



ROZSUDOK

V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Jany Kotrčovej a členov senátu Mgr. Márie Kašíkovej a JUDr. Erika Vargu, 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, 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**, na odvolanie žalovaného v rade 1/ proti rozsudku Okresného súdu Liptovský Mikuláš č.k. 20C/32/2018-188 zo dňa 28.10.2019 v súvislosti s opravným uznesením Okresného súdu Liptovský Mikuláš č.k. 20C/32/2018-239 zo dňa 25.11.2019, takto

r o z h o d o l :

Rozsudok prvoinštančného súdu vo výrokoch I., II. a V. **p o t v r d z u j e .**

Rozsudok prvoinštančného súdu vo výrokoch III. a IV. **p o n e c h á v a n e d o t k n u t ý .**

Žalobcovi voči žalovanému v rade 1/ nárok na náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a .**

O d ô v o d n e n i e

1. Napadnutým rozsudkom prvoinštančný súd určil, že žalobca a žalovaný 1/ sú výlučnými vlastníckmi nehnuteľností popísaných vo výroku I., II. odvolaním napadnutého rozsudku. Vo výroku III. vo zvyšnej časti voči žalovaným v rade 2/ a 3/ žalobu zamietol. Vo výroku IV. žalovaným v rade 2/ a 3/ voči žalobcovi priznal náhradu trov konania v plnom rozsahu. Vo výroku V. žalobcovi voči žalovanému v rade 1/ náhradu trov konania nepriznal. V dôvodoch rozhodnutia uviedol, že žalobca sa prostredníctvom podanej žaloby domáhal určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam špecifikovaným v žalobnom návrhu, z dôvodu nedodržania zákonných podmienok stanovených v § 9a zákona č. 138/1991 Zb. na prevod nehnuteľného majetku žalobcu, ako obce na inú osobu (žalovaného v rade 1/). Dôvody žaloby sa tak viažu na posúdenie platnosti a zákonnosti prevodu vlastníckeho práva, ku ktorému došlo zámennou zmluvou uzavretou 14.11.2014, na základe ktorej vkladom prešlo vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v prospech žalobcu a žalovaného v rade 1/. V zmysle ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb., pri prevode majetku obce 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 považoval prvoinštančný súd za nepochybné, že nedošlo k naplneniu všetkých vyššie uvedených formálnych podmienok spôsobu prevodu majetku obce podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. Zákon o majetku obcí. Osobitne síce neupravuje prevod majetku formou zámennej zmluvy, nevylučuje však ani možnosť obcí takúto zmluvu uzavrieť na základe použitia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. z dôvodu hodného osobitného zreteľa. 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, zároveň je potrebné rešpektovať zásady hospodárnosti, účelovosti a transparentnosti aj pri tomto spôsobe nakladania s majetkom obce. Za nepresvedčivú preto súd považoval argumentáciu žalovaného v rade 1/ o tom, že nemuseli byť striktne naplnené všetky formálne náležitosti na prevod majetku obce stanovené v citovanom ustanovení zákona, keď išlo o prevod vlastníckeho práva na základe zámennej zmluvy s konkrétnym záujemcom. Uviedol, že zákon č. 138/1991 Zb. neupravuje nijaké výnimky v prípade, že ide o dojednanie prevodu majetku obce s konkrétnym záujemcom, či o zámennú zmluvu. Za irelevantné považoval, 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 bezvýnimčne 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 dodržiavať. Žiadne ďalšie výnimky zákon neustanovuje. 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 schválení prevodu vlastníctva. Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR 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. Právne účinky však vyvolá len vtedy, ak spĺňa formálne a meritórne náležitosti.

2. Podľa názoru prvoinštančného súdu v preskúmvanej veci neboli vykonané úkony obecného zastupiteľstva v časovej postupnosti tak, ako to vyžadujú citované ustanovenia zákona 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. 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 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 v rade 1/) zverejnený po dobu 15 dní na úradnej tabuli obce aj na internetovej stránke, ktorú mala obec v tom čase zriadenú. V konaní nebolo preukázané, že by sa zverejnenie tohto zámeru vôbec uskutočnilo, či už zverejnením na úradnej tabuli, alebo na internetovej stránke obce. Ak by aj k riadnemu zverejneniu zámeru došlo, povinná zákonom stanovená 15-dňová lehota na zverejnenie by uplynula najskôr 20.11.2014. Z uznesenia č. 70/2014 schváleného na zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Nižná Boca 13.11.2014 vyplýva, že zámer zameniť pozemky z dôvodu hodného osobitného zreteľa obec zverejnila 30.10.2014 a tiež z uznesenia vyplýva schválenie prevodu majetku obce formou zámennej zmluvy medzi obcou a žalovaným v rade 1/. Z uvedeného vyvodil, že nebola splnená podmienka povinného zverejnenia schváleného zámeru prevodu majetku obce po zákonom stanovenú 15-dňovú dobu, počas ktorej musí byť zámer nepretržite zverejnený. Na vyslovenie neplatnosti právneho úkonu postačuje nedodržanie čo aj len jednej zo zákonných podmienok na prevod majetku obce, v nadväznosti na čo ďalej neskúmal splnenie alebo nesplnenie ďalších podmienok prevodu. Podľa názoru súdu, žalovaný v rade 1/ nesplnil ani 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. Ustanovenia zákona o majetku obcí upravujú podmienky prevodu majetku obce a je nutné ich dodržať bezvýnimočne. 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 viažucimi 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, súladnú so zákonom. Rozhodnutím súdu sa obnovuje právny stav, ktorý bol pred uzavretím zmluvy. Napriek tomu, že neplatnosť právneho úkonu svojím konaním spôsobil sám žalobca, absolútna povaha tejto neplatnosti, na ktorú súd prihliada z úradnej moci umožňuje, aby sa jej dovoľával aj ten, kto ju sám spôsobil. Následkom absolútnej neplatnosti predmetnej zámennej zmluvy je obnovenie pôvodného právneho stavu, teda vlastníckeho práva žalobcu ako aj žalovaného v rade 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. 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 v rade 1/, sú tiež absolútne neplatné. V spore o

určenie vlastníckeho práva je pasívna vecná legitímácia 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 v rade 2/ uzavrel, že hoci je tento zapísaný ako spoluvlastník parcely reg. E-KN evidovanej na mape určeného operátu parcelné č. 762, katastrálne územie Nižná Boca, na LV č. 2002, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 5/12-in k celku, v konaní nebola preukázaná jeho pasívna vecná legitímácia. 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 v rade 1/ následne prevedený na žalovaného v rade 2/. Z katastrálneho spisu Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, V 2095/17, vyplýva, že žalovaný v rade 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 v rade 2/, teda uvedení darcovia, odvodzovali svoje vlastnícke právo k prevádzanému podielu od žalovaného v rade 1/. Išlo o domnienky, ktoré preukázané neboli. V opačnom prípade by súd prihliadal na dobromyseľnosť žalovaného v rade 2/, ktorý nevstúpil do žiadnych kontraktačných rokovaní so žalovaným v rade 1/. Obdobne súd postupoval aj pri posudzovaní nadobudnutia vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu na pozemku parcelné č. 762 zo strany žalovaného v rade 3/. Žalovaný v rade 3/ síce nepopieral, že spoluvlastnícky podiel na tomto pozemku nadobudol od žalovaného v rade 1/, avšak vzhľadom na okolnosti, za ktorých došlo k prevodu vlastníckeho práva zo žalovaného v rade 1/ na žalovaného v rade 3/ súd prihliadal na to, že žalovaný v rade 3/ konal dobromyseľne, doposiaľ sa oprávnené cíti byť vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na uvedenom pozemku. Nemal dôvod pochybovať o tom, že žalovaný v rade 1/ je vlastníkom prevádzaného spoluvlastníckeho podielu na spornom pozemku, nakoľko mal vedomosť o tom, že žalovaný v rade 1/ pomáhal pri sceľovaní pozemkov v obci Nižná Boca. Žalovaného v rade 1/ poznal z rôznych stretnutí a rokovaní na obci. V tejto súvislosti poukázal na judikatúru, v zmysle ktorej, 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 v rade 2/ a 3/ sa vzhľadom na okolnosti posudzovanej veci súdu javí ako spravodlivé. Nemohli sa objektívne nijako dozvedieť, ako vec opustila vlastníkovu sféru a dostala sa na list vlastníctva prevodcu. Žalobca sám ani nespochybnil dobromyseľnosť žalovaných v rade 2/ a 3/ pri nadobúdaní vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam. V nadväznosti na uvedené, žalovaným v rade 2/ a 3/ súd priznal vo vzťahu k žalobcovi nárok na náhradu trov konania, vo vzťahu k žalovanému v rade 1/ súd žalobe žalobcu síce vyhovel, avšak vzhľadom na špecifické okolnosti daného prípadu, aplikujúc ustanovenie § 257 CSP, náhradu trov konania žalobcovi voči žalovanému v rade 1/ nepriznal. Neplatnosť po preskúmaní zámennej zmluvy súd vzhliadol v nedodržaní zákonných podmienok prevodu majetku obce podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb., ktorú spôsobil žalobca. Žalovaný neplatnosť zámennej zmluvy nespôsobil, preto sa súdu javilo spravodlivé žalobcovi napriek úspechu v spore vo vzťahu k žalovanému v rade 1/ nárok na náhradu trov konania nepriznať.

3. Proti rozsudku prvoinštančného súdu v zákonnej lehote doručil odvolanie žalovaný v rade 1/. Uviedol, že v predmetnej veci okrem žalobcu a žalovaných bol vypočítaný aj svedok Jaroslav Láni, ktorý v roku 2014 vykonával po smrti starostu jeho práva a povinnosti ako zastupujúci starosta. Uviedol, že v uvedenom čase v územnom pláne obce bol návrh na vybudovanie lyžiarskeho strediska, individuálnej výstavby, vybudovanie potrebnej infraštruktúry a inžinierskych sietí. Obec však nemala dostatok finančných prostriedkov, 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 v obci. Dlhodobo túto situáciu a tento problém im pomáhal riešiť práve žalovaný v rade 1/, ktorý obci prispieval od roku 2006, kedy bola starostkou pani Herichová, aj finančne a sponzorsky. So žalovaným v rade 1/ boli uzatvorené zámenné zmluvy, pretože on bol jediným vlastníkom pozemkov. Bolo to v záujme obce a všetkých obyvateľov obce. Občania obce vnímali pozemkové úpravy, ktorých súčasťou boli aj zámenné zmluvy jednoznačne pozitívne, mali sami záujem vysporiadať svoje vlastníctvo. K pozemku parc. č 856, k.ú. Nižná Boca, ktorý je predmetom sporu, svedok uviedol, že išlo o pozemok, ktorý potrebovali do budúca na výmenu s inými pozemkami od Slovenského pozemkového fondu, pričom išlo o pozemky, ktoré už boli pre obec z hľadiska infraštruktúry zaujímavé. Obec nemala financie na kúpu pozemkov pod cesty, žalovaný v rade 1/ chcel „venovať“ tieto pozemky. Existovala aj dohoda s obyvateľmi obce, že každý by sa nejakým spôsobom podieľal na budovaní cesty, vychádzalo to niečo cez 0,05 € na 1 m². Na základe týchto schválených postupov mohla obec urobiť potrebné pozemkové úpravy, pri ktorých bola potrebná pomoc aj od žalovaného v rade 1/. Od nástupu novej starostky sa koncepcia obce a zámery úplne zmenili. Starostka ich označuje za „zlodejov a lumpov“. Na základe zmlúv sa síce stal vlastníkom pozemkov, tieto však do budúca opätovne 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 v roku 2014 sa tento zámer začal realizovať, o čom svedčí aj predmetná žaloba podaná proti žalovanému v rade 2/ a 3/, ktorí na základe týchto postupov a realizácií získali scelené pozemky potrebné na realizáciu bytovej, prípadne rekreačnej výstavby. Žalovaný v rade 1/ v minulosti už pred uzavretím namietanej zámenných zmlúv, 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, 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. Poukazoval na nálezy Ústavného súdu SR I. ÚS 549/2015, I. ÚS 151/2016, v ktorých Ústavný súd SR usmerňuje, že vyššie riziko má niest' nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pričom túto zásadu sú všeobecné súdy povinné posúdiť s ohľadom na individuálne okolnosti každého prípadu. V tejto súvislosti uviedol, že v záujme občanov obce Nižná Boca a 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. Urobil tak bez nároku na akúkoľvek odmenu pri sceľovaní pozemkov za vlastné finančné prostriedky a mal za to, že v čase uzavretia zámenných zmlúv, sú všetky podmienky na ich uzavretie zo strany obce splnené. Právne úkony vykonané pred novembrom 2014 s obcou a v prospech obce nikdy nikým namietané neboli a ani neboli predmetom konania na súde. Konal v dobrej viere, že tak ako on, aj obec splňa všetky podmienky na to, aby k uzavretiu týchto zámenných zmlúv mohli pristúpiť. Zastal názor, že rozsudok súdu prvého stupňa svojím obsahom zasahuje veľmi negatívne do vlastníckeho práva žalovaného v rade 1/, odporuje ústavným nálezom, na ktoré v dôvodoch odvolania poukázal. Za podstatné považoval, že zámenná zmluva je špecifickou zmluvou, v ktorej sú vopred určení účastníci tejto zmluvy, ako aj predmet zámeny. Bolo zrejmé, že obec má záujem uzavrieť zámennú zmluvu so žalovaným v rade 1/, ktorej predmetom boli pozemky vopred určené obcou. Nebolo možné, aby tento zámer obce bol realizovaný s inou osobou a aby predmetom zmluvy boli iné pozemky, ako tie, ktoré v prospech obce sceľoval. Nedodržanie oznamovacej 15-dňovej lehoty obcou v danom prípade, pokiaľ mala slúžiť na prihlásenie sa iných prípadných záujemcov o takýto zmluvný vzťah, nemôže odôvodňovať

záver, že predmetná zámenná zmluva je neplatná. Zároveň poukázal na nepreukázanie naliehavého právneho záujmu zo strany žalobcu, ktorý v podstate žalobou namieta a spochybňuje legitimitu štatutárnych orgánov zastupujúcich žalobcu v roku 2014. Žiadal, aby odvolací súd rozsudok prvoistančného súdu zmenil a žalobu žalobcu vo vzťahu k žalovanému v rade 1/ zamietol.

4. Žalobca vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného v rade 1/ odmietol prisvedčiť jeho argumentácii o tom, že v predmetnej veci konal dobromyseľne, v prospech obyvateľov obce, a teda pokiaľ aj došlo k porušeniu zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, nemôže takéto porušenie zakladať neplatnosť zámennnej zmluvy uzatvorenej medzi ním a žalobcom. V tejto súvislosti poukázal na odôvodnenie rozhodnutia zo strany prvoinštančného súdu, ktorý dôsledne posudzoval nielen zákonnosť postupu účastníkov pri uzatvorení zámennnej zmluvy, ale aj dobrú vôľu žalovaného v rade 1/. Rozhodne odmietol argumentáciu žalovaného v rade 1/ o tom, že konal v záujme obce a jej obyvateľov. V skutočnosti žalovaný v rade 1/ konal sledujúc svoj vlastný záujem. Jeho tvrdenia 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 realizovať nebudú. Svedok Láni sa vyjadril, že parcelu E KN č. 856 v skutočnosti obec nepotrebovala, túto mala údajne v budúcnosti zameniť za nejaké iné pozemky so Slovenským pozemkovým fondom, avšak nevedel určiť, aké pozemky by mali byť takto zamenené. Navyiac, potvrdil, že v čase zámeny žiadna dohoda so Slovenským pozemkovým fondom o takejto budúcej zmluve uzatvorená nebola. Preto tvrdenia žalovaného v rade 1/ o pozemkových úpravách a snahe pomôcť obci sú iba zastieraním skutočného úmyslu žalovaného v rade 1/, ktorým bolo získať lukratívnejšie pozemky na úkor obce. Svedčí o tom skutočnosť, že žalobca spornou zámenou „získal“ hospodársky nevyužiteľnú parcelu E KN č. 856, avšak žalovaný v rade 1/ získal parcely hospodársky nepomerne lepšie využiteľné. Parcela E KN č. 856 je parcelou umiestnenou v lese, ďaleko od zastavaného územia obce. Naopak, pozemky, ktoré mal nadobudnúť žalovaný v rade 1/, sú umiestnené síce formálne mimo hraníc zastavaného územia obce, avšak tesne v jeho blízkosti. V zmysle platného územného plánu obce sú určené ako plochy lyžiarskych tratí a plochy zberných komunikácií a môžu byť tak reálne hospodársky využiteľné oveľa lepšie než parcela E KN č. 856. Z výpovede svedka Lániho 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 za pozemok, na ktorom sa infraštruktúra budovať nedá s tým, že obec túto parcelu možno v budúcnosti, nevedno kedy a s kým, zamení za iné pozemky, na ktorých bude môcť infraštruktúru vybudovať. Takéto zdôvodnenie zámeny je nelogické. Za nie bez významu považoval, že vlastnícky vzťah k parcele E KN č. 856 žalovaný v rade 1/ získal len krátko pred zámenou a prakticky hneď na to túto parcelu zamieňal s obcou. To znamená, že ak by obec skutočne potrebovala predmetný pozemok, mohla ho nadobudnúť od pôvodných vlastníkov. Nebolo potrebné, aby sa najskôr prevádzala na žalovaného v rade 1/ a následne na obec. Napokon, ak obec skutočne potrebovala využiť služby žalovaného v rade 1/, potom postačovalo, ak by vystupoval v pozícii sprostredkovateľa. Zámenou len potvrdil zámer dostať sa k lepším pozemkom, čo v žiadnom prípade nesvedčí o jeho dobromyseľnosti. Účelovému obchádzaniu zákona svedčí i skutočnosť, že práve menovaný svedok vydal 18.7.2014 nepravdivé potvrdenie pre Okresný úrad Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, ktorým potvrdzoval, že parcela E KN č. 856, k. ú. Nižná Boca je určená ako plocha občianskej a rekreačnej vybavenosti, hoci v skutočnosti bola vedená v územnom pláne obce ako „vysoká zeleň kríková alebo stromová“. K nedodržaniu zákonnej doby zverejnenia zámeru došlo práve v súvislosti s komunálnymi voľbami, kedy uzatvorenie zmluvy bolo schválené na zasadnutí obecného zastupiteľstva 13.11.2014, zmluva bola uzatvorená 14.11.2014 a komunálne voľby sa konali 15.11.2014. Nedodržanie zákonnej doby zverejnenia zámeru zjavne súviselo so snahou na poslednú chvíľu uzatvoriť zmluvy o

prevode nehnuteľností. Zámennou zmluvou došlo k zmenšeniu majetku obce. Titulom zámennej zmluvy mala obec previesť na žalovaného v rade 1/ nehnuteľnosti, resp. podiely na nich zodpovedajúce výmere 4.229,87 m², avšak nadobudnúť mala nehnuteľnosti, resp. podiely zodpovedajúce výmere 3.759,50 m². Vzniknutý rozdiel predstavuje 470,37 m². Výsledkom činnosti žalovaného v rade 1/ je, že získal pozemky v 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 rade 1/ a prípadne neznámych vlastníkov v správe Slovenského pozemkového fondu. Žalovaný v rade 1/ podľa názoru žalobcu využíval vzťah s obcou na získanie tých pozemkov, ktoré považoval za hospodársky prínosné pre seba. Nadobudol aj také pozemky, ktoré by inak tretie osoby (obyvatelia obce) na žalovaného v rade 1/ nepreviedli, s prevodom súhlasili iba v domnení, že tieto pozemky budú vo vlastníctve obce a táto ich využije na všeobecne prospešný účel. V nedobromyseľnosti žalovaného v rade 1/ nič nemenia ani ním poukazované nálezy Ústavného súdu SR, ani to, že uskutočnil množstvo zmlúv s obcou. Ak by totižto žalovaný v rade 1/ dovedy i vykonával svoju činnosť v skutočnom záujme obce, to nemohlo mať vplyv na neplatnosť spornej zámennej zmluvy.

5. Žalovaný v rade 1/ vo vyjadrení k vyjadreniu žalobcu zotrval na skutočnostiach, uvedených v podanom odvolaní.

6. Žalobca vo vyjadrení k vyjadreniu žalovaného v rade 1/ zotrval na predchádzajúcom vyjadrení.

7. Žalovaný v rade 3/ vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného v rade 1/ a k vzájomným vyjadreniam strán sporu uviedol, že bývalý starosta a následne zastupujúci starosta obce spolu s poslancami obecného zastupiteľstva mali záujem usporiadať majetkovoprávne vzťahy k pozemkom v intraviláne a extraviláne obce. Uvedená aktivita viedla k tomu, že starosta, resp. zastupujúci starosta obce oslovovali postupne jednotlivých vlastníkov súkromných pozemkov v obci, s ktorými hľadali spoločné riešenie na dosiahnutie stanoveného cieľa. Tento postup chápali občania ako veľký prínos pre obec aj pre nich. V tom čase spoznal žalovaného v rade 1/, ktorý zabezpečoval a vykonával úkony smerujúce k tomu, aby do budúcnosti v rámci obce bolo možné vykonať pozemkové úpravy týkajúce sa najmä komunikácií v obci, ktoré doposiaľ najmä vinou nového vedenia obce vyriešené nie sú. Po zvolení novej starostky a obecného zastupiteľstva obce boli všetky úkony smerujúce k vykonaniu a dokončeniu pozemkových úprav zastavené, čo obci škodí. Najmä zo strany starostky ide o konanie, ktoré nie je v záujme obce a obci neprináša žiadny úžitok. Zastal názor, že zo strany starostky obce a novozvoleného zastupiteľstva ide o určitý spôsob účelového znehodnocovania práce bývalého vedenia, bez ohľadu na to, že záujmy obce ich postup zjavne poškodzuje.

8. Krajský súd, ako súd odvolací (§ 34 CSP), preskúmal vec v intenciách a rozsahu vymedzenom v podanom odvolaní a viazaný odvolacími dôvodmi (§ 379, § 380 CSP) postupom bez nariadenia pojednávania podľa § 385 CSP *a contrario* rozhodol spôsobom uvedeným vo výrokovej časti rozhodnutia.

9. Po preskúmaní veci odvolací súd dospel k záveru, že prvoinštančný súd v odvolaní napadnutých výrokoch vykonal dostatočné dokazovanie, z výsledkov vykonaného dokazovania dospel k správnym skutkovým zisteniam, vyvodil správny právny záver a svoje rozhodnutie náležitým a vyčerpávajúcim spôsobom odôvodnil.

10. Z vykonaného dokazovania bolo bez akýchkoľvek pochybností preukázané, že pri uzatváraní zámennej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným v rade 1/ 14.11.2014 nebol dodržaný predpísaný zákonný postup vyplývajúci z ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/91 Zb.

11. Podľa § 9a ods. 8 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb., ustanovenia odsekov 1 – 7 sa nepoužijú pri prevode majetku obce, a to pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne 3/5 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.

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

13. Obec síce údajne zverejnila zámer previesť majetok prostredníctvom zámennej zmluvy na žalovaného 1/, avšak mala tak urobiť dňom 30.10.2014 napriek tomu, že k schváleniu zámeru uzavrieť zámennú zmluvu došlo až uznesením č. 65/2014 schváleným na zasadnutí Obecného zastupiteľstva žalobcu 06.11.2014. Skutočnosť o tom, že zámer zameniť pozemky z dôvodu hodného osobitného zreteľa obec zverejnila 30.10.2014, vyplýva z uznesenia č. 70/2014 schváleného na zasadnutí Obecného zastupiteľstva žalobcu 13.11.2014. Či sa tak skutočne stalo, z vykonaného dokazovania nevyplývalo. Naopak, nesporným zostalo, že nebola splnená jedna zo zákonných podmienok vyplývajúca z ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí č. 138/91 Zb., a to zverejnenie zámeru previesť majetok obce najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke. Nemohlo totiž dôjsť k zverejneniu zámeru obce pozemky zameniť z dôvodu hodného osobitného zreteľa skôr, ako obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí takýto zámer schválilo.

14. Pokiaľ i žalovaný v rade 1/ v podanom odvolaní namietal, že zámenná zmluva je zmluvou špecifickou, v ktorej sú vopred určení účastníci zmluvy, ako i jej predmet, a teda nedodržanie oznamovacej 15-dňovej lehoty obcou v danom prípade, pokiaľ mala slúžiť na prihlásenie sa iných prípadných záujemcov o takýto zmluvný vzťah, nemôže mať za následok absolútnu neplatnosť takto uzatvorenej zámennej zmluvy, je potrebné uviesť, že postup podľa ustanovení § 9a ods. 8 zákona o majetku obcí je výnimkou z postupu podľa § 9a ods. 1 – 7 zákona a práve preto ustanovenie § 9a ods. 8 definuje, v ktorých prípadoch môže obec realizovať prevod vlastníctva majetku obce mimo v § 9a ods. 1 – 7 zakotveného režimu. V spojitosti s tým zákonodarca v ustanovení § 9a ods. 8, konkrétne pod písm. e) jednoznačne stanovil podmienky, za ktorých môže dôjsť k prevodu majetku obce i formou zámennej zmluvy, pričom i pri takýchto prevodoch majetku obce obec nemôže strácať zo zreteľa všeobecnú zásadu hospodárneho, efektívneho a transparentného nakladania s majetkom obce. Z dikcie ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí jednoznačne vyplýva, že obec síce môže uzavrieť zámennú zmluvu z dôvodov hodných osobitného zreteľa, avšak osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený a zámer previesť majetok týmto spôsobom zverejnený najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú. Zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

15. V odpovedi na žalovaným 1/ uvádzaný odvolací dôvod o tom, že v prípade zámennej zmluvy je známy nielen účastník zmluvy, s ktorým sa má zámena realizovať, ale aj predmet

zámeny, je nutné oponovať, že zverejnenie zámeru obce takúto zmluvu uzatvoriť, má slúžiť práve k možnosti vyjadrenia (ne)súhlasu, pripomienok a námietok občanov obce s uzatvorením takejto formy právneho úkonu, k splneniu podmienok obchodnej a verejnej súťaže a kontrole dodržania účelnosti, výhodnosti transakcie pre obec.

16. Za nepodloženú odvolací súd považoval námietku žalovaného 1/ o tom, že pri uzatváraní zámennej zmluvy konal dobromyseľne, s najlepším úmyslom v snahe pomôcť obci pri realizovaní pozemkových úprav. Tieto skutočnosti sa nielenže v konaní nepreukázali, ale naopak, bolo nepochybne zadokumentované, že na podklade zámennej zmluvy obec previedla na žalovaného nehnuteľnosti, resp. podiely na nich zodpovedajúce výmere 4.229,87 m², avšak nadobudla nehnuteľnosti, resp. podiely zodpovedajúce výmere 3.759,50 m². Žalovaný prostredníctvom žalobcom uzatváraných zámenných zmlúv získal pozemky v celkovej výmere približne 300.000 m² prevažne v 2 lokalitách k. ú. Nižná Boca, ktoré sú určené na výstavbu. Oproti tomu obec nemá prístup k vodojemu a cintorínu, ktoré sa nachádzajú v týchto lokalitách. Zámennou zmluvou žalobca získal parcelu E-KN č. 856 umiestnenú v lese ďaleko od zastavaného územia obce, naproti tomu žalovaný nadobudol pozemky umiestnené síce formálne mimo hraníc zastavaného územia obce, avšak tesne v jeho blízkosti. Predmetné pozemky sú určené ako plochy lyžiarskych tratí a plochy zberných komunikácií, a teda môžu byť reálne hospodársky lepšie využiteľné ako parcela E-KN č. 856. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalovaný v rade 1/ parcelu E-KN č. 856 nadobudol krátko pred zámenou, a teda pokiaľ by obec skutočne potrebovala predmetný pozemok, mohla ho nadobudnúť už skôr a od pôvodných vlastníkov. Dobromyseľnosť žalovaného v rade 1/ nemožno odvodzovať ani od ním tvrdených skutočností, že mal obci od roku 2006 dlhodobu finančne i sponzorsky vypomáhať. Naopak, dobromyseľnosť žalovaného v rade 1/ bolo potrebné posudzovať a ustáliť v zmysle skutočností tak, ako z vykonaného dokazovania v priebehu konania vyšli najavo, a to či už jednotlivito alebo vo vzájomných súvislostiach. Pokiaľ i poukazoval na nálezy Ústavného súdu SR I. ÚS 549/2015, I. ÚS 151/2016, tieto sa viažu k úplne odlišným skutkovým okolnostiam, závery Ústavného súdu SR v nich vyslovené nadväzujú na nespochybnenú dobrú vieru nadobúdateľa, pričom u žalovaného v rade 1/ práve táto preukázaná nebola. Pri porovnaní výhodnosti vykonanej transakcie medzi žalobcom a žalovaným v rade 1/ bola dokonca úplne popretá. Sám žalovaný 1/ neozrejmil, v akom ohľade mala namietaná zámenná zmluva slúžiť záujmom žalobcu a jeho občanom a aký konkrétny osov im priniesla.

17. V nadväznosti na uvedené, v ostatnom sa stotožniac s odôvodnením rozhodnutia zo strany prvoinštančného súdu, odvolací súd rozhodol spôsobom uvedeným vo výrokovej časti rozhodnutia. Rozsudok prvoinštančného súdu vo výroku I., II. a V. potvrdil, vo výrokoch III., IV. ako odvolaním strán sporu nenapadnutých, ponechal rozsudok prvoinštančného súdu nedotknutý. Pri rozhodovaní o nároku na náhradu trov konania odvolací súd podobne ako súd prvej inštancie aplikoval ustanovenie § 257 CSP a žalobcovi napriek úspechu v spore nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznal. Za podstatné pre rozhodnutie považoval, že i v odvolacom konaní sa neúspech žalovaného odvíjal od dodržania zákonných podmienok pri uzatváraní zámennej zmluvy z 14.11.2014 so žalobcom, čo v prenesenom význame znamená, že pokiaľ i žalobca bol v konaní, resp. v spore úspešný, stalo sa tak z dôvodu absolútnej neplatnosti právneho úkonu, ktorú sám spôsobil. V spojitosti s tým preto odvolací súd žalobcovi nárok na náhradu trov odvolacieho konania nepriznal.

18. Rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

P o u č e n i e :

Proti tomuto rozhodnutiu odvolacieho súdu je **prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa**. (§ 419 CSP)

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces. (§ 420 CSP)

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne.

Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n). (§ 421 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b).

Na určenie výšky minimálnej mzdy v prípadoch uvedených v odseku 1 je rozhodujúci deň podania žaloby na súde prvej inštancie. (§ 422 ods. 1 a 2 CSP)

Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné. (§ 423 CSP)

Dovolanie sa podáva **v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu** na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde. (§ 427 ods. 1 a 2 CSP)

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania ustanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a podpisania) **uvedie**, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie

napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh). (§ 428 CSP)

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom.

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,

c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa. (§ 429 CSP)

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania. (§ 430 CSP)

V Žiline, dňa 27. januára 2021

JUDr. Jana Kotrčová
predsedníčka senátu

JUDr. Erik Varga
člen senátu

Mgr. Mária Kašíková
členka senátu