

Súd: Okresný súd Veľký Krtíš
Spisová značka: 3C/116/2010
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6210204826
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 03. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Marta Kamenská
ECLI: ECLI:SK:OSVK:2013:6210204826.17

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd vo Veľkom Krtíši samosudkyňou JUDr. Martou Kamenskou v právnej veci navrhovateľa Všeobecná nemocnica s poliklinikou, n. o. Veľký Krtíš so sídlom Veľký Krtíš, Nemocničná 1, IČO: 31908977, zastúpeného JUDr. Jozefom Veselým, advokátom so sídlom Veľký Krtíš, Mierová 1, proti odporcovi BUTYX, s. r. o. so sídlom Bratislava, B. Nemcovej 8, IČO: 44799420, zastúpeného Ulianko&Holčík, s. r. o. so sídlom Zvolen, Nám. SNP 41, IČO: 36856017, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a zmluvy o vecnom bremene, takto

rozhodol:

Súd návrh navrhovateľa **z a m i e t a .**

Navrhovateľ je **p o v i n n ý** nahradiť odporcovi trovy konania účelne vynaložené na bránenie jeho práv vo výške 100%.

o d ô v o d n e n i e :

Podaným návrhom sa navrhovateľ domáhal, aby súd určil, že kúpna zmluva uzavretá dňa 08. 01. 2010 medzi ním ako predávajúcim a odporcom ako kupujúcim, predmetom ktorej bola J.. Č.. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 187 m², ktorá bola odčlenená z pôvodnej J.. Č.. XXXX/X na základe geometrického plánu č. XXX/-XX/XXXX ako aj zmluva o zriadení vecného bremena práva vstupu, prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami všetkých druhov a právo vybudovania a uloženia podzemných vedení a rozvodov elektrickej energie, vody, kanalizácie a plynu cez zaťažený pozemok J.. Č.. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria v k. ú. Veľký Krtíš v celej jeho výmere, vrátane vstupu na zaťažený pozemok J.. Č.. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria v k. ú. Veľký Krtíš za účelom uloženia, zriadenia, napojenia a za účelom ich kontroly, opráv a údržby v prospech každodobého vlastníka pozemku parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria v k. ú. Veľký Krtíš, vytvoreného geometrickým plánom č. XXX-XX/XXXX a povinnosť každodobého vlastníka zaťaženého pozemku parc. Č.. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria strpieť výkon práv z vecného bremena, je neplatná. Zároveň sa domáhal aj náhrady trov konania. V návrhu navrhovateľ uviedol, že dňa 08. 01. 2010 uzatvoril ako predávajúci s odporcom ako kupujúcim kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bola parcela parc. č. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 187 m² ktorá bola odčlenená z pôvodnej parcely Č.. XXXX/X na základe geometrického plánu Č.. XXX-XX/XXXX. Kúpna cena bola dohodnutá medzi zmluvnými stranami vo výške 9.500,--Eur, pričom kupujúci sa zaviazal zaplatiť kúpnu cenu bezhotovostným spôsobom na jeho účet v lehote 45 dní od podania návrhu na vklad do KN. Účastníci zmluvy sa dohodli aj na zriadení vecného bremena in rem cez zaťažený pozemok parc. č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria v k. ú. Veľký Krtíš v celej jeho výmere s tým, že kupujúci ako oprávnený z vecného bremena nie je povinný podieľať sa na nákladoch alebo údržbe vecným bremenom zaťaženého pozemku okrem prípadu, ak potreba výkonu takejto opravy alebo údržby je dôsledkom využitia oprávnení z vecného bremena. Vecné bremeno bolo zriadené na dobu neurčitú a bezodplatne. Preto je zrejme, že z hľadiska obsahového a formálneho je táto zmluva účelová a zrejme nevýhodná pre neho ako predávajúceho,

kde predchádzajúce vedenie nemocnice bez súhlasu zriaďovateľa uzavrelo takúto nevýhodnú kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bol predaj strategického pozemku pred vchodom do Všeobecnej nemocnice s poliklinikou, n. o. Veľký Krtíš. Správa katastra Veľký Krtíš vydala dňa 26. 01. 2010 pod č. Y. XX/XX rozhodnutie, kde povolila vklad vlastníckeho práva a zriadenie vecného bremena do KN v prospech kupujúceho a to dňa 26. 01. 2010, ktorým dňom nastali účinky vkladu. Následne boli uzavreté ďalšie kúpne zmluvy medzi ním ako predávajúcim a odporcom ako kupujúcimi ako aj spoločnosťou Dahart, s. r. o. Bratislava, B. Nemcovej 8 ohľadne prevodu ďalších nehnuteľností, kde Správa katastra Veľký Krtíš už v týchto veciach pod č. V XXX/XXXX C. Y. XXX/XXXX rozhodla tak, že návrh na vklad zamietla, pričom tieto zmluvy sú predmetom konania na Krajskom súde v Banskej Bystrici ohľadom preskúmania rozhodnutia Správy katastra Veľký Krtíš. Dôvodom zamietnutia návrhu na vklad do KN boli jednak skutočnosť, že chýbalo zloženie správnej rady, ktorá odsúhlasila predmet predaja kúpnej zmluvy, kde právomoci riaditeľa boli upravené v jeho štatúte ako neziskovej organizácie, ako aj z dôvodu, že s účinnosťou od 01. 02. 2010 v zmysle § 31 ods. 3 Zák. NR SR č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby, na platnosť právnych úkonov týkajúcich sa nakladania s nehnuteľným majetkom, ktorý vložil štát ako zakladateľ alebo spoluzakladateľ do neziskovej organizácie a nejde o prioritný majetok, sa vyžaduje predchádzajúci písomný súhlas zakladateľa alebo spoluzakladateľa, ktorým je štát. Hoci je nesporné, že kúpna zmluva uzavretá medzi ním a odporcom dňa 08. 01. 2010 bola uzavretá pred účinnosťou tohto zákona, avšak vklad vlastníckeho práva bol povolený dňa 26. 01. 2010 a preto muselo byť jasné a zřejmé, že v tomto prípade nadchádzajúca právna úprava už bude taká, že nie je možné bez súhlasu zakladateľa takúto kúpnu zmluvu uzavrieť. V návrhu navrhovateľ ďalej uviedol, že odporca ako kupujúci si nespĺnil svoju povinnosť zaplatiť dojednanú kúpnu cenu, ktorá je neprimerane nízka a dokonca vecné bremeno je zriadené na dobu neurčitú a bezodplatne, čo je v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku, čo len evokuje záver o tom, že sa jednalo o bezprecedentné nakladanie s jeho majetkom bez súhlasu a vedomia správnej rady a tesne pred účinnosťou novely zákona, ktorá mala takýmto praktikám zamedziť. Obsah kúpnej zmluvy je teda v rozpore s trhovým mechanizmom pokiaľ sa týka výšky kúpnej ceny, spôsobu zaplatenia kúpnej ceny a zriadenia vecného bremena bezodplatne, čo je v rozpore s dobrými mravmi a zásadami pre uzatváranie obdobných zmlúv. Z týchto dôvodov má za to, že predmetná kúpna zmluva je neplatná aj s poukazom na ďalšie rozhodnutia správy katastra, pokiaľ sa týka obdobných zmlúv. Na pojednávaní sa navrhovateľ pridržiaval podaného písomného návrhu a ďalej uviedol, že kúpna zmluva je neplatná z niekoľkých dôvodov. Vzhľadom na to, že bola uzavretá tesne pred účinnosťou zákona, ktorý zakazoval takéto prevody majetku, odporuje nielen zákonu ale aj dobrým mravom s ohľadom na to, že sa jedná o pozemok, ktorý sa nachádza tesne pred nemocnicou ako zatrávená plocha. Táto plocha má byť zastavaná stavbou, kde denne prejde veľa ľudí - pacientov, kde chodia sanitky s urgentnými prípadmi a tak v značnom rozsahu by bola obmedzená rýchla zdravotná pomoc pacientom. Okrem toho zmluva bola uzavretá ako účelová, pretože nie je zřejmé, kto stojí za spoločnosťou BUTYX, s. r. o. , ktorá sa javí ako tzv. „schránková spoločnosť“ s tým, že na označenej adrese odporcu v Bratislave je registrovaných množstvo spoločností a má dôvodné podozrenie, že osoba, ktorá vystupuje ako spoločník a konateľ v tejto spoločnosti, je len tzv. „nastrčenou osobou“, ktorá zastupovala záujmy iných subjektov. Okrem toho k uzavretiu kúpnej zmluvy došlo bez vedomia jeho správnej rady, pretože zápisnica zo zasadnutia správnej rady a uznesenie, kde došlo k schváleniu tejto kúpnej zmluvy neexistujú, túto nemá k dispozícii ani Ministerstvo zdravotníctva, ani on, a nebola predložená ani orgánom činným v trestnom konaní. Kúpna cena bola tiež zaplatená po 4 mesiacoch od uzatvorenia kúpnej zmluvy a to konkrétne dňa 20. 05. 2010 vo výške 9.700,-- Eur pani I.É. L., hoci podľa kúpnej zmluvy bola kúpna cena dohodnutá 9.500,--Eur a túto mal zaplatiť odporca, preto bola porušená povinnosť odporcu ako kupujúceho pri zaplatení kúpnej ceny. Tiež kúpna cena dohodnutá v kúpnej zmluve je neprimerane nízka. Okrem toho zmluva o vecnom bremene, ktorá je súčasťou kúpnej zmluvy, neprimeraným spôsobom zasahuje do jeho vlastníckych práv a to dokonca bezodplatne, pretože odporca z tejto zmluvy o vecnom bremene má povolený nielen vstup ale aj prechod peši, motorovými vozidlami všetkých druhov, tiež právo na vybudovanie kanalizačnej, vodovodnej, elektrickej, plynovej prípojky, teda všetkých vedení cez jeho pozemok a to bezodplatne. Ďalej uviedol, že na pozemku, ktorý kúpnu zmluvou nadobudol odporca má byť postavená lekáreň, pričom v objekte nemocnice sa nachádza jedna lekáreň a oproti je ďalšia lekáreň, preto je nepravdepodobné, aby na predmetnom pozemku, v strede pred nemocnicou, na jedinej trávnej ploche bola postavená ďalšia lekáreň. Okrem toho bol znalečkou A. U. R. vyhotovený znalecký posudok č. XX/XXXX z 07. 12. 2009, pričom objednávka na vypracovanie tohto znaleckého posudku je zo dňa 09. 12. 2009 s tým, že si ho objednala pani L., pričom táto pri svojej výpovedi uviedla, že si žiaden znalecký posudok neobjednala. Je teda pozoruhodné, že znalecký posudok bol vyhotovený 2 dni skôr, ako malo dôjsť k jeho objednávke. Okrem toho člen správnej rady U. F. predložil zápisnicu

zo zasadnutia správnej rady z 14. 12. 2009 ako aj výpis uznesenia zo zasadnutia tejto správnej rady, kde mal byť prerokovaný predaj majetku, ktorý je predmetom kúpnej zmluvy s tým, že sa jednalo o majetok zbytočný a nevyužívaný a účelom jeho predaja bolo získanie finančných prostriedkov, čo však nie je pravda, toto je zavádzajúce a účelové tvrdenie. Pritom zápisnicu a uznesenie z tejto správnej rady nemá k dispozícii ani on, táto sa nenachádza ani na Ministerstve zdravotníctva a nemal ju k dispozícii ani predseda správnej rady H.. L. Š., pričom bola overená notársky až dňa 06. 02. 2012, teda po viac ako po 2 rokoch od zasadnutia správnej rady, preto má za to, že mohla byť vyhotovená aj účelovo. Poukázal na to, že ďalší členovia správnej rady a to H.. Š. ako jej predseda, ani iní členovia správnej rady si nepamätali, že by táto zápisnica bola vôbec vyhotovená, preto tvrdí, že sa nejednalo o štandardnú situáciu a nájdená zápisnica u svedka F., ktorý inicioval predaj predmetného pozemku odporcovi, je sporná. Z týchto dôvodov predmetná kúpna zmluva nie je v súlade s dobrými mravmi, ani so zákonom.

Odporca na pojednávaní uviedol, že navrhuje návrh navrhovateľa ako nedôvodný zamietnuť, v prípade úspechu si uplatňuje náhradu trov konania. Poukázal na to, že nie kúpna zmluva uzavretá medzi účastníkmi konania, je účelová ale samotný návrh navrhovateľa je účelový. Kúpna zmluva má všetky podstatné náležitosti a tá skutočnosť, že ju navrhovateľ, jeho nové vedenie považuje za nevýhodnú, nie je dôvodom jej neplatnosti. Okrem toho kúpna zmluva bola riadne zavkladovaná príslušnou správou katastra nehnuteľností, pričom správa katastra je povinná postupovať v zmysle § 31 Katastrálneho zákona, teda je povinná predtým, ako povolí vklad vlastníckeho práva riadne preskúmať všetky obsahové aj formálne náležitosti zmluvy, pričom tak urobila aj v danej veci a nezistila žiadne skutočnosti, ktoré by naznačovali, že kúpna zmluva je neplatná. Okrem toho kúpna zmluva bola uzavretá a podpísaná dňa 08. 01. 2010 a účinnosť novely č. 8/2010 Z. z. Zákona č. 213/1997 Z. z. nastala až dňa 01. 02. 2010, preto nie je vôbec relevantné konštatovanie navrhovateľa, že išlo o nejakým spôsobom vykonštruované jeho konanie a že vedel, že nadobudne účinnosť predmetná novela a nebude možné uzavrieť predmetnú kúpnu zmluvu. Pokiaľ sa týka kúpnej ceny ako podstatnej náležitosti kúpnej zmluvy, má za to, že kúpnu cenu zaplatil riadne, túto skutočnosť potvrdil aj navrhovateľ, aj keď ju zaplatil neskôr svojou konateľkou, avšak nezaplatenie kúpnej ceny nespôsobuje neplatnosť kúpnej zmluvy. V prípade ak by nedošlo k zaplateniu kúpnej ceny, mal navrhovateľ zákonné možnosti domáhania sa zaplatenia kúpnej ceny. Tvrdil, že kúpna zmluva, ktorá je dvojstranným právnym úkonom, bola uzavretá v súlade so zákonom, v súlade s vôľou zmluvných strán, došlo medzi nimi k dohode o kúpnej cene a o všetkých podstatných náležitostiach, bola schválená správnu radou navrhovateľa a zavkladovaná príslušnou správou katastra. Ďalej uviedol, že pokiaľ sa týka kúpnej ceny, v čase uzavretia kúpnej zmluvy nebola kúpna cena namietaná, táto je za predmetnú nehnuteľnosť adekvátna, obe zmluvné strany sa na jej výške dohodli a dokonca sám navrhovateľ potvrdil, že došlo k zaplateniu kúpnej ceny o 200,-Eur viac, ako bolo dohodnuté v kúpnej zmluve, teda zaplatená kúpna cena prevyšuje dohodnutú kúpnu cenu. K tvrdeniu navrhovateľa, že nemá k dispozícii zápisnice o ustanovení A.. X. do funkcie štatutárneho zástupcu, prípadne, že nemá k dispozícii iné listiny týkajúce sa zasadnutí jeho orgánov poukázal na to, že je povinnosťou navrhovateľa tieto listiny archivovať. K tvrdeniu navrhovateľa ohľadne rozporu kúpnej zmluvy s dobrými mravmi poukázal na to, že navrhovateľ tak z hľadiska strategického, ako aj z hľadiska plnenia svojho účelu poskytovania starostlivosti o chorých, tieto svoje povinnosti si plní aj v súčasnej dobe, zabezpečuje riadnu zdravotnú starostlivosť a predaj pozemkov ho neovplyvnil v tejto činnosti žiadnym spôsobom. K námietkam navrhovateľa ohľadom neplatnosti zmluvy o zriadení vecného bremena uviedol, že Obč. zákonník upravuje možnosť zriadiť vecné bremeno odplatne a bezodplatne a preto jeho tvrdenie, že bezodplatné zriadenie vecného bremena je v rozpore s dobrými mravmi a zásadami pre uzatváranie obchodných zmlúv nie je namieste. Ďalej uviedol, že tvrdenie navrhovateľa, že je imaginárnou spoločnosťou je nevhodné a neprístojné, pretože je riadnou obchodnou spoločnosťou, pričom popiera, že by bolo jeho snahou likvidovať navrhovateľa. Poukázal tiež na judikát NS SR sp. zn. 2Cdo 281/2005, podľa ktorého námietku neplatnosti kúpnej zmluvy pre jej rozpor s dobrými mravmi nemôže uplatniť ten z jej účastníkov, ktorý sám konal v rozpore s dobrými mravmi. Ďalej uviedol, že skutočnosti uvádzané navrhovateľom majú rovinu špekulácií, ktoré však nemajú vplyv na platnosť či neplatnosť právnych úkonov. Ani tá skutočnosť, akým spôsobom sa nakontaktoval na daný zmluvný vzťah nie je rozhodujúca, podstatné je to, že k uzatvoreniu zmluvy medzi zmluvnými stranami došlo, že kúpnu zmluvu za navrhovateľa podpísal na to oprávnený subjekt, že bol tento právny úkon schválený správnu radou navrhovateľa, čo tiež z dôvodu istoty nie je pre neho podstatné, keďže nemal vedomosť o tom aký je štatút navrhovateľa a spôsob jeho rozhodovania.

Štatutárna zástupkyňa odporcu na pojednávaní uviedla, že dostala informáciu cez tretiu osobu o tom, že navrhovateľ predáva pozemky. Keďže mali záujem vybudovať lekárňu vo Veľkom Krtíši, pretože v minulosti mali skúsenosti s prevádzkovaním lekárne a predmetom činnosti ich spoločnosti je obchod ako taký, prejavili záujem o kúpu pozemku, ktorý bol zo strany navrhovateľa na predaj, pričom neriešili, či sú tam iné lekárne v blízkosti. Navrhovateľ dal vypracovať znalecký posudok, podľa ktorého bola určená kúpna cena, ktorú zaplatili a pozemok od navrhovateľa odkúpili. Pri uzavieraní zmluvy jednala s riaditeľom nemocnice A.. X., nepamätá sa, či jednala aj s niekým iným, ani kde spolu jednali a ani kde podpísala kúpnu zmluvu. Návrh kúpnej zmluvy vypracoval jej právny zástupca po dohode s navrhovateľom, pričom od riaditeľa nemocnice A.. X. mala vedomosť, že predmetný predaj pozemku aj kúpna cena boli schválené správnu radou navrhovateľa. Nemá vedomosť, či boli aj iní záujemcovia o kúpu predmetného pozemku. Nevie sa bližšie vyjadriť ani k právu vecného bremena, ktoré bolo zakotvené v zmluve, najmä prečo bolo dohodnuté bezodplatne. Má len vedomosť, že vecné bremeno v zmluve bolo dohodnuté. Pokiaľ sa týka zaplatenie kúpnej ceny uviedla, že kúpnu cenu zaplatila ako štatutárna zástupkyňa odporcu riadne a včas priamym vkladom na účet navrhovateľa. Poukázala tiež na to, že aj v súčasnej dobe majú záujem vybudovať lekárňu na pozemku, ktorý od navrhovateľa kúpili, je začaté stavebné konanie, ktoré je však pozastavené z dôvodu tohto sporu.

Svedok A.. H. X. na pojednávaní uviedol, že od septembra 2009 do apríla 2010 bol riaditeľom VŠNsP n. o. Veľký Krtíš a štatutárnym zástupcom. Počas tohto obdobia na základe pokynu a uznesenia členov správnej rady podpisoval kúpne zmluvy, ktorými sa predával majetok navrhovateľa. Uznesenie správnej rady, ktorým mu bolo uložené uzavrieť predmetnú kúpnu zmluvu, mu bolo doručené niekedy v decembri 2009 alebo v januári 2010. Súčasťou kúpnej zmluvy, ktorú podpísal bol aj znalecký posudok a tiež výpis z uznesenia správnej rady, ktorým bol poverený správnu radou, aby takýto právny úkon v mene navrhovateľa vykonal. Tieto doklady k dispozícii nemá, avšak môže potvrdiť, že výpis z uznesenia, ktorým bol poverený podpísať túto kúpnu zmluvu, bol súčasťou materiálu, ktorý bol doručený Správe katastra Veľký Krtíš na zavkladovanie predmetnej kúpnej zmluvy. Ak by chýbal, správa katastra by nezavkladovala túto kúpnu zmluvu pre neúplnosť dokladov. Nemal vedomosť, ani nijako nemohol ovplyvniť, kto predmetný pozemok od navrhovateľa kupuje, pretože tohto kupujúceho navrhli podľa jeho predpokladu členovia správnej rady a poverenie, ktoré mu bolo dané správnu radou v uznesení, mu ukladalo podpísať takúto kúpnu zmluvu s odporcom. Ďalej uviedol, že žiadna zmluva, ktorá by nebola schválená správnu radou, by nebola platná, preto vždy najskôr muselo dôjsť na správnej rade k schváleniu takejto zmluvy a potom k jej podpisu. Takto to bolo aj v tejto veci.

Svedkyňa A.. U. R. na pojednávaní uviedla, že po nahliadnutí do ZP, ktoré jej bolo umožnené zo strany súdu na č.l. 174-181, môže uviesť, že si nepamätá, kto jej dal podklady pre vypracovanie tohto ZP. Bližšie si na tieto okolnosti nepamätá. Vykonalá ohliadku nehnuteľnosti vo Veľkom Krtíši, následne vypísala objednávku ZP, ktorú jej niekto podpísal, nepamätá si kto. Ohodnocovala pozemok, ktorý bol identifikovaný geometrickým plánom, mala tiež kópiu z katastrálnej mapy, ako aj geometrický plán a aktuálny výpis z LV. Ďalej uviedla, že si pozrela podklady na internete a z ohliadky na mieste vo V. Krtíši, podľa polohy pozemku ako podľa ostatných ukazovateľov, posúdila všeobecnú situáciu a tieto poznatky využila pre vypracovanie ZP polohovou diferenciáciou. Jednalo o nie veľký pozemok vo výmere 187 m² a pri vypracovávaní ZP podľa polohovej diferenciácie vychádzala z koeficientov uvedených vo vyhláske, z ktorých nie je možné ani nemocnicu vyčleniť, pretože táto vyhláška sa používa nie len na hodnotenie domov v rámci bytovej zóny, ale používa sa aj na ohodnotenie pozemkov vo vlastníctve nemocnice. Podľa jej názoru ňou určená cena je primeraná.

Svedok H.. L. Š. na pojednávaní uviedol, že asi rok bol členom správnej rady navrhovateľa v období roku 2009, ako jej predseda. Zasadnutia správnej rady sa konali buď u navrhovateľa, alebo v meste Veľký Krtíš, v Novom Meste nad Váhom v budove Cityfarma, alebo v Bratislave. Pamätá si na posledné zasadnutie správnej rady navrhovateľa, ktorého sa osobne zúčastnil, bolo to koncom roku 2009, kde bol predložený návrh riaditeľa nemocnice vo Veľkom Krtíši A.. X., na predaj nehnuteľného majetku navrhovateľa. Iba na tomto jedinom zasadnutí, na ktorom bol prítomný, sa prejednával predaj majetku navrhovateľa. Prejednávali sa tu asi dve zmluvy, ale presne si to už nepamätá, pretože nemá k dispozícii zápisnicu z tohto zasadnutia správnej rady, nevie kde sa táto nachádza, nebola mu predložená, preto ju ani nepodpisoval. Na zasadnutí správnej rady bol prítomný aj A.. X., ktorý predniesol návrh v tom zmysle, že nemocnica potrebuje peniaze a z toho dôvodu požiadal správnu radu o schválenie predaja pozemku podľa znaleckého posudku, ktorý predaj správna rasa schválila. Na správnej rade nebolo

prejednávane, komu nemocnica predava predmetny pozemok. Pamata si len tolko, ze to malo byt podla znaleckeho posudku, ale znalecky posudok nedostal do ruky, tento nemal k dispozicii. Nasledne po zasadnuti spravnej rady mu zapisovatel poslal e-mailom vypis z uznesenia zo zasadnutia spravnej rady o tom, ze spravnou radou bol schvaleny predaj majetku navrhovateľa podla znaleckeho posudku, ktorý vlastnoručne podpísal. Nepamätá, či ho vrátil podpísaný osobne A.. B., alebo som mu ho poslal poštou. Ďalej uviedol, že v zápisnici z tohto zasadnutia spravnej rady sú všetky podrobnosti ohľadne predmetného schválenia predaja majetku navrhovateľa. Ako predseda spravnej rady navrhovateľa mal povinnosť uchovávať zápisnice správnych rád, má k dispozícii zápisnice zo správnych rád, avšak predmetnú zápisnicu nemá k dispozícii, pretože táto mu nebola predložená. Nespomína si, či bolo spolu s predajom pozemku odsúhlasené aj právo vecného bremena. Na otázku právneho zástupcu navrhovateľa, či na spravnej rade z 14. 12. 2009 bolo prijaté uznesenie v tom znení, ako je výpis z uznesenia Č.. X/X/XXXX na č.l. 135 spisu, svedok uviedol, že určite nie, správna rada neprijala takéto uznesenie, pretože neprijímali uznesenie o tom, komu sa pozemok predáva konkrétne, ani za akú cenu. Správna rada schválila len tolko, že sa predáva predmetný pozemok navrhovateľa za cenu určenú znaleckým posudkom.

Svedok A.. E. G. na pojednávaní uviedol, že asi dva roky v období rokoch 2008, 2009, prípadne až 2010 bol členom spravnej rady navrhovateľa, pamätá si, že predsedom spravnej rady bol H.. Š.. Počas toho, ako bol členom spravnej rady navrhovateľa prejednával sa predaj majetku navrhovateľa, a to aj v čase, keď bol riaditeľom H.. Y., aj keď bol riaditeľom A.. X.. Správna rada podla zákona zasadala dvakrát do roka, ak však bolo potrebné riešiť najmä ekonomickú situáciu nemocnice, tak sa uskutočnilo aj zasadnutie, ktoré nebolo riadne v poradí. Nepamätá si konkrétne v tejto veci, či osobne jednal s A.. R. ohľadne znaleckého posudku. Spomína si, že na jednom zasadnutí spravnej rady, kde bol prítomný, bol spravnou radou doporučený na predaj pozemok, ktorý bol ohodnotený znalkyňou A.. R.. Nespomína si, či bol na zasadnutí spravnej rady dňa 14. 12. 2009, ale spomína si, že bol na niektorom zasadnutí spravnej rady, kde sa prejednával predaj pozemku pred nemocnicou vo Veľkom Krtíši, nevie uviesť, či sa tam prejednávalo aj vecné bremeno. Nevie sa ani vyjadriť, či podpisoval zápisnice zo správnych rád, predpokladá však, že členovia spravnej rady podpisovali prezenčnú listinu. Ďalej uviedol, že pri predaji majetku nemocnice bolo potrebné, aby išlo o nepotrebný majetok, aby bol vypracovaný znalecký posudok, aby cena bola určená znaleckým posudkom a aby peniaze z predaja išli do nemocnice. Toto bolo rozhodujúcim kritériom ktorým sa riadil ako člen spravnej rady navrhovateľa. Pre odstup času si nepamätá, či na zasadnutí spravnej rady sa konkrétne prejednávalo komu sa má pozemok predať a za akú cenu, podstatné bolo pre členov spravnej rady len to, že cena bola určená znaleckým posudkom, že sa jednalo o nepotrebný majetok nemocnice a že tieto peniaze získa nemocnica. Spomína si, že sa na spravnej rade hovorilo, že podla znaleckého posudku m2 pozemku vyjde okolo 1.500,-- Sk a že sa jedná o pozemok cca 200 m2, čo bola pre neho podstatná informácia, pričom mal vedomosť, že je to adekvátne cena nehnuteľnosti, pretože je porovnateľná s cenou nehnuteľnosti v Novom Meste nad Váhom.

Svedok A.. J. B. na pojednávaní uviedol, že bol prizývaný na zasadnutia správnych rád nemocníc vo Veľkom Krtíši, v Leviciach a v Topolčanoch. Na požiadanie niektorého člena spravnej rady, v niektorých prípadoch, vyhotovoval zápisnice zo zasadnutí správnych rád, ale pre odstup času si nespomína, kedy konkrétne písal zápisnice zo zasadnutia spravnej rady navrhovateľa. Pokiaľ zápisnicu vyhotovoval, vždy bol na nej uvedený ako zapisovateľ, podpísal ju a odovzdal niektorému členovi spravnej rady, alebo riaditeľovi príslušnej nemocnice, ktorý zabezpečil jej podpis. Zápisnice si neodkladal, pretože nemal na to dôvod. K zasadnutiu spravnej rady navrhovateľa z 14. 12. 2009 uviedol, že si nespomína, či sa takéto zasadnutie spravnej rady navrhovateľa uskutočnilo a ak áno, či vyhotovoval zápisnicu. Nevie sa vyjadriť ani k tomu, koľkokrát zápisnice zo spravnej rady navrhovateľa vyhotovoval a nespomína si ani na to, či vyhotovoval výpisy z uznesenia z takýchto správnych rád. Ďalej uviedol, že si nespomína ani na to, či bol na zasadnutí spravnej rady navrhovateľa, kde by sa prejednával predaj nejakého majetku navrhovateľa najmä z toho dôvodu, že je to už viac rokov a zúčastňoval sa zasadnutí správnych rád viacerých nemocníc, ako aj zasadnutí dozorných rád, predstavenstiev rôznych iných spoločností, rôznych iných obchodných jednaní ohľadne pozemkov a budov, pričom Veľký Krtíš sa nachádza mimo jeho regiónu a aj mimo jeho sféry záujmov.

Svedok J.. U. F. na pojednávaní uviedol, že bol členom správnej rady navrhovateľa v období od apríla 2008 do februára 2010. Pokiaľ sa jednalo o predaj nehnuteľností, prípadne ich prenájom, bolo povinnosťou navrhovateľa tieto prejednať v správnej rade. Keď sa pripravoval na pojednávanie súdu, mal za to, že jeho výsluch sa bude týkať tých prevodov majetku navrhovateľa, ktorých vklad vlastníckeho práva nebol správou katastra schválený. Preto sa nevie bližšie vyjadriť, či sa dňa 14. 12. 2009 konalo zasadnutie správnej rady, ale pokiaľ sa takéto zasadnutie správnej rady navrhovateľa uskutočnilo, určite má k dispozícii zápisnicu z tohto zasadnutia správnej rady, úradne overenú u notára, pretože si všetky zápisnice, alebo takmer všetky, zo správnych rád overil a odkladal, pre svoju vlastnú bezpečnosť. Ďalej uviedol, že zápisnice zo zasadnutí správnych rád vyhotovoval buď riaditeľ nemocnice, alebo predseda správnej rady, alebo niektorý člen správnej rady, príp. A.. B., ktorý bol externým ekonomickým poradcom správnej rady. Prípadne to mal na starosti H.. F., bolo to veľmi individuálne. Určite na zasadnutie predmetnej správnej rady bol predložený návrh, v danej veci predpokladá že riaditeľom A.. X., kde bolo uvedené čo sa predáva, cena toho čo sa predáva bola stanovená znaleckým posudkom, bol tam priložený znalecký posudok a bolo uvedené komu sa to predáva. Po schválení správnu radou bola následne vyhotovená konkrétna kúpna zmluva, ktorú pripravoval buď právnik nemocnice alebo advokáti, ktorých mala nemocnica niekoľko. Nevie sa vyjadriť kto pripravil konkrétne návrh danej kúpnej zmluvy. Členovia správnej rady vedeli čo sa predáva, za koľko sa predáva, že cena je určite určená znaleckým posudkom, ktorý mali k dispozícii a komu sa to predáva a vlastne takýmto spôsobom následne správna rada schválila alebo neschválila uznesenie zo zasadnutia správnej rady. Predával sa len dubiozny, nepotrebný majetok, boli to rôzne parčíky, parkoviská, nezastavané plochy, ktoré tvorili záťaž na prevádzkovanie, na spravovanie a pretože každej nemocnici chýbali peniaze, bežne sa predával takýto nepotrebný majetok. Bolo potrebné len to, aby to bolo schválené správnu radou a aby bola cena určená znaleckým posudkom: Nebol potrebný k predaju žiadny tender, jednalo sa o jednoduchý prevod. Správna rada sa snažila nič neurobiť zle, pretože boli pod drobnohľadom takéto prevody majetku nemocníc. Pokiaľ sa týka uznesenia zo zasadnutia správnej rady, na zasadnutí správnej rady sa vždy schvaľovalo znenie uznesenia, ktoré správna rada schválila a toto je súčasťou aj zápisnice z každej správnej rady. Ďalej uviedol, že pozemky sa predávali tomu, kto mal záujem o predmetný pozemok, keďže správna rada poznala ľudí, ktorí boli overení, ktorí prípadne mali záujem o určitý majetok a v regiónoch nikto nemal záujem. Spomína si, že na zasadnutí správnej rady sa predával pozemok, ktorý sa nachádzal pred nemocnicou vo Veľkom Krtíši, medzi cestou a nemocnicou, jednalo sa asi o 200 m² plochu trávnatú, tento predaj bol zavkladovaný správou katastra a týkal sa výstavby lekárne. Správnu radou bolo schválené aj vecné bremeno, pričom si myslí, že sa jednalo o bezodplatné vecné bremeno, ale určite v zápisnici z tohto zasadnutia správnej rady bude presné znenie uznesenia, ktoré bolo schválené správnu radou. Osobne si myslí, že je to tam uvedené tak, ako to bolo aj schválené, pretože si spomína, že bola polemika na zasadnutí správnej rady, či do zmluvy dať alebo nedať vecné bremeno.

Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom štatutárnej zástupkyne odporcu I. L., R. A.. H. X., H.. L. Š., A.. E. G., A.. J. B., J.. U. F., A.. U. R., oboznámením sa s kúpnu zmluvou z 08. 01. 2010, geometrickým plánom z 18. 11. 2009 (čl. 10-11), rozhodnutím Správy katastra Veľký Krtíš z 26. 01. 2010 č. vkladu Y., výpisom z účtu navrhovateľa z 19. 05. 2010 (čl. 13), oznámením o začatí zlúčeného, územného a stavebného konania Mesta Veľký Krtíš z 11. 10. 2010 č. R.-XXXXX/XXXX, rozsudkom KS v Banskej Bystrici č. k. 28Sp/9/2010-37 z 04. 08. 2010, rozsudkom KS v Banskej Bystrici č. k. 24Sp/10/2010-37 z 15. 07. 2010, vkladom v hotovosti (čl. 51), rozhodnutím Mesta Veľký Krtíš o prerušení konania z 03. 11. 2010 č. R.-XXXXX/XXXX, štatútom navrhovateľa (čl. 93-96), doplnkom štatútu navrhovateľa čl. 97, dodatkom štatútu navrhovateľa čl. 98, oznámením navrhovateľa z 29. 07. 2011 (čl. 113), zápisnicami zo zasadnutia dozornej rady navrhovateľa čl. 115-124, výpisom z uznesenia z riadneho zasadnutia správnej rady navrhovateľa z 14. 12. 2009 (čl. 135,138), správou Ministerstva zdravotníctva SR z 30. 09. 2011 s prílohami - zápisnicami čl. 147-153, správou Správy katastra Veľký Krtíš z 05. 10. 2011, znaleckým posudkom č. XX/XXXX z 09. 12. 2009 znalkyne A.. U. R. (čl.174-181), nálezom Ústavného súdu SR sp. zn. PL.US 11/2010-42 (čl.216-266), vyjadrením MZ SR z 03. 10. 2011, rozhodnutím čl. 315, vývojom pomerov parc. XXXX/X Č.. XXX, čiastočným výpisom z LV č. XXX F.. Ú.. Y. F., Č.. XXXX F.. Ú.. Y. F., Č.. XXXX F.. Ú.. Y. F. (čl.317-319), návrhom vo veci sp. zn. 1C/151/2011 (čl.320-323), výpismi z LV č. XXX C. XXX, informatívnu kópiou mapy čl. XXX, rozhodnutím čl. 328-329, zápisnicou č. X/XXXX z 08. 01. 2010 + prezenčnou listinou (čl.367-372), zápisnicou č. X/XXXX z 14. 12. 2009 + prezenčnou listinou (čl.374-378), ako aj pripojenými spismi KÚ v Banskej Bystrici, Správy katastra Veľký Krtíš sp. zn. Y., Okresného súdu Veľký Krtíš sp. zn. 2C/102/2010, Mesta Veľký Krtíš sp. zn. R.-XXXXX/XXXX.

Vykonaným dokazovaním mal súd nesporne preukázané, že účastníci dňa 08. 01. 2010 uzavreli Kúpnu zmluvu a zmluvu o zriadení vecného bremena, ktorou navrhovateľ ako predávajúci odpredal odporcovi ako kupujúcemu nehnuteľnosť registra C, zapísanú Správou katastra Veľký Krtíš pre obec a kat. úz. Veľký Krtíš na Z. Č.. XXX C. J.. Č.. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 187 m², vytvorenú geometrickým plánom č. XXX-XX/XXXX z 18. 11. 2009 z pôvodnej nehnuteľnosti, pozemku reg. C KN č. XXXX/X zastavané plochy a nádvoria vo vlastníctve navrhovateľa. Správa katastra Veľký Krtíš rozhodnutím z 26. 01. 2010 číslo Y. XX/XX povolila vklad vlastníckeho práva a zriadenie vecného bremena do katastra nehnuteľností. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností podali zmluvné strany na Správu katastra Veľký Krtíš dňa 22. 01. 2010. Podľa článku III. zmluvy - Cena nehnuteľnosti a platobné podmienky, sa zmluvné strany dohodli na kúpnej cene vo výške 9.500,-- Eur s tým, že kupujúci zaplatenie kúpnej ceny vykoná bezhotovostným spôsobom na účet predávajúceho zriadený vo VÚB, a. s., v lehote 45 dní od podania návrhu na vklad do katastra nehnuteľností. Z výpisu z účtu navrhovateľa vo VÚB, a.s. Bratislava, pobočka Veľký Krtíš z 20. 05. 2010 vyplýva, že dňa 20. 05. 2010 bol vykonaný na účet navrhovateľa vklad s poplatkom vo výške 9.700,-- Eur pod Y. XXXXXXXX. Z pokladničného dokladu z 20. 05. 2010 (č.l. 51) súd zistil, že L. I. vložila dňa 20. 05. 2010 na účet navrhovateľa sumu 9.700,-- Eur v hotovosti pod Y. XXXXXXXX. Podľa znaleckého posudku znalkyne A.. U. R. z odboru stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností č. XX/XXXX z 09. 12. 2009 všeobecná hodnota nehnuteľnosti - pozemku parc. Č.. XXXX/XX zastavané plochy a nádvoria o výmere 187 m² predstavuje sumu 9.492,12 Eur, zaokrúhlene 9.500,-- Eur (50,76 Eur /m²). Zo zápisnice č. X/XXXX z riadneho zasadnutia správnej rady navrhovateľa, konaného dňa 14. 12. 2009 vyplýva, že pod bodom X/ A.. H. X. informoval o žiadosti spoločnosti BUTYX, s.r.o. na odkúpenie pozemku o výmere 187 m², konkrétne sa jedná o časť parcely Č.. XXXX/X kat. úz. Veľký Krtíš, z ktorej bola geometrickým plánom na základe objednávky spol. BUTYX, s.r.o. vyčlenená parcela č. XXXX/XX. Cena bola určená znaleckým posudkom č. XX/XXXX objednaným u A.. D. R. odhadnutá na 9.492,1 Eur. Člen správnej rady J.. U. F. navrhol odpredaj schváliť, pretože ide o pozemok pre nemocnicu zbytočný a nevyužívaný a jeho predajom nemocnica získa prostriedky, ktoré môže efektívne využiť pre poskytovanie zdravotnej starostlivosti. Správna rada návrhy členov jednomyselne schválila. Uznesením X/X/XXXX, obsahnutým v zápisnici, správna rada uložila riaditeľovi nemocnice A.. H. X., prejednať so spoločnosťou BUTYX, s.r.o. podmienky predaja novovzniknutej parcely XXXX/XX, pripraviť a podpísať kúpnopredajnú zmluvu na túto parcelu za cenu podľa znaleckého posudku t. j. 9.492,12 Eur. Súčasťou kúpnopredajnej zmluvy bude súhlas so zriadením vecného bremena v prospech vlastníka parcely XXXX/XX právo vstupu, prechodu peši, prejazdu motorovými vozidlami a právo vybudovania a uloženia podzemných vedení a rozvodov elektrickej energie, vody, kanalizácie a plynu na/cez zaťažený pozemok parc. Č.. XXXX/X k. ú. Veľký Krtíš. Z pripojeného spisu Mesta Veľký Krtíš č. R.-XXXXX/XXXX súd zistil, že rozhodnutím z 03. 11. 2010 č. R.-XXXXX/XXXX bolo prerušené konanie ohľadom žiadosti odporu o vydanie stavebného povolenia ba stavbu „ Verejná lekáreň - novostavba“, ktorá stavba má byť umiestnená a uskutočnená na pozemku parc. č. M. XXXX/XX, XXXX/X, XXXX v k. ú. Veľký Krtíš.

Podľa ustanovenia § 80 písm. c/ O.s.p., 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.

Podľa ustanovenia § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

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

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

Podľa ustanovenia § 151o ods. 1 Občianskeho zákonníka, vecné bremená vznikajú písomnou zmluvou, na základe závetu v spojení s výsledkami konania o dedičstve, schválenou dohodou dedičov, rozhodnutím príslušného orgánu alebo zo zákona. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu možno

nadobudnúť tiež výkonom práva (vydržaním); ustanovenia § 134 tu platia obdobne. Na nadobudnutie práva zodpovedajúceho vecným bremenám je potrebný vklad do katastra nehnuteľností.

Súd pri svojom rozhodovaní vychádzal z citovaných ustanovení zákona. Určovací návrh na začatie konania má spravidla preventívny charakter, jeho účelom je poskytnúť ochranu práva navrhovateľa, predovšetkým skôr, než dôjde k porušeniu právneho vzťahu alebo práva. Právny záujem, ktorý je podmienkou prípustnosti takéhoto návrhu musí byť naliehavý v tom zmysle, že navrhovateľ v danom právnom vzťahu môže navrhovaným určením dosiahnuť odstránenie spornosti a ochranu svojich práv a oprávnených záujmov. Naliehavý právny záujem sa teda viaže na konkrétny určovací petit (to, čoho sa navrhovateľ v konaní domáha) a súvisí s vyriešením otázky, či sa návrhom na začatie konania s daným určovacím petitom, môže dosiahnuť odstránenie spornosti navrhovateľovho práva alebo neistoty v jeho právnom vzťahu. Záver súdu o existencii alebo neexistencii naliehavého právneho záujmu navrhovateľa predpokladá teda posúdenie, či podaný určovací návrh je procesne prípustným nástrojom ochrany práva navrhovateľa. Ak navrhovateľ neosvedčí svoj naliehavý právny záujem na nim požadovanom určení, ide o samostatný a prvoradý dôvod pre zamietnutie návrhu na začatie konania. V predmetnej veci mal súd za to, že navrhovateľ v konaní preukázal naliehavý právny záujem, keď sa podaným návrhom domáha určenia neplatnosti kúpnej zmluvy a takéto rozhodnutie súdu, by mohlo mať vplyv na vkladové konanie.

Preto sa súd zaoberal skúmaním návrhu navrhovateľa z vecnej stránky, teda či predmetná kúpna zmluva ako aj zmluva o zriadení vecného bremena, ktorú účastníci konania uzavreli dňa 08. 01. 2010, je platným právnym úkonom. Navrhovateľ tvrdil, že daná kúpna zmluva a zmluva o zriadení vecného bremena je absolútne neplatná, pretože je v rozpore so zákonom ako aj s dobrými mravmi v zmysle ustanovenia § 39 Obč. zákonníka.

Z dokazovania nesporne vyplýva, že predmetom zmluvy je predaj nehnuteľnosti. Jedná sa teda o kúpnu zmluvu o predaji nehnuteľnosti, upravenú v ustanovení § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka. Kúpna zmluva je najbežnejším odvodeným spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva. Ide o dvojstranný právny úkon pozostávajúci z návrhu a prijatia návrhu, spočívajúci vo vzájomných a obsahovo zhodných prejavoch vôle dvoch strán, na základe ktorých predávajúcemu vznikne povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu. Podstatnými náležitosťami kúpnej zmluvy sú teda predmet kúpy a kúpna cena, pokiaľ zákon alebo dohoda zmluvných strán nevyžaduje ďalšie náležitosti. Osobitný režim vzniku kúpnej zmluvy platí vtedy, keď podľa zákona (alebo dohody zmluvných strán) sa vyžaduje písomná forma. V zmysle ustanovenia § 46 Obč. zákonníka, zmluva o prevode nehnuteľnosti je platná vtedy, keď sa zmluvné strany dohodnú o jej obsahu v predpísanej písomnej forme a prejavy zmluvných strán sú na tej istej listine. Podľa ustanovenia § 28 ods. 1, 3 Zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam, práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv o prevode nehnuteľností sa zapisujú do katastra vkladom vlastnícke právo k nehnuteľnostiam a právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia správy katastra o jeho povolení.

Vecné bremená sú typickým právom k cudzej veci, a to iba nehnuteľnej. Na základe vecného bremena vlastníčkovi nehnuteľnosti vzniká povinnosť v prospech oprávneného subjektu niečo strpieť, niečo sa zdržať alebo niečo konať. Najčastejšie na základe vecného bremena vzniká povinnosť niečo strpieť, tak ako je tomu aj v danej veci. Ak dôjde k zriadeniu vecného bremena zmluvou, táto zmluva vzhľadom na závažnosť tohto právneho úkonu a z dôvodu právnej istoty musí mať písomnú formu. Ide o dvojstranné právne dojednanie, pre uzavretie ktorého platia všeobecné ustanovenia o zmluvách (§ 43 až 46 Obč. zákonníka) a právnych úkonoch (§ 34 a nasl., § 37 až 39 Obč. zákonníka). Právne následky takto zriadeného vecného bremena nastanú až vkladom do katastra nehnuteľností (§ 28 a nasl. Zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam). Účastníci právneho vzťahu z vecného bremena sa môžu dohodnúť v zmluve aj na ďalších právach a povinnostiach, napr. na cene vecného bremena, pretože vecné bremeno možno zriadiť buď ako odplatné alebo aj ako bezodplatné.

Občiansky zákonník teda vznik takéhoto právneho vzťahu akým je predmetná kúpna zmluva ako aj zmluva o zriadení vecného bremena predpokladá, pričom žiadny zákon takýto právny úkon výslovne

nezakazuje. Z dokazovania mal súd preukázané, že tak kúpna zmluva ako aj zmluva o zriadení vecného bremena, boli urobené v predpísanej písomnej forme, prejavy zmluvných strán na kúpnej zmluve sú na tej istej listine. Rozhodovaním Správy katastra Veľký Krtíš bol povolený vklad vlastníckeho práva k danej nehnuteľnosti ako aj zriadené vecné bremeno v prospech odporcu a to dňa 26. 01. 2010, pričom správa katastra je podľa § 31 Katastrálneho zákona povinná predtým, ako povolí vklad vlastníckeho práva preskúmať zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná vôľa alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie sú obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu, či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom, prihliada pritom aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. V kúpnej zmluve si účastníci dohodli predmet kúpy a kúpnu cenu, teda podstatné náležitosti zmluvy. Nejde preto o právne úkony, ktoré by boli v rozpore so zákonným zákazom, nejedná sa ani o právne úkony, ktoré by svojimi účinkami odporovali zmyslu a účelu zákona alebo ho obchádzali. Účelom zmlúv bol totiž predaj pozemku navrhovateľa odporcovi za dohodnutú kúpnu cenu a zriadenie vecného bremena v prospech odporcu na pozemku navrhovateľa, z ktorého navrhovateľovi vznikla povinnosť strpieť práva odporcu na jeho pozemku, v rozsahu vymedzenom v zmluve o zriadení vecného bremena.

Pokiaľ navrhovateľ poukazoval na novelu zákona č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby, vykonanú zákonom č. 8/2010 Z. z., podľa ktorého sa s účinnosťou od 01. 02. 2010 podľa § 31 ods. 3, na platnosť právnych úkonov týkajúcich sa nakladania s nehnuteľným majetkom, ktorý vložil štát ako zakladateľ alebo spoluzakladateľ do neziskovej organizácie a nejde o prioritný majetok, vyžadoval predchádzajúci písomný súhlas zakladateľa alebo spoluzakladateľa, ktorým je štát, súd mal za to, že v čase podpísania kúpnej zmluvy medzi účastníkmi (dňa 08. 01. 2010) nebol potrebný predchádzajúci súhlas štátu ako zakladateľa, resp. spoluzakladateľa neziskovej organizácie (navrhovateľa) pri prevode neprioritného majetku. Takúto povinnosť zaviedla až novela účinná od 01. 02. 2010, a preto kúpna zmluva sa musí posudzovať podľa zákona účinného v čase uskutočnenia právneho úkonu, teda pred účinnosťou uvedenej novely.

Vzhľadom na to, že predmetný právny úkon, týkajúci sa nehnuteľného majetku navrhovateľa, bol v zmysle Článku V. ods. 3 písm. h/ Štatútu navrhovateľa z 26. 06. 2006 schválený správnu radou navrhovateľa dňa 14. 12. 2009, mal súd za to, že predmetná kúpna zmluva, nie je absolútne neplatným právnym úkonom podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že by svojím obsahom alebo účelom odporoval zákonu alebo ho obchádzal. Navrhovateľ spochybnil zápisnicu zo zasadnutia správnej rady z 14. 12. 2009, kde správna rada mala schváliť predaj majetku navrhovateľa, ktorý je predmetom kúpnej zmluvy s tým, že ju predložil súdu svedok J. F.. Tvrdil, že túto zápisnicu a uznesenie nemá k dispozícii a nenachádza sa ani na Ministerstve zdravotníctva a nemá ju k dispozícii ani predseda správnej rady H. L. Š.. Okrem toho bola notársky overená až dňa 06. 02. 2012, teda po viac ako po 2 rokoch od zasadnutia správnej rady. Z výsluchu svedkov, členov správnej rady navrhovateľa H. L. Š., A. E. S. G., J. U. F. C. C. R. A., J. B. C. A., H. X. však nesporne vyplynulo, že sa zasadnutie správnej rady navrhovateľa uskutočnilo, bol na ňom schválený právny úkon, týkajúci sa nehnuteľného majetku navrhovateľa a to predmetná kúpna zmluva so zriadením vecného bremena. Z výsluchu uvedených svedkov vyplynulo, že vôľa správnej rady navrhovateľa bola predať predmetnú nehnuteľnosť odporcovi za kúpnu cenu určenú znaleckým posudkom, čomu nasvedčuje aj zápisnica zo zasadnutia správnej rady z 14. 12. 2009. Hoci znenie uznesenia č. X/X/XXXX zo zasadnutia správnej rady nie je totožné so znením výpisu uznesenia č. X/X/XXXX predloženého navrhovateľom Správe katastra Veľký Krtíš spolu s návrhom na vklad vlastníckeho práva, podľa názoru nie je to taký dôvod, ktorý by spôsobil absolútnu neplatnosť právneho úkonu.

Navrhovateľ však okrem uvedeného dôvodu neplatnosti tvrdil, že predmetná zmluva je neplatná aj z dôvodu, že sa prieči dobrým mravom, pretože odporca ako kupujúci si nesplnil svoju povinnosť zaplatiť dojednanú kúpnu cenu, kúpna cena je neprimerane nízka, vecné bremeno je zriadené na dobu neurčitú a bezodplatne, čo je v rozpore so zásadami poctivého obchodného styku a evokuje záver o tom, že sa jednalo o bezprecedentné nakladanie s jeho majetkom, bez súhlasu a vedomia správnej rady a tesne pred účinnosťou novely zákona, ktorá mala takýmto praktikám zamedziť. Poukázal tiež na to, že obsah kúpnej zmluvy je v rozpore s trhovým mechanizmom pokiaľ sa týka výšky kúpnej ceny, spôsobu zaplatenia kúpnej ceny ako aj okolností objednania a vypracovania znaleckého posudku znalkyňou A..

U. R.. Tiež zmluva o vecnom bremene, ktorá je súčasťou kúpnej zmluvy, neprimeraným spôsobom zasahuje do jeho vlastníckych práv, pričom vecné bremeno je zriadené bezodplatne na dobu neurčitú, okrem toho na pozemku, ktorý kúpnu zmluvou nadobudol odporca má byť postavená lekáreň, pričom v objekte nemocnice sa nachádza jedna lekáreň a oproti nemocnice je ďalšia lekáreň.

Všeobecným ustanovením hmotnoprávnej povahy, ktoré dáva súdu možnosť posúdiť, či výkon subjektívneho práva je v súlade s dobrými mravmi je ustanovenie § 3 Obč. zákonníka. Právny úkon sa prieči dobrým mravom, pokiaľ nerešpektuje niektoré zo súhrnu základných spoločenských, kultúrnych a mravných noriem, ktoré preukázali počas historického vývoja určitú mieru stálosti, vyjadrujú podstatné historické tendencie a stotožňuje sa s nimi podstatná časť spoločnosti. Dobré mravy možno stotožniť so všeobecne spoločensky uznávanými zásadami konania v právnom styku ako sú poctivosť, nezneužívanie výkonu práv, nešikanózný spôsob výkonu práva, rešpektovanie rovnosti účastníkov občianskoprávných vzťahov. Zo súdnej praxe a najmä judikatúry Najvyššieho súdu SR nesporne vyplýva, že za právny úkon priečiaci sa dobrým mravom v zmysle § 3 ods. 1 Obč. zákonníka treba považovať úkon, ktorý je všeobecne neakceptovateľný z hľadiska v spoločnosti prevládajúcich mravných zásad a princípov vzájomných vzťahov medzi ľuďmi. Súlad právneho úkonu s dobrými mravmi treba posudzovať vždy komplexne so zreteľom na konkrétnu situáciu na oboch stranách sporu s prihliadnutím na všetky rozhodujúce okolnosti a nezávisle od vedomia a vôle (zavinenia) toho, kto právo alebo povinnosť vykonáva (napr. sp. zn. 3 Cdo 137/2003). Rovnako v tejto súvislosti Najvyšší súd SR v rozhodnutí sp. zn. 3 Cdo 49/96 vyslovil právny názor, že ustanovenie § 3 ods. 1 Obč. zákonníka nemá vlastnú priamu normotvornú platnosť, upravuje iba spôsob aplikácie a interpretácie ustanovení, ktoré priamo upravujú právne vzťahy, a to na základe všeobecných pravidiel morálnych, elementárnej slušnosti a tolerancie a morálneho charakteru konajúcich.

V tejto súvislosti súd poukazuje na to, že vykonaným dokazovaním mal súd nesporne preukázané, že kúpna cena bola určená znaleckým posudkom znalkyne A.. U. R. ako všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie vo výške 9.492,12 Eur, zaokrúhlene 9.500,-- Eur, za 187 m², čo predstavuje 50,76 Eur /m². Táto cena nehnuteľnosti je podľa názoru súdu primeraná za predmetný pozemok v Meste Veľký Krtíš. Okolnosti objednania znaleckého posudku, ohliadky nehnuteľnosti a jeho konkrétne vyhotovenie nemajú podľa názoru súdu vplyv na určenie kúpnej ceny nehnuteľnosti. Účastníci sa dohodli na kúpnej cene vo výške 9.500,-- Eur, ako vyplýva z Článku III. Ods. 1 kúpnej zmluvy ako aj na spôsobe a čase jej zaplatenia. Odporca kúpnu cenu navrhovateľovi zaplatil dňa 20. 05. 2010 vo výške 9.700,-- Eur, hoci po dohodnutej lehote splatnosti, vo vyššej sume a osobne konateľkou odporu vkladom na účet navrhovateľa, teda nie dohodnutým spôsobom. Podľa názoru súdu tieto okolnosti, ani prípadné nezaplatenie kúpnej ceny však nespôsobujú neplatnosť kúpnej zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi. Pokiaľ sa týka námietok navrhovateľa k zmluve o zriadení vecného bremena, ktorá je súčasťou kúpnej zmluvy z 08. 01. 2010, najmä o neprimeranom zásahu do jeho vlastníckych práv, bezodplatnosti vecného bremena a jeho zriadením na neurčitú dobu, tú súd poukazuje na to, že rozsah vecného bremena bol dohodnutý účastníkmi konania v danej zmluve v zásade tak, ako vyplýva z uznesenia zo správnej rady navrhovateľa z 14. 12. 2009, bližšie v zmluve špecifikovaný. Vecné bremeno je možné zriadiť aj bezodplatne a to aj na dobu neurčitú, čo však taktiež nespôsobuje jeho neplatnosť. Ani spôsob využitia pozemku zo strany odporcu na vybudovanie lekárne, nespôsobuje neplatnosť danej kúpnej zmluvy.

Vzhľadom na okolnosti uzatvorenia kúpnej zmluvy, skutočnosť, že kúpna zmluva bola uzavretá za účelom predaja nepotrebného majetku navrhovateľa, iba zmena vedenia navrhovateľa a tvrdenia o kúpnej cene predávanej nehnuteľnosti a okolnosti jej ohodnotenia znaleckým posudkom, nemožno považovať za také skutočnosti, ktoré by bolo možné považovať za porušenie dobrých mravov a to v takej intenzite tohto výkladového pravidla, že by mali za následok neplatnosť predmetného právneho úkonu. Preto potom súd, vzhľadom na uvedené skutočnosti, návrh navrhovateľa ako nedôvodný zamietol.

K námietke odporcu, že v časti návrhu navrhovateľa o určenie neplatnosti zmluvy o zriadení vecného bremena, nie je splnená podmienka vecnej legitímácie, keďže účastníkmi konania nie sú všetky osoby, ktoré sú nositeľmi práv a povinností podľa hmotného práva, vzhľadom na to, že navrhovateľ ďalšími kúpnyimi zmluvami odpredal časť pozemku par. č. XXXX/X novým vlastníkom, súd uvádza, že podľa ust. § 151n ods. 2 Obč. zákonníka, vecné bremeno spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú

s vlastníctvom veci na nadobúdateľa a je len na rozhodnutí týchto nových vlastníkov častí pozemku parc. č. XXXX/X, či sa budú domáhať neplatnosti zmluvy o zriadení vecného bremena voči odporcovi. Podľa názoru súdu navrhovateľ v časti, ku ktorej má stále vlastnícke právo, sa môže domáhať určenia neplatnosti zmluvy o zriadení vecného bremena. Súd poukazuje na to, že pôvodný pozemok parc. Č.. XXXX/X bol rozdelený na nové parcely geometrickým plánom, takže sa nejedná o nerozlučné spoločenstvo.

O náhrade trov konania účastníkov, súd rozhodol podľa ustanovenia § 142 ods. 1 O. s. p., na základe zásady úspechu. Odporca mal vo veci plný úspech, v spojení s konaním mu vznikli trovy účelne vynaložené s bránením jeho práv. Preto potom súd priznal odporcovi náhradu trov konania účelne vynaložených na bránenie jeho práv vo výške 100%, so zreteľom na ustanovenie § 151 ods. 7 O. s. p., podľa ktorého súd môže o náhrade trov konania rozhodnúť aj tak, že namiesto určenia výšky trov prizná účastníkovi náhradu trov konania vyjadrenú zlomkom alebo percentom. Po právoplatnosti tohto rozhodnutia rozhodne súd o výške náhrady trov konania súd samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva na tunajší súd písomne v 3 vyhotoveniach a rozhoduje o ňom Krajský súd v Banskej Bystrici.

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. 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 nevykonal 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 (§ 205 ods. 2 O.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie (§ 205 ods. 3 O. s. p.).

Ak nebude povinnosť stanovená týmto rozsudkom dobrovoľne splnená, možno podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.