

Advokátska kancelária JUDr. Roman Škerlík, advokát

Letná 61, 052 01 Spišská Nová Ves

Telefón: 0918 421 784

IČO: 42 109 264, zap. v zozname SAK pod č. 5200

E-mail: judrromanskerlik@gmail.com

Okresný súd Liptovský Mikuláš

Naša značka
56/2018

Vaša značka
20C/32/2018

Spišská Nová Ves
11.12.2019

Vec:

Vyjadrenie žalobkyne k odvolaniu žalovaného v I. rade

V právnej veci žalobkyne: Obec Nižná Boca proti žalovaným: I./ Peter Kubička, II./ Ing. Michal Kvačkaj, PhD., III./ Milan Záhradník o určenie vlastníckeho práva, vedenej v konaní na Okresnom súde Liptovský Mikuláš pod sp. zn. 20C/32/2018, bolo žalobkyni doručené odvolanie žalovaného v I. rade proti rozsudku Okresného súdu Liptovský Mikuláš zo dňa 28.10.2019, sp. zn. 20C/32/2018. K odvolaniu žalovaného v I. rade predkladá žalobkyňa súdu nasledovné

VYJADRENIE:

Žalobkyňa s odvolaním žalovaného v I. rade nesúhlasí a tvrdenia žalovaného v I. rade namieta. Žalobkyňa rozhodnutie súdu v časti týkajúcej sa žalovaného v I. rade považuje za správne, súd svoje rozhodnutie dostatočne jasne, určito a zrozumiteľne odôvodnil, úvahy súdu sú logické a zodpovedajú zistenému skutkovému stavu a vykonaným dôkazom. Odvolanie žalovaného v I. rade považuje žalobkyňa za nedôvodné.

Žalovaný v I. rade svoje odvolanie zakladá v podstate na tom, že v predmetnej veci konal dobromyseľne, v prospech obyvateľov obce a preto ak aj došlo k porušeniu zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, nemôže takéto porušenie zakladať neplatnosť zámennej zmluvy uzatvorenej medzi ním a žalobkyňou.

Tomuto názoru žalovaného v I. rade nemožno prisvedčiť. Ako súd správne vo svojom rozsudku uviedol, ustanovenia zákona o majetku obcí upravujú podmienky prevodu majetku obce a je nutné ich dodržať bezvýnimčne. V prípade ich nedodržania dochádza k absolútnej neplatnosti právneho úkonu, ktorá nastáva zo zákona (ex lege). V danom prípade prevažuje princíp ochrany účelnosti, zákonnosti a transparentnosti pri nakladaní s majetkom obce nad ostatnými princípmi viažúcimi sa k prevodu vlastníckeho práva. Súd taktiež správne uviedol, že 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 v I. rade, že nemuseli byť striktné naplnené všetky formálne náležitosti na prevod majetku obce v zmysle zákona o majetku obcí, pokiaľ išlo o prevod na základe zámennej zmluvy. Súd správne uviedol, že zákon o majetku obcí

neupravuje žiadnu výnimku v prípade, ak ide o prevod majetku obce s konkrétnym záujemcom, či o zámennú zmluvu, nakoľko je bez právneho významu, či v danom prípade išlo o nakladanie s majetkom obce na základe kúpnej alebo zámennej zmluvy.

Vzhľadom k uvedenému sú odvolacie námietky žalovaného v I. rade absolútne neopodstatnené. Ako súd správne podotkol, už samotné ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí predstavuje určitú výnimku z postupu, ktorý je potrebné dodržať pri prevode majetku obce, ktorými je potrebné rozumieť prevod majetku obce niektorým zo spôsobov uvedených v § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí a teda je neprípustné z tejto výnimky pripúšťať ešte ďalšie výnimky.

Súd dôsledne posudzoval aj dobrú vôľu žalovaného v I. rade, pričom ako správne súd uviedol, žalovaný v I. rade nesplnil kritériá kladené na dobromyseľnosť nadobúdateľa. Žalovaný v I. rade dlhodobo spolupracoval so žalobkyňou, vstupoval opakovane počas niekoľkých rokov do zmluvných vzťahov so žalobkyňou, žalovaný v I. rade bol dokonca iniciátorom týchto vzťahov a teda musel vedieť o limitoch pri prevode majetku obce.

Žalobkyňa namieta tvrdenia žalovaného v I. rade o tom, že by žalovaný v I. rade konal v záujme obce a obyvateľov obce. V skutočnosti žalovaný v I. rade konal sledujúc svoj vlastný záujem. Tvrdenia žalovaného v I. rade o tom, že tak konal v súvislosti s pozemkovými úpravami sú neopodstatnené, nakoľko v obci Nižná Boca doposiaľ pozemkové úpravy realizované neboli a ani sa v dohľadnom čase nebudú realizovať. Je preto vylúčené, že by zámenny pozemkov mali súvisieť s pozemkovými úpravami. Naopak, aj svedok Láni sa vyjadril, že parcelu E KN č. 856 v skutočnosti obec nepotrebovala, túto mala údajne v budúcnosti obec zameniť za nejaké iné pozemky so Slovenským pozemkovým fondom, pričom ale svedok nevedel určiť aké pozemky by mali byť takto zamenené. Svedok Láni pritom potvrdil, že v čase zámenny nebola žiadna dohoda so Slovenským pozemkovým fondom a takejto budúcej zámene.

Tvrdenia žalovaného v I. rade o snahe o pozemkových úpravách a snahe pomôcť obci sú v skutočnosti len zastieraním skutočného úmyslu žalovaného v I. rade, ktorým bolo získať lukratívnejšie pozemky na úkor obce.

O tom svedčí skutočnosť, že žalobkyňa spornou zámenou „získala“ hospodársky nevyužitelnú parcelu E KN č. 856, avšak žalovaný v I. rade získal parcely hospodársky nepomerne lepšie využiteľné. Parcela E KN č. 856 je parcelou umiestnenou v lese, ďaleko od zastavaného územia obce. Naopak, parcely ktoré mal nadobudnúť žalovaný v I. rade, sú parcelami umiestnenými síce formálne mimo hraníc zastavaného územia obce (v zmysle zápisu v katastri), avšak tesne v jeho blízkosti. Uvedené parcely sú v zmysle platného územného plánu Obce Nižná Boca 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 zámenny.

Svedok Láni pritom vypovedal, že k zámene malo dôjsť s cieľom získať pozemky na ktorých mala obce vybudovať infraštruktúru. Zároveň ale potvrdil, že pozemok parc. E KN č. 856 nie je pozemkom na ktorom by obec mohla vybudovať infraštruktúru, ale ide o pozemok ktorý by sa dal do budúca vymeniť s inými pozemkami. Pričom ale svedok zároveň uviedol, že ani so Slovenským pozemkovým fondom a ani s iným subjektom nebola dohodnutá žiadna takáto následná zámena parcely E KN č. 856.

Z výpovede svedka Lániho teda vyplýva, že obec Nižná Boca mala pôvodne vlastnícky vzťah k pozemkom, na ktorých v zmysle územného plánu bolo možné do budúca vybudovať infraštruktúru, tieto ale zamenila (podľa svedka Lániho za účelom nadobudnúť pozemky na ktorých by mohla byť vybudovaná infraštruktúra – nevedno načo ak predsa takéto pozemky obec už mala), a to so žalovaným v I. rade za pozemok, na ktorom sa infraštruktúra nedá vybudovať (E KN 856) s tým, že obec túto parcelu podľa svedka Lániho možno v budúcnosti, nevedno kedy a s kým, zamení za iné pozemky (nevedno aké), na ktorých bude môcť vybudovať infraštruktúru. Takéto zdôvodnenie zámény, ktoré uviedol svedok Láni, je nelogické a nakoľko sám svedok uviedol, že v tejto veci konal žalovaný v I. rade je zjavné, že cieľom celej zámény bolo to, aby obecné pozemky získal žalovaný v I. rade a obci sa na zámenu ponúkla iná parcela, v lese, hospodársky nevyužitelná a teda že žalovaný v I. rade nekonal dobromyseľne.

Nemožno v tejto súvislosti opomenúť, že vlastnícky vzťah k parcele E KN č. 856 získal žalovaný v I. rade len krátko pred zámenou a prakticky hneď na to túto parcelu zamieňal s obcou. Lepšie povedané, žalovaný v I. rade zamieňal parcelu E KN č. 856 s obcou na základe dvoch zámenných zmlúv, ktoré uzatváral vždy v krátkom čase na to, čo nadobudol vlastníctvo k takejto parcele. Žalovaný v I. rade nebol dlhodobým vlastníkom danej parcely, ale túto nadobudol účelovo krátko pred zámenou tak, aby disponoval potrebnou výmerou ktorú poskytne obci na zámenu. Ak by obec skutočne potrebovala parcelu E KN č. 856, tak mohla túto nadobudnúť od pôvodných vlastníkov a nebolo potrebné, aby sa táto parcela najprv prevádzala na žalovaného v I. rade a až tak na obec. Dokonca ak by aj obec skutočne potrebovala využiť služby žalovaného v I. rade, ako to o sebe žalovaný v I. rade tvrdí, potom postačovalo, ak by žalovaný v I. rade vystupoval v pozícii sprostredkovateľa. Tým, že žalovaný v I. rade nadobudol parcelu E KN č. 856 a túto hneď na to prevádzal na obec je zjavné, že žalovaný v I. rade len potreboval získať výmeru, ktorú poskytne obci tak, aby sa dostal k výhodnejším pozemkom. Takéto konanie v žiadnom prípade nesvedčí o dobromyseľnosti žalovaného v I. rade.

Rovnako tak nemožno opomenúť, že k spornej zámene došlo v čase, kedy za obec konal práve svedok Láni ako zástupca starostu po smrti dovtedajšieho starostu obce. Bol to práve menovaný svedok, ktorý vydal dňa 18.07.2014 nepravdivé potvrdenie pre Okresný úrad Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, ktorým potvrdzoval, že parcela E KN č. 856, k. ú. Nižná Boca je určená ako plochy občianskej a rekreačnej vybavenosti. V skutočnosti však táto plocha je vedená v územnom pláne obce ako „vysoká zeleň kríková alebo stromová“. Aj táto skutočnosť nasvedčuje účelovému obchádzaniu zákona.

K tomuto pristupuje aj skutočnosť, že k nedodržaniu zákonnej doby zverejnenia zámeru došlo práve v súvislosti s komunálnymi voľbami, kedy uzatvorenie zmluvy bolo schválené na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa 13.11.2014, zmluva bola uzatvorená dňa 14.11.2014 a komunálne voľby sa konali dňa 15.11.2014. Nedodržanie zákonnej doby zverejnenia zámeru zjavne súvisí so snahou na poslednú chvíľu uzatvoriť zmluvy o prevode nehnuteľností. Daná skutočnosť tak opakovane nesvedčí o dobrom úmysle žalovaného v I. rade, ktorý (aj s ohľadom na uzatvorené zmluvy predtým) musel poznať zákonný postup, čo aj súd správne uviedol vo svojom rozhodnutí.

Taktiež je potrebné zdôrazniť, že spornou zámennou zmluvou došlo k zmenšeniu majetku obce. Titulom spornej zámennnej zmluvy mala obec previesť na žalovaného v I. rade nehnuteľnosti resp. podiely na nich zodpovedajúce výmere 4.229,87 m², avšak nadobudnúť mala nehnuteľnosti resp. podiely na nich zodpovedajúce výmere 3759,50 m². Vzniknutý

rozdiel predstavuje 470,37 m². Uvedená skutočnosť pristupuje k vyššie uvedenému a dosvedčuje, že žalovaný v I. rade nekonal dobromyseľne.

K svedkovi Lániemu žalobkyňa zároveň podotýka, že nie je pravdou, že by ich terajšia starostka obce označovala za „zlodejov a lumpov“. Takýmto spôsobom sa súčasná starostka obce nevyjadruje, ide o vykonštruované tvrdenia svedka. Nesporným faktom ostáva, že práve za pôsobenia p. Lániho ako štatutára obce došlo z pohľadu obce k nevýhodnej zámene pozemkov, ktorá bola umocnená aj nepravdivým vyhlásením p. Lániho zo dňa 18.07.2014.

Výsledkom činnosti žalovaného v I. rade, ktorú podľa svojho vyjadrenia vykonával na prospech obce, je stav, kedy žalovaný v I. rade získal pozemky o celkovej výmere cca. 300.000 m² prevažne v dvoch lokalitách v k. ú. Nižná Boca, ktoré sú určené na výstavbu. Naproti tomu obec nemá prístup k vodojemu a cintorínu, ktoré sa nachádzajú v týchto lokalitách. Niektoré parcely, ktoré vlastní obec, sú v podielovom spoluvlastníctve spoločne so žalovaným v I. rade a prípadne neznámych vlastníkov v správe Slovenského pozemkového fondu. Obec Nižná Boca je výlučným vlastníkom pozemku parc. E KN č. 856 a dvoch parciel pod ihriskom parc. C KN č. 2011/1 a parc. C KN č. 2012/1. Žalobkyňa má za to, že žalovaný v I. rade využíval vzťah s obcou na získanie tých pozemkov, ktoré považoval žalovaný v I. rade za hospodársky prínosné pre seba. Žalovaný v I. rade, odvolávajúc sa na tento vzťah s obcou, nadobudol do vlastníctva aj také pozemky, ktoré by inak tretie osoby (obyvatelia obce) na žalovaného v I. rade nepreviedli, avšak títo súhlasili s ich prevodom v domnení, že tieto pozemky budú vo vlastníctve obce a táto ich využije na všeobecne prospešný účel.

Neobstoja preto námietky žalovaného v I. rade o tom, že vo veci konal dobromyseľne. Na tomto nič nemenia ani nálezy Ústavného súdu SR, na ktoré žalovaný v I. rade poukazuje vo svojom odvolaní. Odhliadnuc od toho, že žalovaný v I. rade nekonal dobromyseľne, predmetné nálezy vychádzajú zo skutkovo aj právne odlišnej situácie, kedy upravujú kolíziu zásady „nemo plus iuris“ a ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere. Vlastnícke právo žalovaného v I. rade ale nie je dotknuté neplatnosťou inej zmluvy, ktorá by bola uzatvorená v rade predtým a ktorá by v zmysle zásady „nemo plus iuris“ mala spôsobovať neplatnosť nadobúdacieho titulu žalovaného v I. rade. Právne úvahy týkajúce sa kolízie uvedených zásad súd pritom aplikoval a aj náležite vysvetlil poukázaním na judikatúru súdov SR, ČR ako aj Európskeho súdu pre ľudské práva v prípade žalovaných v II. resp. III. rade, pričom ich ale nemožno vzťahovať na žalovaného v I. rade, keďže tento vyvodzuje svoj vlastnícky vzťah priamo od žalobkyne, nie od inej osoby, ktorá by bola v rade pred ním a ktorej nadobúdací titul (zmluva) by bol neplatný.

Pokiaľ žalovaný v I. rade v odvolaní uvádza, že s obcou Nižná Boca uskutočnil množstvo zmlúv, je potrebné uviesť, že daná skutočnosť nemôže nijako napraviť absolútnu neplatnosť zámennej zmluvy, ktorá bola predmetom tohto súdneho konania. Aj v prípade, ak by žalovaný v I. rade dovtedy vykonával svoju činnosť v skutočnom záujme obce Nižná Boca (čo ale nerobil), tak by táto skutočnosť nemala vplyv na neplatnosť spornej zámennej zmluvy. Rovnako tak neobstojí ako argument ani tvrdenie žalovaného v I. rade o tom, že uzatvoril aj iné zmluvy s obcou Nižná Boca, ktoré neboli napadnuté. Ani táto skutočnosť nemá vplyv na absolútnu neplatnosť spornej zámennej zmluvy. Naopak, skutočnosť že žalovaný v I. rade uzatváral s obcou Nižná Boca viacero zmlúv len zdôrazňuje, že žalovaný v I. rade musel vedieť o tom, aký je zákonný postup pri prevode majetku obce, čo vyvracia úvahy o dobromyseľnosti žalovaného v I. rade.

Napokon k námietke nedostatku naliehavého právneho záujmu je potrebné uviesť, že aj s touto skutočnosťou sa súd dostatočne a správne vysporiadal. Žalobkyňa poukazuje najmä na bod 29 rozsudku, kde súd aj s odkazom na judikatúru Najvyššieho súdu SR sa správne vysporiadal s danou námietkou žalovaného v I. rade.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti považuje žalobkyňa odvolanie žalovaného za nedôvodné a navrhuje, aby odvolací súd rozsudok v jeho napádanej časti ako vecne správny potvrdil a priznal žalobkyni právo na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

S úctou,

Obec Nižná Boca
zast.
JUDr. Roman Škerlík, advokát