

ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA

JUDr. Jaroslav K O K A V E C

Ul. 1. mája 12, 031 01 Liptovský Mikuláš

Zapísaný v SAK Bratislava pod reg.č. 372

tel/fax.:044/5522202, e-mail: kokavec.jaroslav@mail.t-com.sk

Okresný súd Liptovský Mikuláš

Tomášikova 5

031 01 Liptovský Mikuláš

č.k. 20C/32/2018

O d v o l a n i e

Žalovaný : 1./ Peter Kubička, nar. 30.1.1957

trvale Platanová 3228/16

Žilina

zastúpený advokátom :

ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
JUDr. Jaroslav Kokavec
Ul. 1. mája 12, 031 01 LIPT. MIKULÁŠ
tel.: 044 / 5 522 202
DIČ: 1021706587 IČ DPH: SK1021706587

**proti Rozsudku Okresného súdu v Liptovskom Mikuláši · č.k.
20C/32/2018 zo dňa 28.10.2019**

Okresný súd v Liptovskom Mikuláši rozsudkom č.k. 20C/32/2018 zo dňa 28.10.2019 rozhodol : Súd určuje, že žalobca je výlučným vlastníkom nehnuteľností a to : pozemku parcely reg. C-KN evidované na katastrálnej mape, parc.č. 62/1-trvalý trávny porast o výmere 354 m², pozemku parcely reg. C-KN evidované na katastrálnej mape, parc.č. 62/2-trvalý trávny porast o výmere 15 m², pozemku parcely reg. E-KN evidované na mape určeného operátu, parc.č. 633-ostatná plocha o výmere 172 m², pozemku parcely reg. E-KN evidované na mape určeného operátu, parc.č. 1667/501-trvalý trávny porast o výmere 1526 m², pozemku parcely reg. E-KN evidované na mape určeného operátu, parc.č. 1710/502-trvalý trávny porast o výmere 1019 m², pozemku parcely reg. E-KN evidované na mape určeného operátu, parc.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 určuje, že žalobca je vlastníkom pozemku parcely registra C-KN evidované na katastrálnej mape, parc.č. 2037-trvalý trávny porast o výmere 388 m², v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/15-ina v celku, zapísanom na liste vlastníctva č. 1408 Okresného úradu Lipt. Mikuláš, katastrálny odbor, k.ú. Nižná Boca, obec Nižná Boca, okres Liptovský Mikuláš a pozemkov parcely registra E-KN evidované na mape určeného operátu parc.č. 1995-orná pôda o výmere 879 m² a pozemku parcely registra E-KN evidované na mape určeného operátu, parc.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.

Súd určuje, že žalovaný 1./ je vlastníkom pozemku parcely registra E-KN evidované na mape určeného operátu, parc.č. 862-trvalý trávny porast o výmere 7519 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.

Žalobcovi sa voči žalovanému 1./ náhrada trov konaia nepriznáva.

Protí rozsudku Okresného súdu v Liptovskom Mikuláši č.k. 20C/32/2018 zo dňa 28.10.2018 podávam podľa § 355 a nasl. z dôvodov uvedených v § 365 ods. 1 písm. f) , h) CSP

o d v o l a n i e

Okresný súd v Liptovskom Mikuláši svoje rozhodnutie vo veci žalovaného v 1.rade odôvodnil tým, že po vykonaní dokazovania mal preukázanú dôvodnosť žaloby žalobcu proti žalovanému v 1. rade a preto jej vyhovel. Poukázal nato, že žalobca sa domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam špecifikovaným v žalobnom návrhu a to z dôvodu nedodržania zákonných podmienok ustanovených v § 9a Zákona č. 132/91 Zb, na prevod nehnuteľného majetku žalobcu ako obce na inú osobu.

V bode 26. dôvodov rozsudku súd prvého stupňa analyzuje ust. § 9a ods. 8 písm. e) Zákona č. 138/91. Zb. podľa ktorého pri prevode majetku obce musia byť kumulatívne splnené tri podmienky :

- a. obec musí zverejniť svoj zámer previesť majetok týmto spôsobom nepretržite po celú dobu najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom
- b. obecné zastupiteľstvo musí rozhodnúť o tomto prevode kvalifikovanou trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov

c. obecné zastupiteľstvo musí vo svojom rozhodnutí zdôvodniť dôvod hodný osobitného zreteľa

Súd prvého stupňa ďalej konštatuje, že v prípade ak nie je splnená čo len jedna z týchto podmienok, nemôže dôjsť k platnému zákonnému prevodu majetku obce na tretí subjekt. Na základe tohto zákonného ustanovenia obecné zastupiteľstvo musí zverejniť zámer previesť majetok 15 dní pred schválením jeho prevodu a následne je potrebné schválenie prevodu vlastníctva.

Na strane 12. rozsudku súd prvého stupňa ďalej poukazuje nato, že v konaní nebolo preukázané dodržanie podmienok zverejnenia zámeru previesť majetok obce najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom a následne poukazuje nato, že v konaní nebolo preukázané, že by sa zverejnenie tohto zámeru vôbec uskutočnilo, či už zverejnením na úradnej tabuli obce, alebo na internetovej stránke obce. Po zistení, že nebola splnená podmienka povinného zverejnenia schváleného zámerom po dobu 15 dní, súd neskúmal splnenie alebo nesplnenie ďalších podmienok a vyslovil neplatnosť zámennej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným v 1. rade.

Zverejnenie zámeru uzavrieť zámennú zmluvu žalobca nespochybňuje.

Vo vzťahu k žalovanému v 1. rade v bode 28. dôvodov rozsudku, súd prvého stupňa uviedol, že žalovaný nesplnil v danom prípade kritériá kladené na dobromyselnosť nadobúdateľa, pretože dlhodobo spolupracoval so žalobcom, bol mu nápomocný pri zceľovaní pozemkov, vstupoval opakovane počas niekoľkých rokov do zmluvných vzťahov s obcou, uzavrel aj v minulosti s obcou zámenné zmluvy a preto musel mať vedomosť o podmienkach stanovených v § 9 ods. 8 písm. e) Zákona č. 38/91 Zb.

V predmetnej veci okrem žalobcu a žalovaných bol vypočutý aj svedok Jaroslav Láni, ktorý v roku 2014 vykonával po smrti starostu jeho práva a povinnosti ako zastupujúci starosta. Uvedený svedok pred súdom uviedol, že v uvedenom čase v územnom pláne obce bol návrh na vybudovanie lyžiarskeho strediska, individuálnej výstavby, vybudovanie potrebnej infraštruktúry a inžinierskych sietí. Vzhľadom k tomu, že obec nemala finančné prostriedky ani silu, aby to realizovala priamo s vlastníkmi, bola nútená to riešiť iným spôsobom, zámennými zmluvami. Pred ich uzavretím bolo potrebné vysporiadať pozemky, aby bolo možné riešiť nielen výstavbu infraštruktúr a sietí pre obec a tiež aby mohli byť vybudované pre potreby individuálnej výstavby aj príjazdovej cesty na Horné a Dolné Lúky v obci. Dlhodobo túto situáciu a tento problém im pomáhal riešiť práve žalovaný v 1. rade, ktorý obci prispieval od roku 2006, kedy bola starostkou pani Herichová aj finančne a sponzorsky.

S pánom Kubičkom boli zamenené pozemky, pretože on bol jediným vlastníkom a všetky zámenné zmluvy sa prakticky realizovali s ním. Bolo to v záujme obce a všetkých obyvateľov obce. Občania obce vnímali pozemkové úpravy, ktorých súčasťou boli aj zámenné zmluvy jednoznačne pozitívne, mali záujem si vysporiadať svoje vlastníctvo.

K pozemku parc.č. 856 k.ú. Nižná Boca, ktorý je predmetom žaloby svedok Jaroslav Láni uviedol, že išlo o pozemok, ktorý potrebovali do budúca na výmenu s inými pozemkami od Slovenského pozemkového fondu, pričom išlo o pozemky ktoré tieto už boli pre obec z hľadiska infraštruktúry zaujímavé. K ďalším dohodám so žalovaným v 1. rade uviedol, že keďže obec nemala financie na kúpu pozemkov pod cesty, žalovaný v 1. rade chcel „venovať“ tieto pozemky, pričom existovala aj dohoda s obyvateľmi obce, že každý by sa nejakým spôsobom podieľal na budovaní cesty, vychádzalo to niečo cez 0,05 € na 1m².

Svedok ďalej vypovedal, že na základe týchto schválených postupov mohla obec istotne urobiť potrebné pozemkové úpravy, pri ktorých z už uvedených dôvodov najmä z dôvodu nedostatkov finančných prostriedkov, bola potrebná pomoc aj od žalovaného v 1. rade.

Od nástupu novej starostky sa koncepcia obce a zámery úplne zmenili. Podľa výpovedí svedka ich starostka označuje za „zlodejov a lumpov,“ svedok má pocit že ide o osobný útok voči nemu, preto lebo na obecnom zastupiteľstve vyslovil názor, že obec upadá. Manželke svedka starostka obce povedala, že ich bude vláčiť po súdoch. Svedok tiež uviedol, že všetky uvedené plány obce v podstate týmto upadli.

Z výpovede svedka Jaroslav Lániho vyplýva, že v roku 2014 obec Nižná Boca mala záujem dobudovať prístupové cesty v obci, vyriešiť pozemkové úpravy v prospech občanov obce, spolu s infraštruktúrou tak , aby sa ich pozemky zhodnotili a prípadne na takto vytvorených pozemkoch s potrebnou infraštruktúrou si mohli vybudovať domy, pozemky predať a pod. Obec nemala dlhodobo dostatok finančných prostriedkov na realizáciu najmä zcelovania pozemkov potrebných na naplnenie jej účelu a preto o túto službu požiadala aj žalovaného v 1. rade, ktorý dlhodobo finančne ale aj inými rôznymi službami pomáhal. Na základe požiadavky obce a štatutárnych orgánov obec v roku 2014 žalovaný v 1. rade postupne na vlastné náklady vytvoril podmienky vedúce k scelovaniu pozemkov, ktoré obec do budúcnosti potrebovala pre svoje potreby. Išlo o konkrétne vytypované pozemky zo strany obce, ktoré obec od žalovaného v 1. rade kúpiť nemohla a preto došlo k realizácii zámenných zmlúv. K týmto zámenným zmluvám je potrebné uviesť, že na ich základe sa žalovaný v 1. rade stal vlastníkom pozemkov, ktoré do budúcnosti mali slúžiť pre potreby obce na vybudovanie ciest pri plánovaných pozemkových úpravách, resp. pre potreby občanov najmä na zabezpečenie ich bytových podmienok. V prípade obecného zastupiteľstva obce Nižná Boca v roku 2014 sa tento zámer začal realizovať a čom svedčí aj predmetná žaloba podaná proti žalovanému v 2. a 3. rade, ktorí na základe týchto postupov a realizácií získali scelené pozemky potrebné na realizáciu bytovej, prípadne rekreačnej výstavby. Žalovaný v 1. rade v minulosti už pred uzavretím namietanej zámennnej zmluvy s obcou Nižná Boca, na základe požiadavky obce uzavrel väčší počet zámenných zmlúv, ktoré nikdy a nikým z dôvodov vecných ani z dôvodov procesných pochybení namietané neboli. Nikdy nezasahoval do činnosti, do práv a povinností štatutárnych orgánov obce, pričom vždy na základe požiadaviek obce vytváral podmienky vedúce k tomu, aby obec mohla realizovať svoje plány. Negovanie jeho práce ako aj práce a činnosti predchádzajúceho obecného zastupiteľstva a starostu novou starostkou obce si vysvetliť nevie ale nadobudol pocit, že podaním tejto žaloby sa naplňajú vyhrážky adresované svedkovi Jaroslavovi Lánimu.

Ústavný súd vydal Nález I. ÚS 549/2015-3 zo 16.3.2016, Nález I. ÚS 151/2016 z 3.5.2017, ktoré z hľadiska poskytnutia ústavno-právnej ochrany stavajú na rovnakú úroveň vlastnícke právo pôvodného vlastníka a nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti novým nadobúdateľom na základe jeho dobrej viery. Z dôvodov týchto náleзов je možné vyvodit' „Povinnosť pre všeobecné súdy zohľadňovať špecifické okolnosti a individuálne súvislosti každého konkrétneho prípadu tak, aby bolo dosiahnuté spravodlivé vyriešenie vecí, t.j. také, aby úzkostlivé lipnutie na litere zákona v prospech jednej procesnej strany nespôsobilo do očí bijúcu nespravodlivosť druhej procesnej strany“.

Tieto nálezy Ústavného súdu majú viesť k tomu, aby sa súdy nesústredili iba na povrchné a svojvoľne hodnotené nedôslednosti v postupe príslušných orgánov. Smerujú k tomu, aby došlo k zásadnej ochrane tej osoby, ktorá právny úkon urobila s dôverou, že skutkový stav prezentovaný druhou stranou je určitý a platný.

Ústavný súd usmerňuje ďalej, že vyššie riziko má niest' nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, ktorú sú všeobecné súdy povinné posúdiť s ohľadom na individuálne okolnosti každého prípadu.

Z rozhodnutí ďalej vyplýva záver, že „Ústavný súd sa domnieva, že toto pravidlo možno použiť aj pre riešenie skutkovo podobných prípadov na území Slovenska, lebo nám dáva rozumný zmysel na usporiadanie celej matérie pri rovnakom právnom základe (č. 40/1964 Zb. Občianky zákonník, v platnom znení)“.

Všeobecný súd rozhodujúci v takých prípadoch musí nielen dobrú vieru nadobúdateľa skúmať, ale rovnako pri svojom rozhodnutí na túto aj prihliadať.

Žalovaný v 1. rade v záujme občanov obce Nižná Boca v záujme samotnej obce vykonal obcou požadované úkony pri sceľovaní pozemkov, ktoré boli obcou vytypované na zámenu. Tieto pozemky v roku 2014 na základe žiadosti obce boli zamieňané viackrát, pozemky, ktoré sú predmetom žaloby, resp. časť z nich už zámennou zmluvou už v auguste 2014. Žalovaný v 1. rade bez nároku na akúkoľvek odmenu pri zcelovaní pozemkov za vlastné finančné prostriedky mal zato, že v čase uzavretia zámenných zmlúv, sú všetky podmienky na ich uzavretie zo strany obce splnené a nepochybne k takémuto záveru ho viedlo aj poznanie, že akékoľvek právne úkony z pred novembra 2014, ktoré vykonal pre obec, v prospech obce a s obcou, neboli nikým namietané a už vôbec nie predmetom konania na súde. Žalovaný v 1. rade konal v dobrej viere, že tak ako on aj obec spĺňa všetky podmienky nato, aby k uzavretiu týchto zámenných zmlúv mohli pristúpiť. O tejto skutočnosti nemal dôvod pochybovať.

Pretože rozsudok súdu prvého stupňa svojím obsahom zasahuje veľmi negatívne aj do vlastníckeho práva žalovaného v 1. rade, ktorý nadobudol vlastníctvo k žalovaným pozemkom v dobrej viere, máme zato, že tento rozsudok odporuje ústavným nálezom, ktoré uvádzame v dôvodoch odvolania. Na záver opätovne poukazujeme nato, že zámenná zmluva je špecifickou zmluvou, kde sú vopred určení účastníci tejto zmluvy ako aj predmet zámeny. V danom prípade bolo zrejmé, že obec má záujem uzavrieť zámennú zmluvu so žalovaným v prvom rade, ktorej predmetom boli pozemky vopred určené obcou. Z uvedeného hľadiska nebolo možné, aby tento zámer obce bol realizovaný s inou osobou ako žalovaným v 1. rade a aby predmetom zmluvy boli pozemky iné, ako tie, ktoré v prospech obce sceľoval žalovaný v 1. rade.

Máme zato, že prípadné nedodržanie oznamovacej 15. dňovej lehoty obcou Nižná Boca, v danom prípade, ktoré prioritne by malo slúžiť na prihlásenie sa iným prípadným záujemcom o takýto zmluvný vzťah, nemôže odôvodňovať záver, že predmetná zámenná zmluva je neplatná. Súčasne poukazujeme aj na nepreukázanie naliehavého právneho záujmu zo strany žalobcu, ktorý v podstate touto žalobou namieta a spochybňuje legitimitu štatutárnych orgánov zastupujúcich žalobcu v roku 2014.

Na základe uvedených skutočností navrhujeme, aby Krajský súd v Žiline rozsudok Okresného súdu v Liptovskom Mikuláši č.k. 20C/32/2018 zo dňa 28.10.2019 **zmenil a žalobu žalobcu proti žalovanému v 1.rade zamietol.**

V Liptovskom Mikuláši, dňa 11.11.2019

Peter Kubička

v zastúpení :

ADVOKÁTSKÁ KANCELÁRIA
JUDr. Jaroslav Kokavec
Ul. 1. mája 12, 071 01 LIPT. MIKULÁŠ
tel.: 044 / 5 522 202
DIČ: 1021706587 IČO: 47517 SK1021706587