pozemkov v oblastiach, ktoré boli určené na individuálnu výstavbu, nebol dôvod mať pochybnosť o tom, že žalovaný 1./ ako vlastník prevádzal spoluvlastnícky podiel na pozemku parcelné č. 762. Ako už súd uviedol, vo vzťahu k žalovanému 2./ mal súd pochybnosti o jeho pasívnej vecnej legitimácii z dôvodu neunesenia dôkazného bremena zo strany žalobcu, avšak aj v prípade, ak by bola pasívna vecná legitimácia u žalovaného 2./ preukázaná, súd by žalobu ako voči žalovanému 3./, tak voči žalovanému 2./ žalobu zamietol z dôvodu dobromyseľného nadobudnutia vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom na pozemku parcelné č. 762. Z vykonaného dokazovania má súd za nepochybne preukázané, že žalovaní 2./ a 3./ nadobudli vlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam dobromyseľne a v dobrej viere v to, že prevodca, ktorému vlastnícke právo svedčalo (žalovaný 1./) a bolo osvedčené i zápisom v katastri, je platným vlastníkom predmetných

nehnuteľností. Žalobca sám ani nespochybnil dobromyseľnosť žalovaných 2./ a 3./ pri nadobúdaní ich vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam. Zistenie, že osoba bola v dobrej viere, zakladá poskytnutie ochrany jej vlastníckemu právu. Z uvedených dôvodov súd zamietol žalobu voči dobromyseľným žalovaným 2./ a 3./.

32. Súd žalovaným 2./ a 3./ podľa § 255 ods. 1 CSP priznal voči žalobcovi náhradu trov konania v plnom rozsahu, pretože žalovaní 2./ a 3./ mali plný úspech vo veci, keďže súd žalobu voči nim zamietol. O výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (§ 262 ods. 2 CSP). Vo vzťahu k žalovanému 1./ súd žalobe žalobcu vyhovel, preto by podľa § 255 ods. 1 CSP žalobcovi voči žalovanému 1./ trovy patrili, avšak vzhľadom na špecifické okolnosti daného prípadu, aplikujúc ustanovenie § 257 CSP, súd náhradu trov konania žalobcovi voči žalovanému 1./ nepriznal. Súd v konaní vzhliadol neplatnosť preskúmanej zámennej zmluvy zo dňa 14.11.2014 pre nedodržanie zákonných podmienok prevodu majetku obce podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb., pričom neplatnosť spôsobil práve žalobca. Nie je vylúčené, aby ktokoľvek poukázal na absolútnu neplatnosť právneho úkonu, dokonca ani ten kto ju sám spôsobil. V danom prípade žalobca (obec), ktorý je povinný dodržať zákonné podmienky prevodu majetku obce, nedodržal zákon č. 138/1991 Zb., pričom žalovaný 1./ neplatnosť zámennej zmluvy zo dňa 14.11.2014 nespôsobil. Preto sa súdu javilo spravodlivé nepriznať žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči žalovanému 1./, napriek úspechu žalobcu v spore proti žalovanému 1./.

Poučenie: Proti tomuto rozsudku možno podať v lehote 15 dní od jeho doručenia odvolanie na Okresnom súde Liptovský Mikuláš. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. O odvolaní rozhodne Krajský súd v Žiline.

Podľa § 363 CSP, sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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

Podľa § 365 ods. 1 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti v znení neskorších predpisov.

V Liptovskom Mikuláši dňa 28.10.2019

JUDr. Ivana Stehlíková
sudkyňa