

Súd: Okresný súd Bardejov
Spisová značka: 6C/127/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8211204434
Dátum vydania rozhodnutia: 13. 12. 2011
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Karol Krochta
ECLI: ECLI:SK:OSBJ:2011:8211204434.1

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bardejov samosudcom JUDr. Karolom Krochtom v právnej veci žalobcu UNITECH BJ, s.r.o., Duklianska 21, 085 01 Bardejov, IČO: 36 478 890, zastúpený JUDr. Luciou Jurgovou, advokátkou, Slnecná 33, 044 24 Poproč proti odporcovi A&A EuroConsulting, s.r.o., Poľná 931/5, 929 01 Dunajská Streda, IČO: 36 274 933, o určenie neplatnosti právneho úkonu, takto

rozhodol:

Súd u r č u j e, že zmluva o nájme uzavretá dňa 1.2.2011 medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom je neplatná.

Účastníkom náhradu trov konania n e p r i z n á v a .

o d ô v o d n e n i e :

Žalobca podanou žalobou žiadal, aby súd určil neplatnosť zmluvy o nájme uzavretej dňa 1.2.2011, medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom.

Žalobu odôvodnil tým, že zmluvu za žalobcu podpísal jeden z jeho dvoch konateľov Y. Š., ktorého konaním došlo k porušeniu § 135a OBZ, pretože ten prenajal majetok rozhodujúci pre podnikanie žalobcu takmer bezodplatne, pričom v uvedenej zmluve sú dohodnuté záväzky žalobcu uzatvoriť kúpnu zmluvu na žiadosť žalovaného, resp. umožniť mu realizáciu predkupného práva za podmienok, ktoré sú pre žalobcu nevýhodné. Týmto konaním podľa tvrdenia žalobcu sleduje Y. Š. prisvojiť si prostredníctvom jemu spriaznených osôb rozhodujúci majetok značnej hodnoty po tom, ako sa o to už pred tým neúspešne pokúsil. V tejto súvislosti poukázal na to, že Y. Š. zmluvou o zabezpečení záväzku prevodom práva zo dňa 9.4.2009 previedol na svoju osobu práve budovu KO, pričom

-2- 6C 127/2011

Okresný súd Bardejov, rozsudkom č.k. 3C/120/09-143 zo dňa 16.4.2010 určil, že táto zmluva je neplatná. Ďalej poukázal na § 134 OBZ s tým, že Y. Š. by na uzatvorenie spornej zmluvy potreboval súhlas aj druhého konateľa Y. U.. Tu nebola podľa tvrdenia žalobcu splnená podmienka súhlasu väčšiny konateľov, čím je potom napádaná zmluva absolútne neplatná pre rozpor so zákonom podľa § 39 OZ. Nakoniec poukázal na čl. 12, bod 2 písm. e/ Spoločenskej zmluvy žalobcu, v zmysle ktorého valné zhromaždenie rozhoduje o schvaľovaní majetkových dispozícií vyhradených na schválenie valnému zhromaždeniu. Uzatvorenie zmluvy o kúpe prenajatej veci a dohody o predkupnom práve podľa názoru žalobcu možno považovať za majetkovú dispozíciu. Keďže nedošlo k schváleniu napádanej zmluvy valným zhromaždením, ani nedošlo k rozhodnutiu väčšiny konateľov žalobcu, že táto zmluva takémuto schváleniu nepodlieha, je napádaná zmluva v rozpore so Spoločenskou zmluvou žalobcu.

Žalovaný sa k žalobe nevyjadril.

Súd vo veci nariadil pojednávanie, vykonal dokazovanie výsluchom konateľa žalobcu Y. U., oboznámením sa s obsahom listinných dôkazov doložených do spisu a zistil nasledovný skutkový stav:

Pojednávania na ktorom súd rozhodol sa nezúčastnil žalovaný, u ktorého sa predvolanie na pojednávanie vrátilo s oznámením poštového doručovateľa, že si zásielku neprevzal v odbernej lehote. Tu mal súd predvolanie za doručené dňom 22.10.2011 v zmysle § 48 ods. 2 OSP. Žalovaný teda svoju neprítomnosť neospravedlnil, ani nepožiadaval z dôležitého dôvodu o odročenie pojednávania, preto súd prejednal a rozhodol vec podľa § 101 ods. 2 OSP v jeho neprítomnosti s prihliadnutím na obsah spisu a vykonané dôkazy.

Právny zástupca žalobcu v podstate zopakoval tvrdenia uvedené v žalobe a uplatnil trovy konania.

Y. U. - konateľ žalobcu uviedol, že napádanú zmluvu nepripravoval, a ani ju nekonzultoval s druhým konateľom. Zmluva prišla na firmu doporučenou poštou. Od začatia nájmu na základe nájomnej zmluvy, sa o predmet nájmu nikto nestará, nikto tam nechodí, nevykonávajú sa emisné kontroly a kontroly originality. Jedna z konatiek a spoločníčok žalovaného by mala byť družkou blízkeho priateľa p. Š..

Dňa 1.2.2011 bola medzi žalobcom ako prenajímateľom a žalovaným ako nájomcom uzavretá zmluva o nájme. Za žalobcu predmetnú zmluvu podpísal jeden z konateľov Jozef Švec.

Predmetom tejto zmluvy bola nehnuteľnosť zapísaná na LV č. XXXXX, k.ú. Bardejov, súp. č. XXXX, na par. č. XXXX/XXX - Technická služba originality vozidiel a hnuťelné veci: tester - VINTEST-S-Vehicle identification number tester, Metalelektro, Hungary, počítač „digipro peronal computer, model: DP - I - XXXXX, DP - A - XXXXX, výrobné číslo: 278800 - vrátane všetkého softwarového vybavenia potrebného na vykonávanie kontroly originality, vrátane príslušenstva ako je napríklad myš a klávesnica, Monitor Samsung - strieborný rám, čierny stolík pod počítač, sada univerzál na kontrolu originality všetkých vozidiel značky: Actia Atal, Mutli-Diag, vrátane DVD média 10.3, sada náradia potrebná pre kontrolu originality vrátane pracovného stola s označením: World Class Plans Tools, analyzér

-3- 6C 127/2011-56-

na emisnú kontrolu značka MAHA MGT5, monitor Phillips - čierny rám, počítač vrátane všetkého softwarového vybavenia potrebného na vykonávanie kontroly originality, vrátane príslušenstva ako je napríklad myš a klávesnica, pracovný stôl pod počítač - modrý, farebná tlačiareň HP DSKJET D4260, farebná tlačiareň Canon I1022a, odsávač výfukových plynov, vnútorné vybavenie Nehnuteľnosti a jednotlivých jej priestorov (najmä pracovné stoly, písacie stoly, stoličky, skrine, skrinky, počítače vrátane monitorov, myši a klávesníc a pod.)

Ročné nájomné za celý predmet nájmu bol dohodnutý na sumu 2.400,-€ s DPH v čl. III bod. 1 zmluvy.

V zmysle čl. VI bod. 1 - 5 zmluvy zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má právo kedykoľvek počas doby nájmu vyzvať Prenajímateľa k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti špecifikovanej v článku I. bod 1 písm. a) tejto Zmluvy tak, že výlučným vlastníkom Nehnuteľnosti sa dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva do príslušného katastra nehnuteľnosti stane Nájomca. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca má právo kedykoľvek počas doby nájmu vyzvať Prenajímateľa k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva k Hnuťelným veciam špecifikovaných v článku I. bod 1 písm. b) tejto Zmluvy tak, že výlučným vlastníkom Hnuťelných vecí sa dňom podpísania kúpnej zmluvy stáva Nájomca. Prenajímateľ sa zaväzuje uzatvoriť Kúpnu zmluvu s Nájomcom, najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia výzvy Nájomcu, ktorá bude obsahovať presné znenie Kúpnej zmluvy, pričom sa zmluvné strany dohodli, že cena za

Nehnutelnosť je 250.000,-€ (slovom: dvestopäťdesiat tisíc eur) a za Hnutelné veci bude ich hodnota stanovená znaleckým posudkom, ktorú sa Nájomca zaväzuje uhradiť v deň podpisu Kúpnej zmluvy , a to buď v hotovosti alebo prevodom na účet Prenajímateľa. Nájomca je oprávnený pred výzvou na uzatvorenie Kúpnej zmluvy na Nehnutelnosť a/ alebo Hnutelné veci začať so splácaním dohodnutej kúpnej ceny a to buď prevodom na účet Prenajímateľa alebo v hotovosti. Takto zaplatené zálohy na kúpnu cenu budú pri podpise Kúpnej zmluvy v celosti započítané na kúpnu cenu. V prípade, ak zašle Nájomca Prenajímateľovi písomné oznámenie, že právo na odkúpenie Nehnutelnosti. a/ alebo Hnutelných vecí nevyužije, je Prenajímateľ povinný poskytnuté zálohy Nájomcovi vrátiť, a to najneskôr do 7 dní od doručenia tohto oznámenia. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade záujmu o predaj Predmetu nájmu alebo jeho časti zo strany Prenajímateľa, sa Prenajímateľ zaväzuje ponúknuť Predmet nájmu alebo jeho časť najprv Nájomcovi, a to písomne na adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi lehotu najmenej 14 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia, aby sa k predmetnej ponuke vyjadril. V prípade porušenia tejto povinnosti je Prenajímateľ povinný uhradiť Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 50.000,- € (slovom: päťdesiat tisíc eur). Týmto nie je dotknutý nárok Nájomcu na náhradu škody.

Zo súvahy predloženej žalobcom za rok 2010 vyplýva, že nadobúdacia cena nehnuteľností bola 376.362,-€.

Z výpisu z obchodného registra Okresného súd Prešov, oddiel Sro, vložka 13417/P súd zistil, že predmetom podnikania žalobcu je aj vykonávanie emisných kontrol motorových vozidiel a vykonávanie kontroly originality motorových vozidiel.

Súd vyhodnotil dôkazy podľa svojej úvahy, jednotlivo a v ich vzájomnej súvislosti a dospel k záveru, že žaloba je dôvodná.

-4- 6C 127/2011

Podľa § 125 ods. 1 písm. k/ Obchodného zákonníka k) Valné zhromaždenie spoločníkov je najvyšším orgánom spoločnosti. Do jeho pôsobnosti patrí: ďalšie otázky, ktoré do pôsobnosti valného zhromaždenia zveruje zákon, osobitný zákon, spoločenská zmluva alebo stanov spoločnosti.

Podľa ods. 3 cit. zák. ustanovenia Valné zhromaždenie si môže vyhradiť rozhodovanie vecí, ktoré inak patria do pôsobnosti iných orgánov spoločnosti.

Podľa § 134 Obchodného zákonníka Na rozhodnutie o obchodnom vedení spoločnosti, ktoré patrí do pôsobnosti konateľov, sa vyžaduje súhlas väčšiny konateľov, ak spoločenská zmluva neurčí vyšší počet hlasov.

Podľa § 135a ods. 1 Obchodného zákonníka Konatelia sú povinní vykonávať svoju pôsobnosť s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami spoločnosti a všetkých jej spoločníkov. Najmä sú povinní zaobstarať si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia, zachovávať mlčanlivosť o dôverných informáciách a skutočnostiach, ktorých prezradenie tretím osobám by mohlo spoločnosti spôsobiť škodu alebo ohroziť jej záujmy alebo záujmy jej spoločníkov, a pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých spoločníkov alebo záujmy tretích osôb pred záujmami spoločnosti.

Podľa čl. 12 bod 2 písm. e/ Spoločenskej zmluvy žalobcu Valné zhromaždenie rozhoduje o schvaľovaní majetkových dispozícií vyhradených na schválenie valnému zhromaždeniu.

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

Z vykonaného dokazovania je preukázané, že napádanou zmluvou došlo k prenajatiu tak hnutel'ného, ako aj nehnuteľného majetku žalobcu značnej hodnoty, ktorý bezprostredne súvisí s predmetom jeho podnikania na žalovaného, za nájomné, ktoré nie je jednoznačne objektívnou cenou nájmu za obdobný predmet nájmu. Taktiež je pravdou, že dohodnuté podmienky predaja predmetu nájmu, ako aj podmienky uplatnenia si predkupného práva na predmet nájmu, jednostranne zvyhodňujú žalovaného. Tieto skutočnosti potom vedú k záveru, že touto zmluvou, ktorú podpísal Y. Š. ako jeden z konateľov žalobcu, boli uprednostnené záujmy žalovaného, pred záujmami žalobcu, čo spôsobuje jej absolútnu neplatnosť pre rozpor s dobrými mravmi. Tvrdenia Y. U. o blízkom personálnom prepojení Y. Š. so spoločníčkou a konateľkou žalovaného, zostali iba v rovine tvrdení, lebo neboli nijakým hodnoverným spôsobom preukázané. Z vykonaného dokazovania je taktiež preukázané, že na príprave napádanej obchodnej zmluvy sa nepodieľal aj konateľ Y. U., ale iba konateľ Y. Š., ktorý ju aj podpísal, a tým nebol vytvorený základ rozhodnutia konateľského obchodného vedenia pre právny úkon urobený žalobcom voči žalovanému tak, ako to predpokladá § 134 OBZ. Týmto je napádaná zmluva absolútno neplatná pre rozpor so zákonom. Za daného stavu, súd žalobe vyhovel a určil, že napádaná zmluva je neplatná.

Súd sa nestotožňuje s názorom žalobcu, že napádaná zmluva je relatívne neplatná pre rozpor s čl. 12 bod. 1 písm. e/ Spoločenskej zmluvy. Je pravdou, že v danom prípade si valné

-5- 6C 127/2011-57-

zhromaždenie žalobcu prisvojilo schvaľovanie majetkových dispozícií, ktoré sú vyhradené jemu na schválení, avšak na druhej strane absentuje konkretizácia takýchto dispozícií. Toto prisvojenie podľa názoru súdu nebolo vykonané spôsobom, ktorým by valné zhromaždenie podmienilo platnosť rozhodovania o príprave napádanej zmluvy (o otázke obchodného vedenia) predchádzajúcim súhlasom valného zhromaždenia. Tu je na mieste poukázať aj na skutočnosť, že relatívnej neplatnosti sa nemôže dovoľávať ten, kto ju sám spôsobil.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 150 ods. 1 veta prvá OSP, pretože tak ako žalobca, tak aj žalovaný sa podieľali na neplatnosti napádanej zmluvy a teda neplatnosť tohto právneho úkonu spôsobili účastníci konania spoločne, čo je dôvodom hodným osobitného zreteľa, na základe ktorého nemusí súd výnimočne náhradu trov konania celkom, alebo z časti priznať.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia jeho písomného vyhotovenia na Okresný súd Bardejov.

1, V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) 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.

2, Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,

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),

f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

3, Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.

Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona; ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia.