

Súd: Krajský súd Trnava  
Spisová značka: 25Co/173/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 2312202321  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 03. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martina Valentová  
ECLI: ECLI:SK:KSTT:2015:2312202321.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trnave v senáte zloženom z predsedníčky senátu: JUDr. Martina Valentová a členov senátu: JUDr. Ľubica Spálová a JUDr. Anton Jaček, v právnej veci navrhovateľa: Obec Šintava, so sídlom Šintava č. 244, IČO : 00 306 193, zastúpeného spoločnosťou: JUDr. René Hudzovič, s.r.o., so sídlom Nitra, Štefánikova tr. 49, IČO: 36 860 697, proti odporcom : 1. LODENICA, spol. s r.o., so sídlom Šintava, Pivovarská 281, IČO: 36 246 611, 2. B. X., nar. X.X.XXXX, bytom B., V. XXX, 3. A. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom B., V. XXX, 4. Q. I., nar. XX.XX.XXXX, B., V. XXX, všetci zastúpení spoločnosťou JAVOR - TOKÁR Advokátska kancelária s.r.o., so sídlom Bratislava, Stará Vajnorské cesta 37, IČO: 36 264 750, o určenie vlastníckeho práva, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Galanta zo dňa 20.9.2013, č.k. 15C/30/2012-299, v spojení s opravným uznesením zo dňa 5.11.2013, č.k. 15C/30/2012-309, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa v zamietajúcej časti **p o t v r d z u j e**  
a v časti o náhrade trov konania **r u š í** a vec mu **v zrušenom rozsahu v r a c i a** na ďalšie konanie.

### o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom prvostupňový súd zamietol návrh navrhovateľa, ktorým sa domáhal určenia, že je vlastníkom nehnuteľností vedených Správou katastra Galanta na LV č. XXXX pre kat. úz. B., špecifikovaných v petite podaného návrhu. Navrhovateľa zaviazal k povinnosti nahradiť odporcom 1. až 4. náhradu trov konania v sume 75 149,72 Eur, do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

Rozhodnutie odôvodnil právne ustanoveniami § 37 ods. 1, § 39, § 588, § 133 ods. 2, § 129 ods. 1, § 130 ods. 1 a § 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 11 ods. 4 písm. a), § 12 ods. 7 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, § 9 ods. 2 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, a vecne tým, že na základe použitých ustanovení zákona dospel po vykonanom dokazovaní k stanovisku, že návrh navrhovateľa je potrebné ako nedôvodný zamietnuť. Z vykonaného dokazovania súdu vyplynul jednoznačný záver, že odporca 1. a následne odporcovia 2. až 4. nadobudli vlastnícke práva k sporným nehnuteľnostiam zákonným spôsobom. Po preskúmaní kúpnej zmluvy urobenej vo forme notárskej zápisnice N 8/02, Nz 7/02 zo dňa 11.1.2002 súd dospel k názoru, že uvedený právny úkon spĺňa všetky náležitosti platného právneho úkonu a to ako po formálnej, tak aj materiálnej stránke. Nakoľko v danom prípade išlo o prevod vlastníckeho práva z majetku obce bolo nevyhnutným predpokladom platnosti tohto právneho úkonu to, aby daný právny úkon bol schválený orgánom obce, ktorý je na to zákonom zmocnený, pričom v tomto prípade išlo o obecné zastupiteľstvo. Súd z dokazovania vyvodil jednoznačný záver, že k takémuto schváleniu došlo dňa 11.2.2002 a to prijatím uznesenia obecného zastupiteľstva č. 39/0Z/2002. Z obsahu uvedeného uznesenia vyplýva, že došlo k schváleniu prevodu majetku, pričom toto uznesenie obsahuje odkaz na konkrétny písomný právny úkon a to notársku zápisnicu N 8/02, Nz 7/02. Z tohto vyplýva, že odkaz na uvedenú notársku zápisnicu jednoznačne spĺňa požiadavku určitosti, nakoľko z obsahu tejto notárskej zápisnice vyplýva, čo konkrétne tvorí predmet

prevodu vlastníctva, v prospech koho sa toto vlastníctvo prevádza a za akú cenu. Z uvedeného vyplynul záver, že toto uzneseniu obecného zastupiteľstva je potrebné vyhodnotiť ako prejav vôle zastupiteľstva ako kolektívneho orgánu jednoznačným, určitým a zrozumiteľným spôsobom vyjadriť súhlas s prevodom majetku za podmienok uvedených v kúpnej zmluve. Preto sa nie je možné stotožniť s argumentáciou navrhovateľa, že k schváleniu predaja nehnuteľností nedošlo. Nevyvrátiteľným dôkazom svedčiacim o opaku je písomné vyhotovenie uznesenia č. 39/OZ/2002. Na tejto skutočnosti nezmení nič ani fakt, že z niektorých svedeckých výpovedí vtedajších poslancov obecného zastupiteľstva malo vyplývať, že notárska zápisnica ktorá obsahovala kúpnu zmluvu, nebola do podrobnosti na obecnom zastupiteľstve oboznámená, zároveň však neboli pred súdom prezentované dôkazy, z ktorých by vyplývalo, že by poslancom obecného zastupiteľstva aj v prípade, že kúpna zmluva nebola oboznamovaná na zastupiteľstve nejakým spôsobom znemožňované oboznámiť sa s obsahom prerokovaných materiálov, alebo že by im v tom bránili nejaké objektívne prekážky. To, že sa poslanci obecného zastupiteľstva na základe vlastnej iniciatívy nesnažili oboznamovať sa s predkladanými materiálmi svedčí iba o úrovni, na akej vykonávali svoju volenú funkciu a zastupovali svojich voličov. To isté podľa názoru súdu platí aj o vtedajšej hlavnej kontrolórke obce vypočutej svedkyňi Vödrödyovej, ktorá vo svojej svedeckej výpovedi na jednej strane spochybňovala rozsah a spôsob prevodu vlastníckeho práva, na druhej strane však ako hlavná kontrolórka obce nevykonala nič, aby tieto skutočnosti v rozhodnom čase namietala, hoci to z titulu svojej funkcie bola povinná urobiť. Je podľa názoru súdu zarážajúce, keď hlavná kontrolórka obce v svojej svedeckej výpovedi uvedie, že sa s obsahom zmluvy, ktorou došlo k prevodu nehnuteľného majetku obce a ktorá bola uzavretá v roku 2002 oboznámila až v roku 2009. Do pozornosti navrhovateľa súd dal tú skutočnosť, že v rozhodnom čase ani do samotného rozhodnutia súdu nebolo ani jedným vtedajším poslancom obce oznámené, že obsah uznesenia 39/OZ/2002 zo dňa 11.2.2002 nie je v súlade so skutočnosťou, resp. že takáto otázka nebola na obecnom zastupiteľstve prerokovaná a nebolo o nej hlasované. Súd dáva do pozornosti aj to, že nie je možné prenášať následky nekvalitného a ne kvalifikovaného výkonu obecnej samosprávy na nadobúdateľa obecného majetku, pričom ani jeden z odporcov nebol v čase, kedy sa rozhodovalo o prevode majetku z vlastníctva obce, ani v čase jeho schvaľovania vo verejnej funkcii, z ktorej by mohol konanie orgánov obce nejakým spôsobom ovplyvňovať. Z uvedených dôvodov preto súd považoval kúpnu zmluvu urobenú vo forme notárskej zápisnice č. N 8/02, Nz 7/02 zo dňa 11.2.2002 za platný právny úkon, ktorý bol riadnym spôsobom schváleným zákonom zmocneným orgánom obce, pričom jeho právnym následkom bolo nespochybniteľné nadobudnutie vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam odporcom 1. a následne odporcami 2. až 4.

Súd za účelom komplexného posúdenia veci riešil aj otázku vydržania sporných nehnuteľností odporcom 1. a následne odporcami 2. až 4. Súdom vo veci zaujal v otázke vydržania stanovisko, že aj v prípade že by bola kúpna zmluva zo dňa 11.1.2002 neplatným právnym úkonom, nebolo možné návrhu navrhovateľa vyhovieť, pretože z vykonaného dokazovania vyplynulo, že odporca 1. a po započítaní jeho vydržacej lehoty odporcovia 2. až 4. vlastnícke právo voči uvedeným nehnuteľnostiam vydržali. Odporca 1. nadobudol vlastnícke právo k nehnuteľnostiam vkladom vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností dňom 20.3.2002. Od uvedeného dátumu sa stal dobromyseľným držiteľom nehnuteľností, nakoľko tieto nadobudol na základe nikým nespochybňovanej kúpnej zmluvy. Podľa názoru súdu bola dobromyseľnosť, teda subjektívny postoj odporcov vyplývajúci z ich presvedčenia, že sú vlastníckymi nehnuteľnosťami, spochybnený prvýkrát až dňom 22.3.2012, kedy im bol konajúcim súdom doručený odpis žalobného návrhu. Stalo sa tak avšak až po uplynutí 10 ročnej premlčacej lehoty. Súdom sa nemohol stotožniť s námietkami navrhovateľa, ktorými sa snažil preukázať, že odporcovia nemohli byť vo svojej držbe dobromyseľní a to jednak od roku 2004, kedy sa malo konať stretnutie v reštaurácii Merkur, ktorého sa zúčastnil odporca 2., a v rámci ktorého mu malo byť vytykané, že vlastníctvo k nehnuteľnostiam nadobudol nezákonným spôsobom. Podľa názoru navrhovateľa je taktiež dobromyseľnosť odporcov vyvrátená aj tým, že v roku 2009 mal byť odporca navrhovateľom písomne vyzvaný k usporiadaniu vlastníckych vzťahov k pozemkom pod veslárskym klubom. Súdom dáva do pozornosti, že pre zánik dobromyseľnosti oprávneného držiteľa nepostačuje akákoľvek námietka existencie jeho vlastníctva, musí ísť o takú námietku, ktorá je spôsobilá vyvolať objektívnu pochybnosť držiteľa, že mu vlastnícke právo patrí, preto sa takáto námietka musí týkať konkrétneho vlastníckeho práva, ku konkrétnemu predmetu vlastníctva a musí byť založená na dôvodoch, ktoré sú svojim charakterom a obsahom spôsobilé u držiteľa vyvolať pochybnosť. Podľa názoru súdu však v konaní navrhovateľ nepreukázal, že by na stretnutí v reštaurácii Merkur v roku 2004, boli odporcovia 2. vznesené také námietky, ktoré by sa týkali konkrétnych nehnuteľností spolu s uvedením konkrétnych dôvodov, ktoré boli spôsobilé vyvolať dôvodnú pochybnosť. Je preto nepochybné, že interpelácie vznesené v pohostinskom zariadení

v konfrontačnej atmosfére nedosahovali takú intenzitu, ktorá by spôsobila zmenu subjektívneho postoja odporcov k ich vlastníctvu. Súd odporcom ako procesne úspešnými účastníkmi priznal náhradu trov konania v celkovej výške 75 149,72 Eur, ktoré pozostávajú z trov právneho zastúpenia.

Proti rozsudku súdu prvého stupňa podal navrhovateľ prostredníctvom právneho zastúpenia odvolanie, ktorým žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že návrhu v plnom rozsahu vyhovie a odporcov zaviazal k povinnosti nahradiť mu trovy konania v sume 23 243,82 Eur, alternatívne, aby rozsudok súdu prvého stupňa zrušil v plnom rozsahu a vec vrátil súdu na ďalšie konanie. Dôvodil tým, že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, že súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, že súd mu ako účastníkovi konania svojím postupom odňal možnosť konať pred súdom tým, že napadnuté rozhodnutie dostatočne neodôvodnil, čím je rozsudok súdu prvého stupňa nepreskúmateľný pre nezrozumiteľnosť a nedostatok dôvodov, pretože v odôvodnení napadnutého rozhodnutia súd vôbec neuviedol akým spôsobom posúdil a ako sa vysporiadal so závažnými námietkami vo vzťahu k rozhodným skutkovým okolnostiam, ktoré boli uvedené predovšetkým vo vyjadrení k veci samej zo dňa 5.9.2013. S názorom súdu o jednoznačnom prejave vôle obecného zastupiteľstva vyjadrenom v uznesení OZ č. 36/OZ-2001 nemožno súhlasiť. Uvedené uznesenie je neurčité a to najmä pokiaľ ide o špecifikáciu predmetu prevodu - určenie nehnuteľností a taktiež pokiaľ ide o určenie kupujúceho, pretože z uvedeného uznesenia rozporne vyplýva, že predaj mal byť schválený jednak v prospech fyzickej osoby B. X. a tiež v prospech právnickej osoby Lodenica, spol. s r.o., ktorá navyše v tom čase ani neexistovala. V konečnom dôsledku i sám súd prvého stupňa v napadnutom rozsudku uviedol, že podľa jeho názoru uvedené uznesenie č. 36/OZ-2001 prijaté na obecnom zastupiteľstve konanom dňa 29.10.2001 nie je možné považovať za rozhodnutie kolektívneho orgánu obce, ktorým by došlo k schváleniu konkrétneho predaja. I z uvedeného vyplýva rozporuplnosť a nejasnosť odôvodnenia napadnutého rozsudku súdom prvého stupňa. Pokiaľ aj súd následne ustálil, že z uznesenia č. 36/OZ/2002 prijatého na obecnom zastupiteľstve konanom dňa 11.2.2002 jednoznačne vyplýva, že obecné zastupiteľstvo schválilo predaj areálu Lodenice podľa kúpnej zmluvy - notárskej zápisnice N 8/02, Nz 7/02, označenie notárskej zápisnice len značkami dostatočným spôsobom nekonkretizuje danú listinu, pretože bez uvedenia mena notára, u ktorého je uvedená notárska zápisnica pod citovanými značkami zaregistrovaná a bez uvedenia dátumu spisania uvedenej notárskej zápisnice nie je zrejmé o akú konkrétnu notársku zápisnicu sa jedná. Taktiež z označenia „predaj Lodenice“ nie je zrejmé, čo je predmetom predaja, aké nehnuteľnosti sa v súvislosti s predajom Lodenice mali odpredať. Preto ani na zasadnutí obecného zastupiteľstva konanom dňa 11.2.2002 nedošlo k riadnemu a zákonnému schváleniu prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce. Tu odvolateľ argumentuje aj tým, že kúpna zmluva spísaná vo forme notárskej zápisnice bola uzavretá dňa 11.1.2002, čím nadobudla platnosť a účinnosť, pričom uznesenie č. 39/OZ/2002 bolo prijaté až následne na zasadnutí dňa 11.2.2002. V danom prípade teda nedošlo k naplneniu litery zákona, teda k predchádzajúcemu schváleniu prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce príslušným orgánom obce. Odvolateľ ďalej zdôraznil, že zo skutočnosti, že notárska zápisnica nebola na zasadnutí obecného zastupiteľstva oboznamovaná je nutné vyvodiť tú skutočnosť, že právny úkon - prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce obsiahnutý v uvedenej notárskej zápisnici nebol na obecnom zastupiteľstve schválený, a to jednak v kontexte toho, že v programe zasadnutia uvedeného zastupiteľstva (11.2.2002) a ani v samotnej zápisnici tohto zasadnutia obecného zastupiteľstva nebolo ako bod programu uvedené schválenie prevodu vlastníctva predmetných nehnuteľností a taktiež i v kontexte toho, že v žiadnej inej listine ako v citovanej notárskej zápisnici neboli jednoznačne určitým spôsobom špecifikované nehnuteľnosti, ktoré mali byť predmetom prevodu a ani ich kúpna cena. Ak teda notárska zápisnica na obecnom zastupiteľstve nebola oboznamovaná, nemohlo obecné zastupiteľstvo schváliť predaj konkrétnych nehnuteľností. Pokiaľ aj súd prvého stupňa konštatoval, že v rozhodnom čase a ani do samotného rozhodnutia súdu nebolo ani jedným vtedajším poslancom obce oznámené, že obsah uznesenia č. 39/OZ/2002 zo dňa 11.2.2002 nie je v súlade so skutočnosťou, neznamená, že uvedené uznesenie bolo v súlade so skutočnosťou a to toľko vtedy, keď z vykonaných dôkazov je zjavná nekompetentnosť poslancov obecného zastupiteľstva pri rozhodovaní o obecných záležitostiach. V každom prípade je potrebné uviesť, že právny úkon, ktorý urobila obec v rozpore so zákonom, hoci i v dôsledku nekvalitného a nekvalifikovaného výkonu obecnej samosprávy, nie je možné konvalidovať s odôvodnením, že následky nekvalitného a nekvalifikovaného výkonu obecnej samosprávy nie je možné prenášať na nadobúdateľa obecného majetku. Pokiaľ právny úkon nebol urobený v súlade so zákonom, teda pokiaľ v danom prípade nedošlo k riadnemu a zákonnému schváleniu prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce, je takýto právny úkon bez ďalšieho podľa § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatný. K riadnemu a zákonnému schváleniu prevodu vlastníctva na odporcu

1 nedošlo na zastupiteľstve konanom dňa 11.2.2002 aj pre rozpor s § 12 ods. 1 zák. č. 369/1990 Zb., pretože v takomto programe rokovania obecného zastupiteľstva obsiahnutom i v pozvánke, ktorou bolo zvolané predmetné zasadnutie obecného zastupiteľstva, nie je ako bod programu uvedené schválenie zmluvného prevodu vlastníctva - predaja predmetných nehnuteľností odporcovi 1. V programe je ako jeden z bodov uvedený len bod programu označený ako „informatívna správa o predaji Lodenice“. Ani z obsahu zápisnice nevyplýva, že by malo zastupiteľstvo rokovať o inom ako v pozvánke uvedenom bode programu a už vôbec z obsahu zápisnice nevyplýva, že by malo obecné zastupiteľstvo rokovať o podmienkach predaja predmetných nehnuteľností. Na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa 11.2.2002 nebol zmenený ani doplnený program rokovania, preto nie je možné, aby obecné zastupiteľstvo o bode, ktorý nebol súčasťou programu zasadnutia rokovalo, hlasovalo a dokonca prijalo platné rozhodnutie. Teda pokiaľ ide o schválenie zmluvného prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce, nebolo jedným z bodov programu rokovania obecného zastupiteľstva zverejneného na úradnej tabuli aspoň tri dni pred zasadnutím a v konečnom dôsledku obsiahnutého v pozvánke na zasadnutie obecného zastupiteľstva. Na tomto zasadnutí ani nebola oboznámená kúpna zmluva spísaná notárom, pričom o takomto návrhu sa nehlasovalo a predaj schválený nebol. Pokiaľ ide o otázku ceny prevádzaných nehnuteľností na obecnom zastupiteľstve, ktoré zasadalo 29.10.2001 sa mal schváliť odpredaj areálu za ceny stanovené v znaleckých posudkoch, ktoré však v čase konania zastupiteľstva neboli k dispozícii, keďže posudky boli vypracované až v roku 2002. Na zasadnutí dňa 11.2.2002 otázka ceny nehnuteľností prejednávaná nebola. Ďalej odvolateľ poukázal aj na rozsudok NS SR sp. zn. 3Odo 21/2002 podľa ktorého majetkoprávne úkony, o ktorých prislúcha rozhodovať obecnému zastupiteľstvu, sú pre obec záväzné len v prípade „predchádzajúceho“ kladného rozhodnutia tohto zastupiteľstva. Bez takéhoto rozhodnutia starosta obce nemôže v uvedených prípadoch urobiť platný právny úkon za obec. V predmetnej veci je tak zrejmé, že obecné zastupiteľstvo konané dňa 29.10.2001 neschválilo predaj predmetných nehnuteľností v prospech odporcu 1 s poukazom už na uvádzané, predovšetkým vzhľadom na zmätočnosť uznesenia v tom, že je ním schválený predaj jednak fyzickej osobe a jednak právnickej osobe, ktorá však v tomto čase neexistovala. Pokiaľ ide o obecné zastupiteľstvo konajúce sa 11.2.2002, aj napriek už uvádzaným výhradám, nešlo by tu o predchádzajúci súhlas obecného zastupiteľstva, nakoľko kúpna zmluva spísaná notárom dňa 11.1.2002 bola všetkými jej účastníkmi podpísaná už dňa 11.1.2002. Kúpna zmluva tak bola uzavretá bez predchádzajúceho schválenia obecným zastupiteľstvom, a preto je absolútne neplatná. Odvolateľ poukázal aj na rozsudok NS SR sp. zn. 8Sžo 223/2008, podľa ktorého obecné zastupiteľstvo schvaľuje zmluvný prevod konkrétneho majetku a z jeho uznesenia musí byť zrejmé, aký prevod sa schvaľuje, čo je predmetom prevodu, ktorá nehnuteľnosť, v prospech koho a za akú cenu. Uvedené náležitosti ani jedno uznesenie obecného zastupiteľstva neobsahuje. Nakoľko je neplatná kúpna zmluva spísaná vo forme citovanej notárskej zápisnice z dôvodu rozporu so zákonom, sú absolútne neplatné i kúpna zmluva, titulom ktorej bolo Správou katastra Galanta povolený vklad pod č. V 5367/07 a darovacia zmluva titulom ktorej bol Správou katastra povolený vklad pod č. V 2717/08 a to z dôvodu, že v prvom prípade predávajúci a v druhom prípade darujúci previedli viac práv ako sami mali.

Odvolateľ nesúhlasil ani so závermi súdu prvého stupňa vyslovených v odôvodnení napadnutého rozsudku v súvislosti s riešením otázky vydržania sporných nehnuteľností odporcom 1 a následne odporcami 2 a 3, pretože u nich absentuje dobromyseľnosť. Odvolateľ poukázal na to, že podľa svedeckej výpovede X. P. už v roku 2004 sa uskutočnilo stretnutie, ktorého sa zúčastnili aj Ing. J., Z., Ing. O. a X., keď na tomto stretnutí bolo evidentne zo strany obecných poslancov B. X. vytýkané, že sa nedostal (samozrejme poslanci mali na mysli jeho spoločnosť - Lodenica, spol. s r.o.) k majetku riadnym spôsobom. A že nehnuteľnosť nenadobudol v súlade so zákonom, teda neoprávnene. Pán X. bol vyzvaný aj na obecnom zastupiteľstve konanom dňa 30.11.2009 starostom Q. Z., aby celú záležitosť dal do poriadku. Aj svedkyňa B. potvrdila, že pán X. ešte v čase, keď bol starostom obce bol vyzvaný, aby záležitosť ohľadne pozemkov, ktoré nemali byť prevedené do jeho vlastníctva usporiadal, na čo sa tento vyjadril tak, že to usporiada neskôr. Svedkyňa potvrdila aj to, že v roku 2009 bol pán X. obcou a to konkrétne starostom Z. a na obecnom úrade vyzvaný k tomu, aby vrátil pozemky za cenu, za ktorú ich nadobudol. Samozrejme a to aj vzhľadom k odstupu času svedkyňa bližšie nerozvíjala a nepopisovala detailný priebeh predmetného rozhovoru, ale jej vyjadrenie nasvedčuje na okolnosť, že pán Z. žiadal v mene obce od pána X. vrátiť predmetné nehnuteľnosti oproti vráteniu ich kúpnej ceny v dôsledku neplatnosti a nezákonnosti predmetnej kúpnej zmluvy. Aj na zastupiteľstve konanom dňa 30.11.2009 bolo prijaté uznesenie, v ktorom bolo uložené starostovi obce B. X., jednať s konateľom firmy Lodenica, spol. s r.o. o vysporiadaní pozemku. Taktiež i na zastupiteľstve konanom dňa 15.2.2010 bolo prijaté obdobné uznesenie. Z vyššie uvedeného je zrejmé, že pán X. nebol dobromyseľným držiteľom

predmetných nehnuteľností a tým pádom nebola dobromyseľným držiteľom predmetných nehnuteľností ani spoločnosť Lodenica, spol. s r.o. Dobromyseľnosť týchto osôb bola narušená minimálne v roku 2004 a keďže bola narušená dobromyseľnosť pána X. ako osoby konajúcej v mene nadobúdateľa nehnuteľností (odporca 1) pri ich nadobudnutí a tiež ako spoločníka nadobúdateľa nehnuteľností, nemôžu si odporcovia 2 až 4 započítať do svojej vydržacej doby aj dobu počas ktorej vec držal odporca 1. U odporcu 2 treba tiež brať zreteľ na skutočnosť, že tento počas celého funkčného obdobia vykonával funkciu starostu obce a teda musel mať vedomosť o tom, že nadobudnutie nehnuteľnosti zo strany odporcu 1 nebolo v súlade so zákonom. Z uvádzaného je potom zrejmé, že ani jeden z odporcov nemohol titulom vydržania nadobudnúť vlastnícke práva k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom sporu a to z titulu absencie ich dobromyseľnosti.

Napokon odvolateľ napadol i výrok o náhrade trov konania, keď je názoru, že súd v napadnutom rozhodnutí neuviedol na základe čoho ustálil cenu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktorých sa právna služba týkala a teda z čoho vyvodil tarifnú hodnotu 1.165.000,- Eur, z ktorej následne stanovil základnú sadzbu tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby sporu. Podľa § 10 ods. 2 vyhl. č. 655/2004 Z.z. cena veci alebo práva, ktorých sa právna služba týka musí byť určená pri začatí poskytovania právnej služby a v predmetnej veci iná hodnota vlastníckeho práva - predmetných nehnuteľností ako hodnota predstavujúca ich kúpnu cenu podľa kúpnej zmluvy spísanej do notárskej zápisnice t.j. suma 186.664,28 Eur zistená nebola. Základná sadzba tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby v predmetnej veci preto predstavuje sumu 798,37 Eur a nie sumu 6.876,33 Eur, ako ju ustálil súd prvého stupňa.

K odvolaniu navrhovateľa sa prostredníctvom právneho zastúpenia vyjadrili odporcovia 1 až 4, ktorí uviedli, že rozhodnutie súdu prvého stupňa považujú za vecne správne a navrhujú ho odvolaciemu súdu potvrdiť. Poukázali na skutočnosť, že súd prvého stupňa správne vyhodnotil otázku prípadného vydržania vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, čo samo osebe postačuje na zamietnutie návrhu a odôvodňuje vecnú správnosť napadnutého rozsudku. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že ako odporcovia boli so zreteľom na všetky okolnosti dobromyseľní v tom, že im predmetné vlastnícke právo k nehnuteľnostiam patrí. Ich dobromyseľnosť bola zachovaná po celú dobu od prevodu vlastníckeho práva, až pokiaľ im nebol doručený návrh vo veci samej podaný navrhovateľom. Pri zachovaní náležitej starostlivosti vychádzali zo zásady hodnovernosti katastra nehnuteľností, navyše oprávnenosť ich držby sa po celú dobu držby prezumuje. Pre zánik dobromyseľnosti držiteľa nepostačuje akákoľvek námietka existencie jeho vlastníckeho práva. Musí ísť o takú námietku, z ktorej vyplýva skutočnosť, ktorá je spôsobilá vyvolať objektívnu pochybnosť o tom, že držiteľovi veci vlastnícke právo patrí. Takáto námietka sa musí týkať konkrétneho vlastníckeho práva, t.j. práva ku konkrétnej veci, musí byť založená na dôvodoch, ktoré objektívne u držiteľa musia vyvolať pochybnosti o tom, že mu vlastnícke právo k tejto veci patrí a musia byť známe vlastníčkovi tej ktorej veci, nie následne jeho právnenému predchodcovi a podobne... Pokiaľ ide o odvolateľom poukazované stretnutie v reštaurácii Merkúr, kde malo byť zo strany obecných poslancov vytykané B. X., že sa nedostal k majetku riadnym spôsobom a že nehnuteľnosti nenadobudol v súlade so zákonom, ako aj k prejednávaniu otázky neoprávneného nadobudnutia predmetných nehnuteľností na obecnom zastupiteľstve dňa 30.11.2009, rovnako o potvrdenie svedkyňou B., že pán X. bol v čase, keď bol starostom obce vyzývaný, aby záležitosti ohľadne pozemkov usporiadal a vyzvaný poslancom Q. Z. k tomu, aby vrátil pozemky za cenu, za ktorú ich nadobudol, k týmto tvrdeniam uvádza, že nikdy nikto nešpecifikoval, akých nehnuteľností sa mala eventuálna námietka, ktorá by mohla mať za následok stratu dobromyseľnosti, ktoréhokoľvek z nich sa týkať. Navrhovateľ neuviedol a nešpecifikoval, v čom konkrétne mala spočívať akákoľvek námietka vznesená voči nim do uplynutia doby vydržania, takýto dôvod nevyplýval ani z výpovede žiadneho zo svedkov. Svedkovia síce tvrdili, že boli akési námietky k vlastníckemu právu k neoznačeným nehnuteľnostiam voči odporcovi 2, žiadny z nich však neuviedol, aká bola podstata týchto námietok a v čom spočívali. Následne sa odporcovia v súvislosti s uvádzaným vyjadrovali k jednotlivým svedeckým výpovediam vo veci.

Podľa odporcov navrhovateľ nepreukázal ani neplatnosť kúpnej zmluvy obsiahnutej v notárskej zápisnici č. N 8/02 a Nz 7/02 spísanej notárom JUDr. Michalom Irsákom dňa 11.1.2002. Podstatou sporu v prípade schválenia predmetného prevodu nie je to, či tento úkon bol alebo nebol schválený, ale či vyhotovenie listín obcou ako navrhovateľom argumentujúcim neplatnosťou, výlučne ním samotným vyhotovenej listiny o právnom úkone bolo na požadovanej úrovni tak, aby spĺňalo formálne náležitosti, ktoré na takýto právny úkon a jeho platnosť vyžadujú právne predpisy, resp. judikatúra Najvyššieho súdu SR, ktorá bola v tejto otázke produkovaná, vo väčšej časti až po roku 2002, kedy prišlo k týmto úkonom. V danom

prípade teda nie je dôvodom vzniku sporu pokus súkromných osôb, či firiem ukrátiť obec a zmocniť sa obecného majetku, čo dalo za vznik pomerne rigorózneho judikatúre Najvyššieho súdu SR v záujme ochrany verejných zdrojov, ale ide tu o pokus osôb konajúcich v mene obce, využiť prípadné vlastné formálne chyby obce na odňatie majetku, ľuďom - osobám, ktoré ho riadne kúpili. Takýto výkon práv a povinností vyplývajúci z občianskoprávných vzťahov navrhovateľom bez právneho dôvodu zasahuje do práva oprávnených záujmov odporcov a je v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 Občianskeho zákonníka a takémuto konaniu by súd nemal poskytnúť právnu ochranu. Poukázal na to, že kúpna zmluva bola riadne schválená uznesením obecného zastupiteľstva zo dňa 11.2.2002 č. 39/OZ/2002, kde v bode 2 obecné zastupiteľstvo schvaľuje predaj Lodenice podľa kúpnej zmluvy - notárska zápisnica N 8/02, Nz 7/02. Toto uznesenie je nepochybne určité, nakoľko odkazuje na konkrétnu notársku zápisnicu ako kúpnu zmluvu, ktorú ako právny úkon schvaľuje, a v ktorej je presne špecifikované, čo je predmetom prevodu a za akú cenu sa prevádza vlastnícke právo k predmetu kúpy. Uznesením č. 39/OZ/2002 z 11.2.2002 prišlo k schváleniu právneho úkonu, ktorým bolo nakladané s majetkom obce a to spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o jeho obsahu. Pokiaľ ide o námietku v podanom odvolaní, že tento súhlas obecného zastupiteľstva nebol predchádzajúcim súhlasom odvolávajúc sa na neskoršiu judikatúru NS SR je tu potrebné uviesť, že NS SR v rámci svojej judikatúry dospel k názoru, že bez schválenia právneho úkonu, ktorým sa nakladá s majetkom vo vlastníctve obce obecným zastupiteľstvom nevznikol prejav vôle spôsobilých založiť právnym úkonom vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu, nakoľko schválenie právneho úkonu zo strany príslušného orgánu obce predstavuje podmienku platnosti právneho úkonu obce a to najmä vo vzťahu k posudzovaniu právneho úkonu obce správou katastra. V tomto smere je potrebné požiadavku „predchádzajúceho súhlasu“ obecného zastupiteľstva chápať vo vzťahu k účinkom právneho úkonu, teda že účinky právnemu úkonu, ktorým sa nakladá s majetkom obce a ktorý vyžaduje súhlas obecného zastupiteľstva nemôžu, bez takéhoto predchádzajúceho súhlasu nastať. Tomuto nasvedčuje aj znenie § 9 ods. 2 písm. a) zák. č. 138/1991 Zb., podľa ktorého schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku. Zákon teda v rozhodnom čase nevyžadoval predchádzajúci súhlas obecného zastupiteľstva na prevod nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce, ale schválenie zmluvného prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ako zákonnú podmienku, ktorej predchádzajúce splnenie je nevyhnutné pre nadobudnutie účinkov tohto prevodu. Z uvádzaného je potom zrejmé, že zápisnica zo zasadnutia obecného zastupiteľstva z 11.2.2002 vo svojej prílohe obsahuje konkrétne znenie uznesenia obecného zastupiteľstva, ktoré uznesenie bolo obecným zastupiteľstvom Obce Šintava schválené a ktoré spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosť o svojom obsahu, odkazom na konkrétnu listinu - notársku zápisnicu, v ktorej sú uvedené všetky podstatné náležitosti právneho úkonu - kúpnej zmluvy, spĺňa náležitosti tohto právneho úkonu a jeho schválenia tak z hľadiska formálnych, ale aj meritórnych náležitostí, ktoré schválenie právneho úkonu predchádzalo nadobudnutie jeho účinkov. V tomto smere sú potom skutkové zistenia súdu prvého stupňa a jeho právne závery správne.

Pokiaľ ide o náhradu trov konania, súd podrobne zdôvodnil, ako k nej dospel, keď súdu bol predložený dôkaz o hodnote veci, o vlastníctvo ktorých sa vedie spor. Cena práva sa síce určuje ku dňu začatia poskytovania právnej služby, nič však účastníkom konania nebráni aj v priebehu konania predložiť dôkaz o jeho výške. Účastníci konania v tomto smere nie sú viazaní len desaťročie pred začatím konania zadováženými znaleckými posudkami, ktoré logicky nemôžu preukazovať ceny nehnuteľností o viac ako desať rokov neskôr. Účastníci konania môžu v priebehu konania preukázať hodnotu nehnuteľností o vlastníctvo ktorých je vedený spor, čo z ich strany bolo aj vykonané a voči ktorému oceneniu nehnuteľností navrhovateľ nevzniesol žiadnu relevantnú námietku a nijakým spôsobom ho nespochybnil.

Vzhľadom na uvádzané preto navrhujú odvolaciemu súdu napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdiť a priznať im náhradu trov odvolacieho konania, ktorú vyčísli samostatným podaním.

Krajský súd v Tmave ako súd odvolací (§ 10 ods. 1 O.s.p.), po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 204 ods. 1 O.s.p.), oprávnenou osobou - účastníkom konania (§ 201 O.s.p.), proti rozhodnutiu, proti ktorému je odvolanie prípustné (§ 201 a § 202 O.s.p.), po skonštatovaní, že odvolanie má zákonom predpísané náležitosti (§ 205 ods. 1 O.s.p.) a že odvolateľ použil zákonom prípustné odvolacie dôvody (§ 205 ods. 2 písm. a) v spojení s ust. § 221 ods. 1 písm. f), písm. d) a f)), preskúmal napadnuté rozhodnutie v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 212 ods. 1 O.s.p.), postupom bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 214 ods. 2 O.s.p.), keď deň vyhlásenia rozsudku bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli súdu (§ 156 ods. 3 v spojení s § 211 ods. 2 O.s.p.) a v elektronickej podobe

na webovej stránke súdu v ten istý deň ako sa vyvesil na úradnej tabuli (§ 21 ods. 2 vyhl. č. 543/2005 Z.z.) a dospel k záveru, že odvolaniu vo vzťahu k rozhodnutiu o veci samej nie je možné priznať úspech, keďže napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa je v zamietajúcej časti vecne správny, v dôsledku čoho boli splnené podmienky pre jeho potvrdenie v zmysle § 219 O.s.p. Odvolanie navrhovateľa je dôvodné len v časti rozhodovania o náhrade trov konania, v dôsledku čoho je nevyhnutné napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa v tejto časti zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie.

Pretože odvolací súd preberá súdom prvého stupňa zistený skutkový stav pokiaľ ide o skutočnosti právne rozhodné pre posúdenie navrhovateľom uplatneného nároku, keď súd vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností pre rozhodnutie vo veci a ich vyhodnotením dospel i k správny skutkový záverom a pretože odvolací súd v celom rozsahu zdieľa i právne závery súdu prvého stupňa, ktorý na vec aplikoval správne hmotnoprávne ustanovenie (i keď v aktuálnom znení a nie v znení účinnom ku dňu rozhodnej právnej skutočnosti - rozhodnutia obecného zastupiteľstva č. 39/OZ/2002 zo dňa 11.2.2002, z ktorého znenia však vyplýva to isté právne posúdenie veci) a tieto i správny spôsobom vyložil, s poukazom na ust. § 219 ods. 2 O.s.p. už iba odkazuje na správne a presvedčivé odôvodnenie písomného vyhotovenia rozsudku v časti posudzovania uplatneného práva navrhovateľa cez skúmanie platnosti zmluvy účastníkov zo dňa 11.1.2002 o prevode vlastníckeho práva k spornej nehnuteľnosti. Odvolací súd ani s prihliadnutím na použité odvolacie argumenty nenachádza dôvod, pre ktorý by sa mal od záverov súdu prvého stupňa odchyliť a nemôže preto dať za pravdu odvolateľovi. Na zdôraznenie správnosti záverov súdu prvého stupňa sa žiada dodať už iba nasledovné:

Skôr než odvolací súd pristúpi k zaobreraniu sa odvolacím dôvodmi navrhovateľa, jeho pozornosti nemohlo uniknúť, že napriek tomu, že v danom prípade ide o určovací návrh na začatie konania, súd prvého stupňa nezhodnotil naliehavosť právneho záujmu na žiadanom určení. Nakoľko sa v danom prípade navrhovateľ domáha určenia svojho vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré právo sa zapisuje do Katastra nehnuteľností SR, je na požadovanom určení vždy naliehavý právny záujem, ak má byť súdne rozhodnutie určujúce právo zaznamenané do katastra a týmto spôsobom má byť dosiahnutá zhoda medzi stavom právnym a zapísaným v Katastri nehnuteľností SR, čo pravdepodobne je aj sporovým stranám zrejmé, keďže absencia naliehavého právneho záujmu nebola ako v prvostupňovom, tak i v odvolacom konaní namietaná.

Predmetom prieskumu odvolacieho súdu vymedzeným uplatnenými odvolacími dôvodmi bolo posúdiť, či prvostupňový súd rozhodol správne, ak návrh navrhovateľa zamietol s odôvodnením platnosti kúpnej zmluvy spísanej vo forme notárskej zápisnice notárom JUDr. Michalom Irsákom pod č. N 8/02, Nz 7/02 zo dňa 11.1.2002, ktorou boli prevedené sporné nehnuteľnosti navrhovateľom na odporcu 1.

Podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. (v znení účinnom v čase prevodu) schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku.

Rozhodnutie obecného zastupiteľstva o zmluvnom prevode nehnuteľného majetku obce 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. Ak sa pred súdom vyskytne v občianskom súdnom konaní ako sporná otázka platnosti zmluvy uzavretej medzi obcou a druhým účastníkom zmluvy, ktorej predmetom je prevod nehnuteľného majetku, ktorý vyžadoval rozhodnutie obecného zastupiteľstva (daný prípad), musí súd skúmať platnosť prejavu vôle tak z hľadiska formálnych (prijatie uznesenia spôsobom stanoveným v zákone) ako aj z hľadiska meritórnych náležitostí, ktorého jadrom je prejav vôle. Bez prejavu vôle a jeho vyjadrenia v objektívne zistiteľnej forme nemožno hovoriť o právnom úkone. Táto zásada platí aj pre prejavy vôle obce v oblasti občianskeho práva. Kým obecné zastupiteľstvo nerozhodlo o schválení takéhoto zmluvného prevodu a prijaté uznesenie nebolo pojaté do zápisu o priebehu schôdze obecného zastupiteľstva, nevznikol prejav vôle spôsobilý založiť právnym úkonom vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu.

Zmluvný prevod nehnuteľného majetku obce, o ktorom rozhoduje obecné zastupiteľstvo, a ktoré by urobil len starosta bez platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva, by nezaväzoval obec, pretože by tu chýbal prejav vôle obce. Zmluvný prevod nehnuteľného majetku uskutočnený starostom obce, ku ktorému sa vyžaduje rozhodnutie obecného zastupiteľstva, nemôže obec bez takéhoto rozhodnutia

zaviazať, pričom takýto právny úkon starostu (bez súhlasu obecného zastupiteľstva) by ani nevyvolal právne účinky.

Pokiaľ aj odvolateľ namieta, že nemôže súhlasiť s názorom súdu prvého stupňa o jednoznačnom prejave vôle obecného zastupiteľstva vyjadrenom v uznesení obecného zastupiteľstva č. 36/OZ-2001, odvolací súd vychádzajúc z odôvodnenia napadnutého rozsudku takýto právny záver súdu prvého stupňa z jeho rozhodnutia nezaznamenal. Predmetom skúmania súdom prvého stupňa bolo uznesenie obecného zastupiteľstva č. 39/OZ/2002 zo dňa 11.2.2002, ktorým bol schvaľovaný prevod nehnuteľného majetku obce na odporcu 1. Pokiaľ sa aj súd prvého stupňa zaoberal uznesením č. 36/OZ-2001, tu potom len v rovine konštatovania, že z tohto uznesenia vyplýva prejav vôle o prevode nehnuteľností tvoriace areál Lodenice na odporcu 1, s tým že mala byť kreovaná komisia, ktorá mala pripraviť tento prevod (do budúcnosti). Súd prvého stupňa následne aj sám konštatoval, že uvedené uznesenie nie je možné považovať za rozhodnutie kolektívneho orgánu obce, ktorým by došlo k schváleniu konkrétneho predaja.

V danej veci, vzhľadom na uvádzané vyššie, bolo preto potrebné posúdiť a tým zároveň vysporiadať sa so zásadnou odvolacou argumentáciou navrhovateľa, konkrétne či k schváleniu prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce mohlo dôjsť dňa 11.2.2002 prijatím uznesenia obecného zastupiteľstva č. 39/OZ/2002, keď kúpna zmluva, spísaná vo forme notárskej zápisnice notárom JUDr. Michalom Irsákom pod č. N 8/02, Nz 7/02, bola uzavretá dňa 11.1.2002, čím podľa odvolateľa nadobudla nielen platnosť ale aj účinnosť. Podľa navrhovateľa tu chýbal predchádzajúci súhlas obecného zastupiteľstva k prevodu nehnuteľného vlastníctva obcou. Odvolateľ nesúhlasil ani s tým, že by takýto súhlas vyslovený v uznesení č. 39/OZ/2002, pri konkretizácii schvaľovaného právneho úkonu v ňom len odkazom na uvedenú notársku zápisnicu, jednoznačne spĺňal požiadavku určitosti.

Nespornou v danom prípade zostáva požiadavka súhlasu obecného zastupiteľstva k prevodu nehnuteľného vlastníctva obcou, ktorá jednoznačne vyplýva zo znenia cit. ust. § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. (v znení účinnom v čase prevodu). Aj ustálená judikatúra Najvyššieho súdu SR dospela k záveru, že bez schválenia právneho úkonu, ktorým sa nakladá s majetkom obce obecným zastupiteľstvom, nevznikne prejav vôle spôsobilý založiť právnym úkonom vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu, ako bolo konštatované už vyššie. V tomto smere je však potrebné mať na zreteli, že zákonodarca v právnej norme výslovne neuvádza, že k zmluvnému prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce sa vyžaduje predchádzajúci súhlas obecného zastupiteľstva, zákonné ustanovenie vyžaduje zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku schváliť obecným zastupiteľstvom. Preto odvolací súd zhodne so stanoviskom procesnej strany odporcov zastáva ten právny názor, že právny úkon starostu o prevode nehnuteľností do vyslovenia súhlasu obecného zastupiteľstva nenadobudne právne účinky, preto potom možno uzavrieť, že každý vyslovený súhlas obecného zastupiteľstva vo vzťahu k perfektности právneho úkonu možno považovať za predchádzajúci. Napokon podľa poznatkov odvolacieho súdu k danej konkrétnej problematike sa judikatúra ešte nevyjadřila (súd má na mysli schválenie právneho úkonu obecným zastupiteľstvom po uzavretí zmluvy).

Napokon v danom konkrétnom prípade za zmienku stojí aj to, že k súhlasu obecného zastupiteľstva uznesením č. 39/OZ/2002 zo dňa 11.2.2002 došlo do jedného mesiaca od uzatvorenia zmluvy dňa 11.1.2002, navyše keď uskutočnenie prevodu bolo predtým predbežne prerokované obecným zastupiteľstvom dňa 29.10.2001, čo vyplýva aj z jeho uznesenia č. 36/OZ-2001, ktoré samozrejme nie je možné považovať za platný súhlas s prevodom, ako na to správne odvolateľ aj poukázal, ale určite z neho vyplýva pozitívna vedomosť obecného zastupiteľstva o takomto následnom úkone obce s predbežným súhlasom so zamýšľaným prevodom. Navyše obecné zastupiteľstvo udelilo kvalifikovaný súhlas k prevodu uznesením č. 39/OZ/2002 zo dňa 11.2.2002 ešte pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, teda pred nadobudnutím jeho vecno-právnych následkov (§ 133 ods. 2 v spojení s § 44 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Podľa názoru odvolacieho súdu uznesenie obecného zastupiteľstva č. 39/OZ/2002 zo dňa 11.2.2002 tak bolo spôsobilé zhojiť skutočnosť, že kúpna zmluva v deň jej uzavretia nebola ešte obecným zastupiteľstvom kvalifikovane schválená.

Pokiaľ odvolateľ namietal aj to, že k riadnemu a zákonnému schváleniu prevodu vlastníctva na odporcu 1 nedošlo na zastupiteľstve konanom dňa 11.2.2002 aj pre rozpor s § 12 ods. 1 zák. č. 369/1990 Zb., pretože v programe rokovania obecného zastupiteľstva obsiahnutom i v pozvánke, ktorou bolo zvolané predmetné zasadnutie obecného zastupiteľstva, nie je ako bod programu uvedené schválenie zmluvného prevodu vlastníctva - predaja predmetných nehnuteľností odporcovi 1, odvolací súd uvádza,



že ak obecné zastupiteľstvo prejedná aj doplnený bod programu zasadnutia, bez jeho zverejnenia na úradnej tabuli, čím samé znížilo možnosť získať informácie o programe jeho zasadnutia, nejde o také obmedzenie informovanosti, ktoré by v daných konkrétnych okolnostiach prípadu zasiahlo do podstaty práva podľa čl. 30 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky v spojení s § 3 ods. 2 písm. c) zák. č. 369/1990 Zb., keďže túto neinformovanosť namieta len samotná obec, ktorá prostredníctvom osôb na to oprávnených zodpovedá za dodržanie zákonného postupu pri jeho zvolávaní. Navyše navrhovateľ mal možnosť podať súdnu žalobu o nezákonnosť uznesenia obecného zastupiteľstva č. 39/OZ/2002 zo dňa 11.2.2002, či tak učinil už neuvádza.

Odvolať nesúhlasil ani s tým, že súhlas vyslovený v uznesení č. 39/OZ/2002, pri konkretizácii schvaľovaného právneho úkonu len odkazom na uvedenú notársku zápisnicu, spĺňa požiadavku určitosti. Pri posudzovaní tejto odvolacej námietky je potrebné vychádzať z nasledujúceho:

Prejav vôle je určitý a zrozumiteľný, a teda vôľa je prejavená v objektívne zistiteľnej podobe, pokiaľ je obsah vôle objektívne zistiteľný výkladom z prejavu vôle, teda ak z prejavu vôle môže adresát na základe výkladu tohto prejavu vôle vnímať prejavenu vôľu bez opodstatnených (rozumných) pochybností o jej obsahu.

Zo žiadneho ustanovenia právneho predpisu, ani z príslušnej judikatúry nevyplýva, že by vo vzťahu k prejavom vôle obecných zastupiteľstiev, vyjadreným vo forme uznesení o schválení majetkových úkonoch obcí, bolo vylúčené aplikovať pravidlá o výklade prejavov vôle - teda zisťovať obsah vôle vyjadrený takýmto uznesením za použitia príslušných výkladových pravidiel.

Pravidlá výkladu prejavu vôle sú v právnych predpisoch vyjadrené vo vzťahu k výkladu právnych úkonov (§ 35 Občianskeho zákonníka, § 266 Obchodného zákonníka). Nakoľko však právne úkony sú len jediným z druhov prejavu vôle, tieto výkladové pravidlá sa použijú aj na výklad iných prejavov vôle - napr. aj na výklad prejavu vôle obecného zastupiteľstva, vyjadreného v uznesení.

Uznesenie obecného zastupiteľstva je prejav vôle vyjadrený písomne, teda jazykovými prostriedkami. Pre výklad prejavov vôle vyjadrených jazykovými prostriedkami platí pravidlo vyjadrené v § 35 ods. 2 občianskeho zákonníka, podľa ktorého „právne úkony vyjadrené slovami treba vykladať nielen podľa ich jazykového vyjadrenia, ale najmä tiež podľa vôle toho, kto právny úkon urobil, ak táto vôľa nie je v rozpore s jazykovým prejavom“. Súdna prax uvedené pravidlo interpretuje tak, že pri prejavoch vôle vyjadrených jazykovými prostriedkami platí, že sa musia vykladať najskôr prostriedkami gramatickými (z hľadiska možného výkladu pojmov), ale taktiež logickými (z hľadiska vzájomnej nadväznosti použitých pojmov), či systematickými (z hľadiska začlenenia pojmov do celkových súvislostí, teda do štruktúry celého právneho úkonu).

Podľa ustálenej rozhodovacej praxe súdov, obecné zastupiteľstvo schvaľuje zmluvný prevod konkrétneho majetku, a z jeho uznesenia musí byť zrejmé, aký prevod schvaľuje, čo je predmetom prevodu, teda ktorá nehnuteľnosť, v prospech koho a za akú cenu. Vychádzajúc zo znenia uznesenia obecného zastupiteľstva zo dňa 11.2.2002, obecné zastupiteľstvo schválilo prevod podľa notárskej zápisnice č. N 8/02, NZ 7/02. Odvolací súd pripúšťa, že text uznesenia č. 39/OZ/2002 výslovne neobsahuje čo je predmetom schvaľovaného prevodu, teda ktorá nehnuteľnosť, v prospech koho a za akú cenu, avšak pri skúmaní vôle prejavenej v tomto uznesení nie je možné vychádzať len z doslovného gramatického výkladu textu uznesenia. Podľa odvolacieho súdu z logického, systematického a teleologického výkladu uznesenia č. 39/OZ/2002 vyplýva nepochybný záver, že vôľa obecného zastupiteľstva, vyjadrená v tomto uznesení, nepochybne zahŕňa súhlas s prevodom zachyteným v konkrétnej označenej notárskej zápisnici, do ktorej bol spísaný právny úkon - kúpna zmluva uzatvorená medzi navrhovateľom a odporcom 1 zo dňa 11.1.2012, predmetom ktorej bol prevod sporných nehnuteľností. Obecné zastupiteľstvo tak schválilo konkrétny zmluvný prevod spísaný do označenej notárskej zápisnice, ktorá sa tak stala nezameniteľnou, s ktorou obecné zastupiteľstvo bolo podľa zápisnice z jeho priebehu oboznámené, čím sa potom stalo zrejším aký prevod sa schvaľuje, čo je predmetom prevodu, teda ktorá nehnuteľnosť, v prospech koho a za akú cenu. Pokiaľ aj odvolateľ poukazuje, že v skutočnosti uvádzaná notárska zápisnica, do ktorej bola spísaná kúpna zmluva zo dňa 11.1.2002 - teda schvaľovaný právny úkon, na obecnom zastupiteľstve oboznamovaná nebola, odvolací súd zhodne so súdom prvého stupňa takúto námietku nepovažuje za relevantnú (prípadnú

zodpovednosť ponecháva na samotných hlasujúcich členoch obecného zastupiteľstva), tu navyše aj vzhľadom na to, že táto skutočnosť zainteresovanými až doposiaľ namietaná nebola.

Odvolací súd zdôrazňuje, že z judikatúry súdov vyplývajú požiadavky, aby dôvody pre vyslovenie absolútnej neplatnosti právnych úkonov boli kriticky skúmané, a aby takýto záver súdy vyslovovali len v materiálne odôvodnených prípadoch. Takéto skúmanie nesmie byť formalistické alebo mechanické. Táto požiadavka vyplýva zo zásady zmluvnej autonómie. Zásah štátu do súkromnoprávneho vzťahu prostredníctvom vyslovenia jeho absolútnej neplatnosti zo strany súdu, má byť výnimočným opatrením - súd musí prihliadnuť ku všetkým vzájomným vzťahom jednotlivých, do úvahy prichádzajúcich argumentov a posúdiť ich váhu v konkrétnom prípade s ohľadom na špecifiká danej kauzy. Súd nesmie tieto kritériá aplikovať mechanicky. Takýto postup dáva prioritu výkladu nie len právnych úkonov, ale aj samotných zákonných ustanovení ktorý nevyvodzuje absolútnu neplatnosť zmluvy (právneho úkonu), pred takým výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy zakladá, pokiaľ sú možné oba výklady. Vyššie uvedené princípy súdna judikatúra aplikuje aj v prípade výkladu zmlúv uzavretých obcami, ktoré vyžadujú pre svoju platnosť schválenie obecného zastupiteľstva. Tu je možné poukázať aj na nález Ústavného súdu ČR sp. zn. II.ÚS 87/2004, v súvislosti s otázkou skúmania platnosti zmluvy uzatvorenej obcou, podľa ktorého je nutné prihliadnuť na účel zákonného príkazu alebo zákazu, s ktorým je skúmaný právny úkon potenciálne v rozpore. V prípade právnej úpravy vyžadujúcej schválenie určitého majetkovoprávneho úkonu obecným zastupiteľstvom alebo radou obce je takýmto účelom ochrana majetku obce pred nezodpovedným jednaním jednotlivca. Z tohto účelu vyplýva požiadavka, že starosta obce nemôže platne vykonávať úkon závažným spôsobom ohrozujúcim majetok obce bez platného rozhodnutia obecného zastupiteľstva, v danom prípade obecné zastupiteľstvo uznesením č. 39/OZ/2002 pochybnosti o patričnej ochrane majetku obce odstránilo, keďže ním obecné zastupiteľstvo prevod obecného majetku schválilo. Ďalším výkladovým pravidlom, rešpektovaným aj pri skúmaní platnosti zmluvy uzatvorenej obcou, ku ktorej bolo potrebné schválenie obecným zastupiteľstvom je požiadavka právnej istoty a ochrany dobrej viery adresáta prejavu vôle. Tu Najvyšší súd ČR vo veci sp. zn. 28Cdo/1067/2004 uzatvára, že prvoradým hľadiskom pre posúdenie, či nastali skutočnosti odôvodňujúce odopretie platnosti konkrétnemu zmluvnému dojednaniu, nie je kvalifikácia jednej zo zmluvných strán (obce), ale rešpektovanie dôsledkov vyplývajúcich zo systematického a historického výkladu následkov rozporu právnych úkonov s právnymi predpismi, ako aj prvoradé rešpektovanie princípu dobrej viery účastníka vo vykonaní prejavu a z toho plynúca záväznosť takéhoto prejavu. Podľa NS ČR zo systematického usporiadania následkov rozporu právnych úkonov s právnymi predpismi možno nad všetku pochybnosť dovodiť aj úmysel zákonodarcu, ktorý dal prednosť výkladu preferujúcemu vyjadrenú vôľu konajúcej osoby, pred výkladom, ktorý formalisticky hodnotí taký úkon s prísnymi dôsledkami absolútnej neplatnosti. Navrhovateľ ešte pred sporným prevodom nehnuteľného majetku z obce na odporcu 1 kúpnu zmluvu zo dňa 11.1.2002, prezentoval podľa uznesenia obecného zastupiteľstva č. 36/OZ/2001 zo dňa 29.10.2001 zámer odpredaja sporných nehnuteľností odporcovi 1. Preto pokiaľ obecné zastupiteľstvo za tejto situácie uznesením č. 39/OZ/2002, i keď dodatočne po uzatvorení kúpnej zmluvy, avšak ešte pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, schválilo predaj sporných nehnuteľností, odporca 1 musel byť pochopiteľne presvedčený, že po nadobudnutí vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam bude môcť na nich realizovať svoj podnikateľský zámer.

Tu je potom potrebné uzavrieť, že v tomto smere sú skutkové zistenia ako aj právne závery súdu prvého stupňa, podľa ktorých považoval kúpnu zmluvu spísanú vo forme notárskej zápisnice č. N 8/02, Nz 7/02 zo dňa 11.2.2002 za platný právny úkon, schválený na to zákonom zmocneným orgánom obce, s právnymi následkami nespochybniteľného nadobudnutia vlastníckeho práva k sporným nehnuteľnostiam odporcom 1 a následne potom aj odporcami 2 až 4, správne.

Ďalšie odvolacie argumenty navrhovateľa týkajúce sa rozhodnutia vo veci samej odvolací súd považoval pre rozhodnutie vo veci samej za nerozhodné, bez potreby sa nimi osobitne vysporiadavať. I podľa už konštantnej judikatúry tak národných, ako aj nadnárodných súdov súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkmi konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. Odôvodnenie rozhodnutia tak nemusí dať odpoveď na každú jednu poznámku, či pripomienku účastníka konania, ktorý ju nastolil. Je však nevyhnutné, aby bolo reagované na podstatné a relevantné argumenty účastníkov konania (porovnaj napríklad rozhodnutia ÚS SR II.ÚS 251/04, III.ÚS 209/04, II.ÚS 200/09 a podobne). Na ďalšiu irelevantnú

argumentáciu navrhovateľa zachádzajúcu podrobne do nadbytočných detailov, nespôsobilú ovplyvniť spôsob rozhodnutia, odvolací súd nepovažoval za potrebné reagovať špecifickou odpoveďou.

Pokiaľ ide o námietku, podľa ktorej súd prvého stupňa pochybil pri vyčíslení náhrady trov konania odporcov pozostávajúcich z odmeny za poskytnutie právnych služieb a náhrady hotových výdavkov advokáta, keď neuviedol na základe čoho ustálil cenu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktorých sa právna služba týkala a teda z čoho potom vyvodil tarifnú hodnotu 1 165.000,- Eur, z ktorej následne stanovil základnú sadzbu tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby sporu, pričom poukázal aj na znenie § 10 ods. 2 vyhl. č. 655/2004 Z.z., podľa ktorého cena vecí alebo práva, ktorých sa právna služba týka musí byť určená pri začatí poskytovania právnej služby a v predmetnej veci iná hodnota vlastníckeho práva - predmetných nehnuteľností ako hodnota predstavujúca ich kúpnu cenu podľa kúpnej zmluvy spisanej do notárskej zápisnice dňa 11.1.2002 t.j. suma 186 664,28 Eur zistená nebola, odvolací súd poukazuje na nasledovné:

Podľa § 221 ods. 1 písm. f) O.s.p. súd (odvolací) rozhodnutie (súdu prvého stupňa) zruší, ak účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom.

Vada konania vymedzená v tomto ustanovení je vo svojej podstate porušením základného práva účastníka súdneho konania na spravodlivý proces. Takéto (z pohľadu prístupu k spravodlivosti elementárne) právo zaručujú v podmienkach právneho poriadku Slovenskej republiky okrem zákonov aj článok 46 a nasledujúce Ústavy Slovenskej republiky (ústavný zákon SNR č. 460/1992 Zb. v znení neskorších ústavných zákonov) a článok 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd (oznámenie ministerstva zahraničných vecí ČSFR č. 209/1992 Zb.). Postup súdu odnímajúci účastníkom možnosť konať pred súdom pritom podľa záverov ustálenej rozhodovacej praxe (judikatúry) tuzemských súdov (na ktorých ani v tejto konkrétnej veci nie je dôvod nič meniť) môže záležať ako v porušení určitých procesných práv alebo postupov v konaní predchádzajúcom konečnému vyporiadaniu sa súdu s problémom predostretým mu návrhom na začatie konania (v sporovom konaní žalobou), tak i vo vadách tzv. finálneho produktu (čiže rozhodnutia, ktorým sa za riadneho chodu vecí má konanie skončiť - spravidla rozsudku, ako aj v prejednávanej veci).

I podľa judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva (napr. Ruiz Torija c/a Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-A), Komisie (napr. stanovisko vo veci E.R.T. c/a Španielsko z roku 1993, sťažnosť č. 18390/91), Ústavného súdu Slovenskej republiky (nález z 12. mája 2004 sp. zn. I ÚS 226/03) a tiež Najvyššieho súdu Slovenskej republiky (rozsudok z 27. apríla 2006 sp. zn. 4 Cdo 171/2005) treba za porušenie práva na spravodlivé súdne konanie považovať aj nedostatok riadneho a vyčerpávajúceho odôvodnenia súdneho rozhodnutia. Požiadavky na riadne odôvodnenie rozsudku súdu vo vnútroštátnych podmienkach Slovenskej republiky pritom vymedzuje ustanovenie § 157 ods. 2 O. s. p., podľa ktorého v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa navrhovateľ domáhal a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadril odporca, prípadne iný účastník konania, stručne, jasne a výstižne vysvetlí, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil; dbá pritom aj na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

Korektným a ústavne konformným výkladom takéhoto ustanovenia, ktoré sa podľa § 167 ods. 2 O.s.p. pre nedostatok odchylnéj úpravy náležitostí odôvodnení uznesení vzťahuje aj na rozhodnutia súdov vydané v takejto procesnej forme (v ktorej súvislosti sa žiada podotknúť, že povahu uznesení majú aj čiastkové výroky rozsudkov o trovách konania), pritom treba dospieť k záveru, že s už vyššie opísanými požiadavkami je v rozpore nielen úplný či čiastočný nedostatok (absencia) dôvodov rozhodnutia, ale napr. aj existencia extrémneho nesúladu medzi právnymi závermi súdu a jeho skutkovými zisteniami, tiež prípad, keď právne závery zo skutkových zistení v žiadnej možnej interpretácii nevyplývajú, takisto i rozpornosť (protirečivosť) jednotlivých argumentov majúcich poslúžiť na podporu určitého spôsobu rozhodnutia a napokon i len všeobecné súhrnné zistenia bez špecifikácie jednotlivých dôkazov, z ktorých mali byť tieto zistenia vyvodené.

Pretože povinnosť súdu riadne odôvodniť rozhodnutie korešponduje s právom účastníka na dostatočné a presvedčivé odôvodnenie spôsobu rozhodnutia súdu (ktoré sa vyporiada i so špecifickými námietkami účastníka); porušením uvedeného práva účastníka konania (na jednej strane) a povinnosti súdu (na strane druhej) sa účastníkovi konania (okrem upretia mu práva dozvedieť sa o príčinách rozhodnutia

práve zvoleným spôsobom) odníma aj možnosť náležite (a účinne) skutkovo aj právne argumentovať proti rozhodnutiu súdu - v rámci využitia prípadných riadnych alebo mimoriadnych opravných prostriedkov (ktorá skutočnosť je inak v prípade rozhodovania o trovách konania zvýraznená ešte aj neprípustnosťou dovolania podľa § 239 ods. 3 O.s.p.). Ak potom nedostatok riadneho odôvodnenia súdneho rozhodnutia je porušením práva na spravodlivé súdne konanie, táto vada zakladá sama osebe nielen dôvod odvolania podľa § 221 ods. 1 písm. f) O.s.p., ale zároveň i nevyhnutnosť rozhodnutia spôsobom predpokladaným takýmto ustanovením.

Podľa názoru odvolacieho súdu tu potom nemohlo byť absolútne žiadnej pochybnosti o tom, že práve opisovanou vadou trpel i napádaný rozsudok súdu prvého stupňa, pokiaľ išlo o odvolaním spochybňovanú časť o trovách konania.

Súd prvého stupňa totiž skutočne neuviedol na základe čoho ustálil cenu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktorých sa právna služba týkala, určenú pri začatí poskytovania právnej služby, teda z čoho potom vyvodil tarifnú hodnotu sporu práve vo výške 1 165.000,- Eur, z ktorej následne stanovil základnú sadzbu tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby. Len z obsahu spisu možno vyvodíť, že súd prvého stupňa pravdepodobne vychádzal z odporcami predloženého vyjadrenia k trhovej cene nehnuteľností zo dňa 6.9.2013 adresovaného odporcovi 1 spoločnosťou OB - REAL s.r.o., ako prílohy k vyčísleniu trov konania, doručeného súdu dňa 23.9.2013, s ktorým sa navrhovateľ v prvostupňovom konaní ani nemal možnosť oboznámiť, keďže súd prvého stupňa o veci rozhodol na pojednávaní dňa 20.9.2013. Z odôvodnenia napadnutého rozsudku pritom nie je zrejmé ani to, či tento listinný doklad považoval súd prvého stupňa za odborné vyjadrenie v zmysle § 127 ods. 4 O.s.p., ak áno, nezdôvodnil, či podávateľ vyjadrenia je vôbec spôsobilý na podanie takéhoto vyjadrenia o cene predmetu sporu a či v prípade tohto vyjadrenia nie sú pochybnosti o jeho správnosti. V súvislosti s uvádzaným postom zostáva nezodpovedaný ani priznaný nárok odporcov na náhradu trov konania za ohodnotenie predmetu sporu v sume 300 Eur (?).

Odvolaciemu súdu tak neostávalo iné, než podľa § 221 ods. 1 písm. f) a ods. 2 O.s.p. rozhodnúť o tejto časti napadnutého rozsudku súdu prvého stupňa, t.j. o náhrade trov konania spôsobom uvedeným vo výroku tohto jeho rozhodnutia; nakoľko naprávanie pochybení súdu prvého stupňa odvolacím súdom by bolo v skutočnosti nahrádzaním činnosti súdu prvého stupňa, ktoré by navyše za už vyššie naznačeného stavu neprípustnosti dovolania (proti uzneseniam odvolacích súdov o trovách konania) malo i ďalší nežiaduci následok v podobe porušenia práva účastníkov konania na prieskum správnosti riadne odôvodneného rozhodnutia súdu aspoň na základe jedného (či už riadneho alebo mimoriadneho) opravného prostriedku.

Povinnosťou súdu prvého stupňa tak bude v ďalšom konaní sa riadiť názorom odvolacieho súdu, ktorým je podľa § 226 O.s.p. viazaný, opätovne rozhodnúť o otázke ostávajúcej predmetom konania aj po tomto rozhodnutí odvolacieho súdu až po riadnom zvážení všetkých do úvahy prichádzajúcich možností a to i s vyhotovením nového rozhodnutia s náležitým odôvodnením. V nadväznosti na zrušení napadnutého rozsudku v časti náhrady trov konania, bude potom povinnosťou súdu prvého stupňa rozhodnúť i o trovách tohto odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O.s.p.).

Senát krajského súdu toto rozhodnutie prijal pomerom hlasov 3 : 0.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku nie je možné podať odvolanie.