



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Obecný úrad HRIADKY okr. Trebišov	
Došlo dňa: 08. 11. 2011	
Číslo: 3	Skat. znak a lenota:
Predčíslo:	Ukladací znak:

Okresný súd Trebišov sudkyňou JUDr. Monikou Koščovou v právnej veci navrhovateľa: **Obec Hriadky** so sídlom Hlavná 43/5, Hriadky, IČO: 00 331 554 proti odporcovi: **Eva Vincenčíková, nar. 06.07.1955** bytom Severná 146/42, Hriadky zast. JUDr. Vladimír Šatník, advokát **v konaní o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a určenie vlastníckeho práva s príslušenstvom** takto

r o z h o d o l:

I, Súd určuje, že Kúpna zmluva zo dňa 06.03.2006 uzatvorená medzi účastníkmi konania: Obcou Hriadky a Evou Vincenčíkovou, nar. 06.07.1955 je neplatná. Odporca je povinný vrátiť pozemok v takom stave, v akom ho prevzal po jeho kúpe a navrhovateľ je povinný vrátiť odporcovi kúpnu cenu 106,22 Eur.

II, Súd určuje, že navrhovateľ – Obec Hriadky so sídlom Hlavná 43/5, Hriadky, IČO: 00 331 554 je vlastníkom nehnuteľností: druh – zastavané plochy a nádvoría, parc. č. 429/2, výmera 32m², zapísané na LV č. 783 reg. C, kat. územie Hriadky.

III, Odporca je povinný nahradiť navrhovateľovi trovy konania vo výške 265,97 Eur, všetko do 3 dní od právoplatnosti tohto rozsudku.

O d ô v o d n e n i e:

Navrhovateľ sa návrhom doručeným súdu dňa 16.03.2011 a upresneným dňa 04.11.2011 domáhal, aby súd určil, že kúpna zmluva zo dňa 06.03.2006 uzavretá medzi účastníkmi je neplatná a určil, že navrhovateľ je vlastníkom pozemku druh – zastavané plochy a nádvoría, p. č. 429/2, výmera 32m², k. ú. Hriadky zapísanom na LV č. 783. Svoj návrh odôvodnil tým, že navrhovateľ a odporca dňa 06.03.2006 uzavreli kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol pozemok parc. č. 429/2, k. ú. Hriadky, na ktorom sa podľa zmluvy nenachádzajú žiadne investície. V skutočnosti bol pozemok odčlenený od pôvodného pozemku parc. č. 429 k. ú. Hriadky, ktorý bol využívaný ako miestna cestná komunikácia – spevnená asfaltová a pozemok bol rozdelený na parc. č. 429/1 a 429/2. Zmluva bola uzavretá na základe žiadosti odporcu ako živnostníčky Eva Vincenčíková – JANEVA zo dňa

Z výpisu LV č. 783, kat. úz. Hriadky súd zistil, že odporkyňa Eva Vincenčíková, rod. Pencáková je vlastníkom pozemku zastavané plochy a nádvoria, parcela č. 429/2, výmera 32 m² s tým, že titulom nadobudnutia je kúpna zmluva V 304/06-G.P. 10/2006-71/06 v podiele 1/1.

Z výpisu LV č. 602, katastrálne územie Hriadky súd zistil, že okrem iných je Obec Hriadky vlastníkom pozemku, druh - zastavané plochy a nádvoria č. 429/1, výmera 2099 m², spoluvlastnícky podiel 1/1.

Z písomného podania právneho zástupcu odporcu doručeného súdu 12.05.2011 súd zistil, že odporca nesúhlasí so žalobným návrhom. Pokiaľ ide o samú vec, z návrhu na začatie konania vyplýva, že žalobca sa domáha vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností a teda by žalobný petit žalobcu mal smerovať k určeniu vlastníckeho práva k nehnuteľností a takto by mal byť i správne označený petit žalobného návrhu s tým, že súd by ako predbežnú otázku vyriešil otázku platnosti, resp. neplatnosti kúpnej zmluvy. Zo žalobného návrhu nevyplýva, podľa akého ustanovenia sa žalobca domáha neplatnosti kúpnej zmluvy, pretože je veľký rozdiel, či sa domáha určenia absolútnej alebo relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Zo žaloby ďalej vyplýva, že žalobca sa určenia neplatnosti domáha i z dôvodu, že žiadosť o odkúpenie časti pozemku bola podpísaná nie žalovanou, ale jej manželom a že žiadosť podala žalovaná ako živnostníčka pod obchodným názvom: Eva Vincenčíková – JANEVA a samotná zmluva bola uzatvorená medzi žalobcom a Evou Vincenčíkovou ako kupujúcou. Odporca uviedol, že je pravdou, že žiadosť o odkúpenie podpísal za jej osobu, jej manžel, ktorého na tento úkon splnomocnila. Bolo to z dôvodu, že v tom čase mala vážne zdravotné problémy, neovládala prsty pravej ruky, takže sa nedokázala ani podpísať. Uviedla, že okolnosť, že kúpnu zmluvu uzavrela ako kupujúca, ako súkromná osoba a nie podnikateľka, nemôže sama osebe zakladať absolútnu neplatnosť spornej kúpnej zmluvy. Medzi účastníkmi nebolo sporné, čo je predmetom kúpy a ani to, že túto nehnuteľnosť kupuje sama do svojho výlučného vlastníctva. Bez ohľadu na vyššie uvedené jej žiadosť schválilo Obecné zastupiteľstvo Obce Hriadky, čo vyplýva aj zo zápisnice zo zasadnutia konaného 10.02.2006.

Súd sa oboznámil so štatútom Obce Hriadky účinným od 01.01.2004.

Zo zápisnice z prvého zasadnutia Obecného zastupiteľstva Obce Hriadky konaného dňa 10.02.2006 súd zistil, že podľa bodu 5 „rôzne“ programu bola prejednaná žiadosť Evy Vincenčíkovej – majiteľky firmy JANEVA zo dňa 06.02.2006, ktorá bola doručená na obecný úrad dňa 10.02.2006 a žiadala o odkúpenie časti pozemku, parcela č. 429. Pod bodom 5 „rôzne“ je v úvode uvedené, že starosta oboznámil poslancov, že na obecný úrad došli tri žiadosti, s ktorými ich oboznámil a o ktorých sú oni kompetentní rozhodovať. Z dôvodu, že dve žiadosti sa týkajú firmy manželky p. starostu, ten dal nasledovné vyhlásenie, že v tomto prípade nejde o konflikt záujmov, nakoľko sa táto záležitosť týka výhradne jej firmy – JANEVA. Bolo prijaté uznesenie č. 03/02/2006, kde obecné zastupiteľstvo vyhovel žiadosti Eve Vincenčíkovej – JANEVA vo veci vysporiadania priestoru, ktorý je majetkom obce, odpredajom kúpnopredajnou zmluvou dotýkajúcej sa parcely č. 429, katastrálne územie Hriadky, a to v šírke 2 m pozdĺž parcely 174 a 175/3, katastrálne územie Hriadky o celkovej výmere cca 32 m² v cene 100,- Sk za 1 m².

Z výpovede štatutárneho zástupcu navrhovateľa súd zistil, že žiadosť o odpredaj plochy bola doručená na obecný úrad 10.02.2006. Zo zápisnice z prvého zasadnutia obecného zastupiteľstva, ktoré bolo konané 10.02.2006 vyplýva program, v ktorom nebolo uvedené schvaľovanie predaja nejakého majetku. K danému predaju obecného majetku sa nevyjadrovala ani hlavná kontrolórka, ktorá má povinnosť sa ku každému predaju obecného

Z výpisu LV č. 783, kat. úz. Hriadky súd zistil, že odporkyňa Eva Vincenčíková, rod. Pencáková je vlastníkom pozemku zastavané plochy a nádvoria, parcela č. 429/2, výmera 32 m² s tým, že titulom nadobudnutia je kúpna zmluva V 304/06-G.P. 10/2006-71/06 v podiele 1/1.

Z výpisu LV č. 602, katastrálne územie Hriadky súd zistil, že okrem iných je Obec Hriadky vlastníkom pozemku, druh - zastavané plochy a nádvoria č. 429/1, výmera 2099 m², spoluvlastnícky podiel 1/1.

Z písomného podania právneho zástupcu odporcu doručeného súdu 12.05.2011 súd zistil, že odporca nesúhlasí so žalobným návrhom. Pokiaľ ide o samú vec, z návrhu na začatie konania vyplýva, že žalobca sa domáha vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľností a teda by žalobný petit žalobcu mal smerovať k určeniu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a takto by mal byť i správne označený petit žalobného návrhu s tým, že súd by ako predbežnú otázku vyriešil otázku platnosti, resp. neplatnosti kúpnej zmluvy. Zo žalobného návrhu nevyplýva, podľa akého ustanovenia sa žalobca domáha neplatnosti kúpnej zmluvy, pretože je veľký rozdiel, či sa domáha určenia absolútnej alebo relatívnej neplatnosti právneho úkonu. Zo žaloby ďalej vyplýva, že žalobca sa určenia neplatnosti domáha i z dôvodu, že žiadosť o odkúpenie časti pozemku bola podpísaná nie žalovanou, ale jej manželom a že žiadosť podala žalovaná ako živnostníčka pod obchodným názvom: Eva Vincenčíková – JANEVA a samotná zmluva bola uzatvorená medzi žalobcom a Evou Vincenčíkovou ako kupujúcou. Odporca uviedol, že je pravdou, že žiadosť o odkúpenie podpísal za jej osobu, jej manžel, ktorého na tento úkon splnomocnila. Bolo to z dôvodu, že v tom čase mala vážne zdravotné problémy, neovládala prsty pravej ruky, takže sa nedokázala ani podpísať. Uviedla, že okolnosť, že kúpnu zmluvu uzavrela ako kupujúca, ako súkromná osoba a nie podnikateľka, nemôže sama osebe zakladať absolútne neplatnosť spornej kúpnej zmluvy. Medzi účastníkmi nebolo sporné, čo je predmetom kúpy a ani to, že túto nehnuteľnosť kupuje sama do svojho výlučného vlastníctva. Bez ohľadu na vyššie uvedené jej žiadosť schválilo Obecné zastupiteľstvo Obce Hriadky, čo vyplýva aj zo zápisnice zo zasadnutia konaného 10.02.2006.

Súd sa oboznámil so štatútom Obce Hriadky účinným od 01.01.2004.

Zo zápisnice z prvého zasadnutia Obecného zastupiteľstva Obce Hriadky konaného dňa 10.02.2006 súd zistil, že podľa bodu 5 „rôzne“ programu bola prejednaná žiadosť Evy Vincenčíkovej – majiteľky firmy JANEVA zo dňa 06.02.2006, ktorá bola doručená na obecný úrad dňa 10.02.2006 a žiadala o odkúpenie časti pozemku, parcela č. 429. Pod bodom 5 „rôzne“ je v úvode uvedené, že starosta oboznámil poslancov, že na obecný úrad došli tri žiadosti, s ktorými ich oboznámil a o ktorých sú oni kompetentní rozhodovať. Z dôvodu, že dve žiadosti sa týkajú firmy manželky p. starostu, ten dal nasledovné vyhlásenie, že v tomto prípade nejde o konflikt záujmov, nakoľko sa táto záležitosť týka výhradne jej firmy – JANEVA. Bolo prijaté uznesenie č. 03/02/2006, kde obecné zastupiteľstvo vyhovel žiadosti Eve Vincenčíkovej – JANEVA vo veci vysporiadania priestoru, ktorý je majetkom obce, odpredajom kúpnopredajnou zmluvou dotýkajúcej sa parcely č. 429, katastrálne územie Hriadky, a to v šírke 2 m pozdĺž parcely 174 a 175/3, katastrálne územie Hriadky o celkovej výmere cca 32 m² v cene 100,- Sk za 1 m².

Z výpovede štatutárneho zástupcu navrhovateľa súd zistil, že žiadosť o odpredaj plochy bola doručená na obecný úrad 10.02.2006. Zo zápisnice z prvého zasadnutia obecného zastupiteľstva, ktoré bolo konané 10.02.2006 vyplýva program, v ktorom nebolo uvedené schvaľovanie predaja nejakého majetku. K danému predaju obecného majetku sa nevyjadrovala ani hlavná kontrolórka, ktorá má povinnosť sa ku každému predaju obecného

majetku vyjadrovať. Starosta porušil zákon o obecnom zriadení, štatút obce, ktorý striktné zakazuje predaj majetku rodinným príslušníkom bez verejnej súťaže. Zo žiadosti o odkúpenie nesporne vyplýva, že túto žiadosť nepodpísala odporkyňa, ale jej manžel, ktorý aj pri podaní trestného oznámenia potvrdil, že manželka mala opuchnutú ruku a nemohla to podpísať. Polícia túto skutočnosť akceptovala. Spochybnil aj spôsob podpisu danej kúpnej zmluvy, keďže obidva podpisy boli overované na Obecnom úrade v Hriadkach, pričom sú tam uvedené dve pečiatky. Podľa osvedčovacej knihy č. 1 podpísal kupujúci a predávajúci a je tam len jedna pečiatka Obce Hriadky. Vzhľadom na to, že sa jedná o prenesený výkon štátnej správy, úradná pečiatka obce so štátnym znakom, sa musí nachádzať pod každým osvedčením podpisu. Preto mal za to, že pečiatka Obce Hriadky zrejme patrí k podpisu predávajúceho. Uviedol, že naliehavý právny záujem na požadovanom určení má z toho dôvodu, že predaj nebol vo verejnom záujme. Daný chodník na parcele sa nachádzal, ktorý bol asfaltový, slúžil občanom obce. Pod týmto chodníkom sa nachádza stredotlakové potrubie pre časť obce a odporkyňa to zastavala. Danou žalobou sa odstráni protiprávny stav, pretože poslanci boli oklamaní, bývalý starosta predal majetok sám sebe, ktorý potom zastaval.

V písomnom podaní doručenom súdu 04.11.2011 navrhovateľ opätovne poukázal na zápisnicu z prvého zasadnutia Obecného zastupiteľstva Obce Hriadky, kde bol schválený predaj majetku odporkyni. Poukázal na to, že bol schválený predaj bez verejnej obchodnej súťaže a starosta tým porušil zákon o majetku obcí ako aj ústavný zákon o ochrane verejného záujmu pri výkone funkcií verejných funkcionárov. Ďalej poukázal na skutočnosť, že žiadosť o odkúpenie pozemku podpísal manžel odporkyne, pričom odporkyňa uviedla, že za jej osobu to podpísal manžel, ktorého na tento úkon splnomocnila. Manžel odporcu túto skutočnosť, že bol splnomocnený svojou manželkou na podpísanie žiadosti neuviedol a ani nepredložil k žiadosti písomné splnomocnenie. Rovnako manžel odporcu žiadosť podpísal priezviskom svojej manželky ako Vincenčíková a nie Vincenčík, zástupca Vincenčíkovej. Rovnako aj list navrhovateľa zo dňa 27.02.2006 vo veci - žiadosť o odkúpenie časti pozemku neprevzala odporkyňa ani ako fyzická osoba, ani ako podnikateľka, pričom prevzatie tohto listu podpísal manžel odporkyne vlastnoručným podpisom ako Vincenčíková. Navrhovateľ uviedol, že sa domáha absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy podľa ust. §39 Občianskeho zákonníka, nakoľko bolo pri predaji dotknutého pozemku porušené ust. §9 ods. 4 písm. g) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Ďalej navrhovateľ poukázal na to, že z výpisu LV č. 783, kat. úz. Hriadky vyplýva, že pri pozemku, parcela č. 429/2 je uvedený spôsob využívania pozemku č. 22, pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti. V danom prípade išlo o miestnu, cestnú komunikáciu, ktorá sa považuje za investíciu.

Z výpovede odporkyne súd zistil, že v Hriadkach má obchod, chcela tento obchod rozšíriť o barovú miestnosť, preto požiadala o odpredaj pozemku. O odpredaj žiadala písomnou formou, dátum si nepamätala. Žiadosť písala ako Vincenčíková Eva - JANEVA a žiadosť podpisoval manžel z dôvodu, že mala zranenú ruku, preto ho oslovila, aby to podpísal za Vincenčíkovú, Vincenčík, on to podpísal Vincenčíková. Nepoprela, že žiadosť podpisoval manžel. Na základe žiadosti jej bola doručená kladná odpoveď, čiže obec žiadosti vyhovel. Na základe žiadosti bola uzatvorená kúpna zmluva. Na základe tejto zmluvy nadobudla pozemok, na ktorom postavila barovú miestnosť a nepretržite tento pozemok užíva. Kúpnu zmluvu podpisovala za kupujúceho ona a za predávajúceho starosta.

Z výpovede svedka Jána Vincenčíka súd zistil, že starostom v obci bol v období od 01.02.1999 do 18.06.2007. V roku 2006 podala manželka žiadosť o odkúpenie časti parcely,

táto žiadosť bola predložená obecnému zastupiteľstvu. Na zasadnutí obecného zastupiteľstva bola žiadosť schválená v roku 2006, presný dátum uviesť nevedel. Žiadosť podala odporkyňa ako podnikateľka a tak bola aj schválená, bola schválená bez výhrad. Kúpna zmluva bola za predávajúceho podpisovaná jeho osobou a za kupujúceho podpisovala odporkyňa. Zmluva bola schválená len na obecnom zastupiteľstve. Svedok potvrdil, že žiadosť o odkúpenie časti pozemku podpísal, pretože manželka mala v tom čase asi dva týždne nehybnú ruku a na jej žiadosť a v prítomnosti to podpísal. Svedok uviedol, že poslanci na zasadnutí obecného zastupiteľstva boli oboznámení so zákonom o majetku obcí, konkrétne s §9 ods. 4 písm. g) zákona. Táto skutočnosť však podchytená v zápisnici zo zasadnutia mestského zastupiteľstva nie je. Diskutovalo sa o tom a poslanci po zvážení žiadosť odporkyne schválili.

Z výpovede svedkyne Moniky Maďarovej súd zistil, že bola poslankyňou obecného zastupiteľstva v období, keď bol p. Vincenčík starostom. Jedno volebné obdobie bola zástupkyňou starostu, a to v druhom volebnom období. Uviedla, že odporkyňa požiadala obec o odkúpenie časti pozemku, túto žiadosť aj čítala, aj videla, nevedela uviesť, kto konkrétne ako žiadateľ vystupoval v žiadosti. Žiadosť bola určite prejednaná na obecnom zastupiteľstve, nepamätala si, či v pozvánke na zasadnutie bolo konkrétne uvedené prejednávanie danej žiadosti. Nevedela sa vyjadriť, či súhlasili všetci poslanci s danou žiadosťou. Uviedla, že je potrebné vychádzať zo zápisnice obecného zastupiteľstva. Následne bola spísaná zmluva s p. Vincenčíkovou a následne odporkyňa začala používať tento stavebný pozemok. Uviedla, že si nepamätá, či ich starosta oboznamoval aj s niečím iným alebo len s danou žiadosťou. Uviedla, že určite ich oboznamoval aj s nejakými zákonmi, ktoré s tým súviseli, ale presné čísla týchto zákonov ani ich názov uviesť nevedela.

Z výpovede svedka Jaroslava Kriša súd zistil, že bol poslancom obecného zastupiteľstva, keď sa odsúhlasoval predaj pozemku na rozšírenie prevádzky odporkyne, schvaľovalo sa to na zastupiteľstve „v rôznom“. Žiadosť podávala odporkyňa, starosta to prečítal, oni sa potom poradili a skonštatovali, že to asi bude možné. Nepamätal sa, v ktorom roku to bolo, ale prejednávalo sa to v bode „rôzne“ a keďže chcela rozšíriť prevádzku a prevádzka slúži pre obec, tak sa to schvaľovalo. Nevyjadril sa, nepamätal si, či bol oboznamovaný pred schvaľovaním danej záležitosti aj s nejakým zákonom o majetku obcí.

Po vykonaní dokazovania súd dospel k takémuto právnomu záveru:

Podľa ust. §34 Občianskeho zákonníka /ďalej OZ/, Právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Podľa ust. § 39 OZ, Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Podľa ust. §457 OZ, Ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

Navrhovateľ argumentoval tým, že kúpna zmluva ako právny úkon je v zmysle §39 OZ absolútne neplatná, nakoľko sa jedná o právny úkon, ktorý obchádza zákon. Súd preto skúmal otázku platnosti resp. neplatnosti právneho úkonu - uzatvorenej kúpnej zmluvy.

V prejednávanej veci súd zistil, že žiadosť o odkúpenie parcely pozdĺž parciel č. 174 a 175/3 o šírke cca 2m podala Eva Vincenčíková – JANEVA so sídlom Hriadky 146; žiadosť zo dňa 06.02.2006 bola na obecný úrad doručená dňa 10.02.2006, čo vyplýva z pečiatky úradu.

Zo zápisnice z 1. zasadnutia Obecného zastupiteľstva Obce Hriadky konaného dňa 10.02.2006 v bode 5. Rôzne mal súd za preukázané, že obecné zastupiteľstvo Uznesením č. 03/02/2006 vyhovel žiadosti Eva Vincenčíková – JANEVA vo veci vysporiadania priestoru, ktorý je majetkom obce odpredajom kúpnopredajnou zmluvou, dotýkajúcej sa p. č. 429, k. ú. Hriadky a to v šírke 2m pozdĺž p. č. 174 a 175/3, k. ú. Hriadky o celkovej výmere cca 32 m² v cene 100 Sk za 1m². Z Kúpnej zmluvy zo dňa 06.03.2006 mal súd za preukázané, že zmluva bola uzavretá medzi navrhovateľom a p. Evou Vincenčíkovou nar. 06.07.1955 ako kupujúcou.

V prejednávanej veci zmluvné strany uzatvorili kúpnu zmluvu, na základe ktorej vznikol zmluvný vzťah, ktorý je záväzkovým vzťahom, pričom zmluva je v Občianskom zákonníku upravená ako samostatný zmluvný typ (§588 a nasl. OZ).

Na základe zákonných ustanovení sa pri uvedenom type zmlúv vyžaduje, aby predávajúci predmet kúpy kupujúcemu odovzdal a kupujúci predmet kúpy prevzal a kupujúci zaplatil dohodnutú cenu. Cenu treba dojednať v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, inak je zmluva neplatná podľa §40a. Nakoľko sa zmluva týkala prevodu nehnuteľností, vyžaduje písomnú formu (§46 ods.1 OZ) a prejavy účastníkov musia byť na tej istej listine (§46 ods. 2 druhá veta OZ).

Po oboznámení sa s obsahom zmluvy súd konštatuje, že predmet zmluvy bol v zmluve dostatočne určený, cena kúpy bola v zmluve dohodnutá konkrétnym spôsobom. Zmluva bola vyhotovená v písomnej forme, pričom podpisy zmluvných strán boli na tej istej listine. Na základe uvedeného súd ustálil, že forma stanovená zákonom pre daný zmluvný typ dodržaná bola, čiže táto skutočnosť nezakladá absolútnu neplatnosť zmluvy. V konaní nebolo medzi účastníkmi konania sporné, či predávajúci predmet kúpy odovzdal a kupujúci zaplatil kúpnu cenu.

Súd ďalej skúmal, či tu existujú skutočnosti, ktoré by zakladali absolútnu neplatnosť zmluvy z dôvodu, že právny úkon svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza. Absolútna neplatnosť právnych úkonov pôsobí voči každému. Preto sa jej môže dovoľávať každý, a to bez časového obmedzenia, pretože toto právo nezaniká ani sa nepremlčuje. Súd vyvodzuje dôsledky z absolútnej neplatnosti právneho úkonu z úradnej povinnosti, t.j. bez toho, aby niekto dal podnet.

Účastníkom zmluvného vzťahu na strane predávajúceho bola obec, preto súd za účelom posúdenia platnosti zmluvy zohľadňoval aj zákonnú úpravu ohľadne obcí.

Podľa ust. §18 ods. 2 písm. c, Občianskeho zákonníka /ďalej OZ/, právnickými osobami sú jednotky územnej samosprávy.

Podľa ust. §13 ods. 1,3 Obchodného zákonníka /ďalej ObchZ/, ak je podnikateľ fyzická osoba, koná osobne alebo za neho koná zástupca. Právnická osoba koná štatutárnym orgánom alebo za ňu koná zástupca. Podnikateľa zaväzuje konanie osôb vykonávajúcich pôsobnosť štatutárneho orgánu, aj keď prekročili svojím konaním rozsah predmetu jeho podnikania, okrem prípadu, v ktorom sa prekročila pôsobnosť štatutárneho orgánu, ktorú tomuto orgánu zákon zveruje alebo zákon umožňuje zveriť.

Podľa ust. §13 ods. 1,5 zák. č. 369/1990 Zb o obecnom zriadení, Predstaviteľom obce a najvyšším výkonným orgánom obce je starosta. Funkcia starostu je verejná funkcia. Funkčné obdobie starostu sa skončí zložením sľubu novozvoleného starostu. Spôsob voľby starostu upravuje osobitný zákon. Starosta je štatutárnym orgánom v majetkovoprávných vzťahoch obce a v pracovnoprávných vzťahoch zamestnancov obce; v administratívno-právných vzťahoch je správnym orgánom.

Podľa ust. §9 ods. 4 zák. č. 138/1991 Zb v znení účinnom v čase uzavretia zmluvy t. j. do 31.12.2008, Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku bez obchodnej verejnej súťaže s výnimkou podľa odseku 6 na fyzickú osobu, ktorá je v tejto obci a) starostom obce, b) poslancom obecného zastupiteľstva, c) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej obcou, d) prednostom obecného úradu, e) zamestnancom obce, f) hlavným kontrolórom obce, g) blízkou osobou osôb uvedených v písmenách a) až f).

U obce ako právnickej osoby, je potrebné rozlišovať vykonávanie právnych úkonov a rozhodovanie o týchto úkonoch. Rozhodovanie o úkonoch je vytváranie vôle vo vnútri, v rámci organizačnej štruktúry obce o tom, aký právny úkon obec urobí, právne konanie je prejavom už takto vytvorenej vôle navonok voči tretej osobe s cieľom založiť, zmeniť alebo zrušiť právny vzťah. Rozhodnutie obecného zastupiteľstva je prejavom vôle obce, kým obecné zastupiteľstvo nerozhodlo o majetkovoprávnom úkone 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. Schválenie právneho úkonu zo strany príslušného orgánu obce predstavuje podmienku platnosti právneho úkonu obce.

V prejednávanej veci mal súd z výpovede navrhovateľa a svedkov p. Vincenčíka, p. Maďarovej a p. Kriša za preukázané, že prevodu vlastníctva predmetného pozemku nepredchádzala obchodná verejná súťaž. V konaní nebolo sporné, že svedok p. Vincenčík Ján, vykonával funkciu starostu v čase uzavretia zmluvy s odporkyňou a že je jej manželom. Podľa ust. §116 OZ veta pred bodkočiarkou, pod pojmom **blízka osoba sa rozumie príbuzný v priamom rade, súrodenec a manžel**. Tým, že obec previedla vlastníctvo svojho majetku bez obchodnej verejnej súťaže na fyzickú osobu, ktorá je blízkou osobou (manželkou) starostu obce, súd dospel k záveru, že obec porušila ust. §9 ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb, v uvedeného dôvodu mal súd za to, že kúpna zmluva zo dňa 06.03.2006 je absolútne neplatná pre rozpor so zákonom.

Ďalej súd zistil, že kúpna zmluva (z 06.03.2006) bola zo strany predávajúceho (navrhovateľa) podpísaná starostom, teda štatutárnym zástupcom obce a zo strany kupujúceho p. Evou Vincenčíkovou.

Nakoľko predmetom zmluvy bol prevod nehnuteľností, v zmysle §15 ods. 2 písm. m, Štatútu Obce Hriadky účinného od 01.01.2004, obecnému zastupiteľstvu je vyhradené najmä: schvaľovať zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku. Z uvedeného vyplýva, že právny úkon štatutárneho zástupcu v danom prípade mal byť vopred schválený obecným zastupiteľstvom.

Z vyjadrenia navrhovateľa, odporcu ako aj svedkov súd zistil, že v danom prípade bolo uzavretie zmluvy schvaľované obecným zastupiteľstvom avšak zároveň súd zistil, že svedkovia nerozlišovali medzi osobou odporkyne ako fyzickou osobou a SZČO; žiadosť o odkúpenie časti pozemku podávala odporkyňa ako osoba, ktorá podniká na základe živnostenského oprávnenia (SZČO), ako aj rozhodnutím obecného zastupiteľstva bolo vyhovieť žiadosti odporkyne ako SZČO, zatiaľ čo kúpna zmluva bola uzavretá s odporkyňou ako fyzickou osobou nepodnikateľom. Z uvedeného dôvodu mal súd za to, že kúpna zmluva bola uzavretá so subjektom, pričom uzavretie zmluvy s týmto subjektom nebolo schválené obecným zastupiteľstvom, teda zmluva bola podpísaná starostom bez toho, aby bol starosta spôsobilý na takýto právny úkon. Nakoľko schválenie právneho úkonu obecným zastupiteľstvom vzhľadom na štatút obce, zakladalo podmienku platnosti právneho úkonu,

starosta nebol oprávnený uzatvoriť predmetnú kúpnu zmluvu s kupujúcou fyzickou osobou nepodnikateľom, z uvedeného dôvodu súd dospel k záveru, že uzatvorená zmluva je absolútne neplatná pre rozpor so zákonom podľa ust. §39 Občianskeho zákonníka.

Odporca namietal, že navrhovateľ nemá a nepreukázal naliehavý právny záujem na požadovanom určení, z uvedeného dôvodu žiadal, aby súd návrh navrhovateľa zamietol.

Podľa ust. §80 písm. c, Občianskeho súdneho poriadku /ďalej OSP/, návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Predpokladom úspešnosti žaloby o určenie, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je (určovacie žaloby), sú po procesnej stránke skutočnosti, že účastníci majú vecnú legitímáciu a že na určení je naliehavý právny záujem. Vecnú legitímáciu v konaní o určenie, či tu právny vzťah alebo právo je či nie je, má ten, kto je účastníkom právneho vzťahu alebo práva, o ktoré v konaní ide. Naliehavý právny záujem na určení je daný hlavne tam, kde by sa bez tohoto určenia jeho právne postavenie stalo neistým alebo kde by bez tohto určenia bolo ohrozené právo žalobcu. Ak navrhovateľ navrhuje určenie svojho vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, je na požadovanom určení vždy naliehavý právny záujem, ak má byť súdne rozhodnutie určujúce vlastnícke právo zaznamenané do katastra nehnuteľností a týmto spôsobom dosiahnutý stav súladu (zhody) medzi právnym stavom a stavom zapísaným (evidovaným) v katastri nehnuteľností.

Vykonaným dokazovaním mal súd za preukázané, že navrhovateľ pred uzatvorením kúpnej zmluvy, neplatnosti ktorej sa dovolával, bol vlastníkom nehnuteľnosti parc. č. 429 druh – zastavané plochy a nádvoria o výmere 2131m², ktorá bola zapísaná na LV č. 602, k. ú. Hriadky. Odporca argumentoval tým, že určovacia žaloba je preventívneho charakteru a uplatňuje sa vtedy, keď k porušeniu práva ešte nedošlo. Navrhovateľ tvrdil, že k porušeniu práva už došlo. Touto žalobou sa teda nemôže odstrániť navrhovateľom tvrdený protiprávny stav aj jeho cieľ, t.j. získanie pozemku by mohol vyriešiť prípadný ďalší spor o odstránenie stavby prípadne vydanie nehnuteľností. V danom prípade by bolo zo strany navrhovateľa, teda možné žalovať o splnenie povinnosti, t.j. o vypratanie pozemku alebo odstránenie stavby a prípadnú neplatnosť kúpnej zmluvy vyriešiť v takomto spore ako predbežnú otázku. Súd sa nestotožnil s týmto tvrdením odporcu. Zásadne síce platí, že možnosť žaloby na plnenie spravidla vylučuje právny záujem na žalobe určovacej, tento predpoklad však nemožno chápať všeobecne. Ak žalobca môže preukázať, že má právny záujem na tom, aby rozhodnutím súdu bolo určené určité právo alebo právny pomer, napriek tomu, že by mohol žalovať priamo na plnenie, nemožno mu určovaciú žalobu odprieť. Je síce pravdou, že v prípadných spomínaných sporoch by sa ako predbežná otázka riešila otázka platnosti resp. neplatnosti kúpnej zmluvy, avšak odporca je zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník spornej nehnuteľnosti, preto len súdne rozhodnutie s určovacím výrokom je takým rozhodnutím, ktoré je podkladom pre vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností, preto mal súd za to, že na strane navrhovateľa je daný naliehavý právny záujem na požadovanom určení.

Nakoľko ako bolo vyššie uvedené, mal súd za preukázané, že navrhovateľ bol pred uzatvorením kúpnej zmluvy, neplatnosti ktorej sa dovolával, vlastníkom nehnuteľnosti parc. č. 429 druh – zastavané plochy a nádvoria o výmere 2131m², ktorá bola zapísaná na LV č. 602, k. ú. Hriadky, táto skutočnosť vyplývala z LV podľa stavu pred uzavretím zmluvy ako aj zo samotnej zmluvy a s prihliadnutím na skutočnosť, že súd dospel k záveru, že uzavretá

zmluva je absolútne neplatná, súd rozhodol, že navrhovateľ je vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti špecifikovanej vo výroku rozhodnutia, nakoľko v zmysle ust. §457 OZ, ak je zmluva neplatná, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal. V nadväznosti na túto skutočnosť a citované ustanovenie je zároveň navrhovateľ povinný vrátiť odporkyni zaplatenú kúpnu cenu.

Na základe vykonaného dokazovania a po zhodnotení vykonaných dôkazov preto súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

O trovách konania súd rozhodol podľa ust. §142 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, v zmysle ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech súd prizná náhradu trov konania potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal.

V danom prípade trovy úspešného navrhovateľa pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku vo výške 99,50 Eur a hotových výdavkov vo výške 166,47 Eur, spolu 265,97 Eur.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Trebišov.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach /§42 ods. 3 Občianskeho súdneho poriadku ďalej OSP/ uviesť proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha /§205 ods. 1 OSP/.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej možno odôvodniť v zmysle ust. §205 ods. 2 OSP len tým, že:

- a/ v konaní došlo k vadám uvedeným v §221 ods. 1 OSP,
- b/ konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c/ súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d/ súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e/ doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené /§205a OSP/,
- f/ rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona /§251 ods. 1 OSP/.

V Trebišove, dňa 09.10.2012

JUDr. Monika Koščová
s u d k y ň a

Za správnosť vyhotovenia:
Henrieta Ďugošová

