

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 5Co/147/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3213203397
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 03. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Zajacová
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2015:3213203397.2

Rozhodnutie

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eriky Zajacovej a členiek JUDr. Márie Vrtochovej a JUDr. Denisa Vékonyho v právnej veci navrhovateľa: PRUDENTIAL FINANCE DYNAMICS s.r.o., so sídlom Radlinského ul. 1534/18, Bánovce nad Bebravou, IČO: 36 322 351, zast. Advokátska kancelária Bugala-Đurček, s.r.o., so sídlom Drotárska cesta 102, Bratislava, IČO: 36 731 544, proti odporcovi 1/ Okresný úrad Trenčín, so sídlom Hviezdoslavova ul. 3, Trenčín, odporcovi 2/ Ing. I. X., bytom B. ul. XXX/X, XXX XX G., odporkyni 3/ Ing. S. X., bytom I. ul. XXXX/X, J. nad J., odporcovi 4/ D. republika, zast. Okresný úrad Trenčín, Hviezdoslavova ul.č. 3, Trenčín, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Bánovce nad Bebravou zo dňa 05. decembra 2013, č.k. 4C/92/2013 -183 v spojení s dopĺňacím rozsudkom zo dňa 28. januára 2015, č.k. 4C/92/2013-281, jednohlasne, takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v spojení s dopĺňacím rozsudkom p o t v r d z u j e .
Odporcom 1/ až 4/ sa náhrada trov odvolacieho konania n e p r i z n á v a .

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom okresný súd zamietol návrh navrhovateľa, ktorým sa domáhal určenia neplatnosti Kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 17.12.2012, na základe ktorej došlo k prevodu nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 1501 ako pozemok parc. reg. "C" č. 424/7 o výmere 274 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 424/8 o výmere 594 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 424/9 o výmere 801 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 425/2 o výmere 369 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Bánovce nad Bebravou uzatvorenej medzi odporcom 4/ a odporcom 2/ a odporkyňou 3/ je neplatná.

V danom prípade je predmetom konania určovacia žaloba podaná podľa § 80 písm. c) O.s.p., pričom navrhovateľ sa návrhom domáha určenia neplatnosti (absolútnej) právneho úkonu, pretože podľa jeho názoru je v rozpore so zákonom, v rozpore s jeho právami, ktoré mu podľa jeho názoru garantuje zákon - zákon č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu a vzhľadom na skutočnosť, že zákon o správe majetku štátu, ale ani iný právny predpis navrhovateľovi ako vlastníkovi stavby na pozemku vo vlastníctve štátu, ktorý bol predmetom prevodu nedáva inú možnosť a spôsob preskúmať súlad právneho úkonu- kúpnej zmluvy ako dôsledok, výsledok procesu prevodu vlastníctva tohto konkrétneho majetku štátu, bol súd názoru, že navrhovateľ má naliehavý právny záujem na určení neplatnosti, jeho postavenie je bez takého určenia ohrozené a neisté.

Jedným zo základných predpokladov úspešnosti žaloby o určenie je aj skutočnosť, že účastníci majú vecnú legitímáciu, čím sa rozumie stav vyplývajúci z hmotného práva; rozhodujúce je to, kto je nositeľom hmotnoprávneho oprávnenia (povinnosti, o ktoré v konaní ide). Pokiaľ ide o spor o určenie neplatnosti právneho úkonu, v konkrétnom prípade vecne legitimovanými sú navrhovateľ (v prípade, že má na určení neplatnosti naliehavý právny záujem) a účastníci právneho úkonu. Z vykonaného dokazovania vyplýva,

že odporca 1/ (resp. v zmysle zákona č. 180/2013 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov jeho predchodca t.j. Obvodný úrad Trenčín) nebol zmluvnou stranou uzatvorenej Kúpnej zmluvy zo dňa 17.12.2012 a preto súd návrh vo vzťahu k tomuto označenému účastníkovi konania zamietol.

Súd následne pristúpil ku skúmaniu návrhu z hmotnoprávneho hľadiska vo vzťahu k odporcom 2/ až 4/.

Súd prvého stupňa po právnej stránke svoje rozhodnutie odôvodnil ust. § 39, § 145 ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, § 5, veta prvá, § 8 ods. 1, § 8 ods. 2 písm. a), § 8a ods.6 písm. a) , § 11 ods. 1 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov (zákon o správe majetku štátu).

Medzi účastníkmi nebolo sporné, že navrhovateľ je vlastníkom stavby so súp. č. 1534 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Bánovce nad Bebravou na pozemku parc. reg. "C" č. 425/2 o výmere 369 m2, zastavané plochy a nádvoria, a že odporca 2/ a odporkyňa 3/ sú v súčasnosti v evidencii nehnuteľností vedení ako bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 1501 ako pozemok parc. reg. "C" č. 424/7 o výmere 274 m2, zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 424/8 o výmere 594 m2, zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 424/9 o výmere 801 m2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. reg. "C" č. 425/2 o výmere 369 m2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Bánovce nad Bebravou. Vlastníctvo k týmto nehnuteľnostiam odporca 2/ a odporkyňa 3/ nadobudli na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 17.12.2012 uzatvorenej medzi odporcom 4/ ako predávajúcim a odporcami 2/ a 3/ ako kupujúcimi, vklad vlastníckeho práva v prospech odporcu 2/ a 3/ bol povolený rozhodnutím príslušnej správy katastra dňa 25.04.2013. Taktiež medzi účastníkmi nebolo sporné, že uzatvoreniu Kúpnej zmluvy zo dňa 17.12.2012 predchádzalo Ponukové konanie a Osobitné ponukové konanie podľa ust. § 8 a § 8a zákona o správe majetku štátu. Predmetom Kúpnej zmluvy zo dňa 17.12.2012 bol prevod vlastníctva nehnuteľného prebytočného majetku vo vlastníctve štátu (odporcu 4/), ktorý bol v správe dočasného správcu, ktorým bol (v čase prevodu) obvodný úrad v sídle kraja, v ktorého územnom obvode sa taký majetok štátu nachádza, teda v správe Obvodného úradu Trenčín.

Sporná v konaní zostala navrhovateľom tvrdená skutočnosť, že pri prevode majetku štátu, ktorý bol predmetom Kúpnej zmluvy zo dňa 17.12.2012, nebol dodržaný zákon, a to ust. § 8 ods. 2 písm. a) v spojení § 8a ods. 6 písm. a) zákona o správe majetku štátu, zmyslom ktorých je aby vlastník stavby nachádzajúcej sa na pozemku, ktorý je prebytočným majetkom štátu mal možnosť tento majetok odkúpiť, bez povinnosti správcu vykonať ponukové konanie. Podľa tvrdenia navrhovateľa mal správca navrhovateľovi zaslať riadnu kvalifikovanú ponuku vo forme návrhu zmluvy podľa § 43a Občianskeho zákonníka, osobitného ponukového konania sa mala zúčastniť aj odporkyňa 3/, manželka odporcu 2/ a v kúpnej zmluve nie je určito uvedený účel, a preto navrhovateľ považuje právny úkon-Kúpnu zmluvu zo dňa 17.12.2012 za neplatnú.

Súd prvého stupňa bol názoru, že ustanovenie zákona o správe majetku štátu neukladá správcovi majetku štátu zaslať vlastníkovi stavby, ktorá sa nachádza na prevádzanom majetku štátu (prebytočnom majetku štátu) návrh na uzatvorenie zmluvy podľa ust. § 43a Občianskeho zákonníka. § 8 ods. 2 a § 8a ods. 6 zákona o správe majetku štátu za splnenia podmienok tam uvedených v týchto ustanoveniach umožňuje správcovi (dočasnému správcovi) vyhnúť sa povinnosti vykonať ponukové konanie - ponúknuť prebytočný majetok tým štátnym rozpočtovým organizáciám alebo štátnym príspevkovým organizáciám v regióne, v ktorom sa tento prebytočný majetok štátu nachádza a ktorým by tento majetok mohol účelne slúžiť na plnenie úloh v rámci predmetu ich činnosti alebo v súvislosti s ním a povinnosti vykonať osobitné ponukové konanie podľa ust. § 8a ods. 6 zákona o správe majetku štátu v prípadoch ustanovených v § 8 ods. 2 zákona správe majetku štátu. V prípade prevodu vlastníctva pozemku vo vlastníctve štátu, zastavaného stavbou vo vlastníctve inej osoby (vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok s touto stavbou) správca nie je povinný vykonať ponukové konania a osobitné ponukové konania podľa zákona o správe majetku štátu, ak takýto vlastník (vlastník stavby) o prevod majetku prejaví záujem. Z vykonaného dokazovania však vyplynulo, že navrhovateľ ako vlastník stavby o nehnuteľnosť, na ktorej sa táto stavba nachádza ale ani o ďalšie nehnuteľnosti (o ktorých všetkých tvrdí, že sú príľahlou plochou podľa zákona o správe majetku štátu (s výnimkou parc.č. 424/9), o ktorom tvrdení, však nedoložil žiaden dôkaz) neprejavil záujem, a to aj napriek písomným žiadosťiam -výzvam odporcu 4/, prostredníctvom správcu, resp. dočasného správcu. Na výzvu správcu majetku štátu - Krajský úrad v Trenčíne, Obvodný úrad Trenčín, aby sa navrhovateľ v stanovenej lehote vyjadril

či má o nehnuteľnosti záujem sa navrhovateľ jasne, určito, zrozumiteľne nevyjadril. Navrhovateľove tvrdenia, že mal seriózný záujem o odkúpenie nehnuteľností v konaní neboli preukázané. Ani v jednom liste za roky 2005 až 2012 (predložené navrhovateľom alebo odporcom 4/) adresovanom správcovi nehnuteľnosti navrhovateľ neuvádza, že má záujem nehnuteľnosť resp. časti nehnuteľností kúpiť. Navrhovateľ nepredložil žiadny dôkaz o tom, že žiadal aby správca postupoval pri prevode vlastníctva k majetku štátu podľa ust. § 8 ods.2 písm. a) a § 8 ods. 6 zákona o správe majetku štátu a prebytočný majetok previedol na navrhovateľa bez ponukového konania a osobitného ponukového konania, alebo dôkaz o tom, že žiadal o uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva tohto nehnuteľného majetku štátu. Skutočnosť, že navrhovateľ nemal záujem nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 17.12.2012 je preukázaná priebehom osobitného ponukového konania, zo Zápisnice z rokovania komisie na vyhodnotenie osobitného ponukového konania dňa 30.10.2012 (ale aj ďalších listín predložených odporcom 4/ o priebehu osobitného ponukového konania) vyplýva, že navrhovateľ sa tohto osobitného ponukového konania nezúčastnil. Ani navrhovateľom uvádzané tvrdenia, že zástupcovia Obvodného úradu Trenčín prisľúbili navrhovateľovi zaslanie cenovej ponuky na odkúpenie nehnuteľnosti, prostredníctvom zodpovedného pracovníka odporcu 1/ Ing. I. T. neboli v konaní preukázané, pretože Ing. I. T. toto vo svojom liste zo dňa 06.09.2012 poprel a toto poprel aj zástupca odporcu 4/ a odporcu 1/ JUDr. G. V. (vypočutý na pojednávaní dňa 05.12.2013), ktorý sa zúčastnil stretnutia v roku 2012 zástupcov Obvodného úradu Trenčín a zástupcov navrhovateľa. JUDr. G. V. vo svojej výpovedi uviedol, že zástupcovia navrhovateľa na tomto rokovaní v máji 2012 neprejavili záujem odkúpiť predmetné pozemky, podľa jeho názoru z ich strany išlo iba o sondovanie, či skutočne chce obvodný úrad pozemky predať. Dr. Ševčík na rokovaní neuviedol, že chce navrhovateľ kúpiť pozemky, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 17.12.2012 a ani žena ktorá sa tohto rokovania zúčastnila za navrhovateľa, neuviedla, že chce navrhovateľ kúpiť tieto pozemky, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 17.12.2012. Na základe týchto dôkazov mal súd preukázané, že do začatia ponukového a osobitného ponukového konania podľa zákona o správe majetku štátu a ani do uzatvorenia Kúpnej zmluvy dňa 17.12.2012 navrhovateľ o kúpu nehnuteľností neprejavil záujem. Z tohto dôvodu súd nevykonal navrhovateľom navrhnuté dôkazy, a to výsluch svedkov - splnomocnených zástupcov navrhovateľa, pretože dôkazy - listiny nachádzajúce sa v spise tvrdenie navrhovateľa o záujme nehnuteľnosti kúpiť hodnoverne vyvracajú.

V tejto súvislosti na tvrdenie navrhovateľa ohľadom zaslania cenovej ponuky, súd poukazuje na ust. § 8c ods. 5, 7 zákona o správe majetku štátu, kde je jednoznačne upravená výška, za ktorú sa prevádza nehnuteľný majetok vo vlastníctve štátu, konk. čo sa považuje za primeranú cenu prevodu nehnuteľností vo vlastníctve štátu (všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu). Preto je súd prvého stupňa názoru, že právny úkon - Kúpna zmluva zo dňa 17.12.2012 ako výsledok postupu pri prevode vlastníctva majetku štátu nie je neplatná. Súd nezistil skutočnosti, na základe ktorých by tento právny úkon svojím obsahom alebo účelom odporoval zákonu alebo ho obchádzal alebo sa priechil dobrým mravom. Pri prevode vlastníctva prebytočného majetku bol dodržaný zákon o správe majetku štátu. Taktiež právny úkon nie je neplatný z toho dôvodu, že cenovú ponuku v rámci osobitného ponukového konania doručil len jeden z manželov a to odporca 2/, a to vzhľadom na ustanovenie § 145 Občianskeho zákonníka. V konaní bolo preukázané, že odporkyňa 3/ vedela, že sa jej manžel odporca 2/ prihlásil do ponukového konania, s čím súhlasila, odporca 2/, jej manžel jej uviedol akých nehnuteľností sa toto ponukové konanie týka a akú cenu ponúka. Z ustanovenia § 145 Občianskeho zákonníka vyplýva, že súhlas manžel môže dať v akejkoľvek forme. To znamená, že ho možno dať nielen ústne alebo písomne, ale aj mlčky - konkludentne, ak zo správania druhého manžela možno usúdiť, že súhlasil s tým, aby bola záležitosť takto vybavená (§ 35 ods. 1). Súhlas možno dať nielen vopred, ale aj dodatočne. V čl. III Kúpnej zmluvy zo dňa 17.12.2012 je uvedené, že nehnuteľnosti odporca 4/ odporcovi 2/ a 3/ predáva na podnikateľské účely, v ktorom ustanovení je obsiahnutá dohoda o účele, na ktorý bude majetok štátu slúžiť jeho nadobúdateľovi podľa ust. § 11 ods. 1 zákona o správe majetku štátu. Ustanovenie § 11 ods.1 zákona o správe majetku štátu neustanovuje, aby kúpna zmluva obsahovala presne špecifikovanie využitia majetku nadobúdateľom, ale len účel na ktorý bude majetok slúžiť.

O trovách konania rozhodol súd podľa ustanovenia § 142 ods.1 O.s.p. Návrh bol zamietnutý a odporcovia majú podľa zásady úspechu nárok na náhradu trov konania. Návrh na priznanie trov konania podala (bez toho aby ich riadne vyčíslila a preukázala) jedine odporkyňa 3/, a preto jej súd podľa ust. § 142 ods. 1 v spojení s ust. § 151 ods. 7 O.s.p. priznal náhradu trov konania v plnej výške, s tým, že po právoplatnosti tohto rozhodnutia rozhodne o výške náhrady trov konania súd samostatným uznesením.

Okresný súd následne doplniacím rozsudkom zo dňa 28.01.2015, č.k. 4C/92/2013-281, právoplatným dňa 19.02.2015, rozhodol o náhrade trov konania, tak že odporcovi 1/, 2/ a 4/ náhradu trov konania nepriznal.

Proti rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie prostredníctvom právneho zástupcu navrhovateľ v ktorom žiadal, aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa zmenil tak, že určí, že Kúpna zmluva uzatvorená dňa 17.12.2012 je absolútne neplatná a zároveň si uplatnil náhradu trov konania. V odvolaní uviedol, že v konaní pred prvostupňovým súdom namietal neplatnosť Kúpnej zmluvy zo dňa 17.12.2012 uzatvorenej medzi odporcom IV ako predávajúcim a odporcami I a II ako kupujúcimi (pozn. odvolacieho súdu, že navrhovateľ mal zrejme na mysli a odporcami II a III ako kupujúcimi), predmetom ktorej bol prevod nehnuteľností evidovaných na liste vlastníctva č. 1501, a to z dôvodu, že Zmluva ako právny úkon bola uzatvorená v rozpore so zákonom. Poukázal na § 3 ods. 3, § 8 ods. 2 písm. a), § 8a ods. 6 písm. a) zákona o správe majetku štátu. V konaní pred prvostupňovým súdom poukázal na zásadu zakotvenú v ústave Slovenskej republiky Čl. 2 ods. 2, „Čo nie je dovolené, je zakázané“. Taktiež poukázal aj na ustanovenie § 3 ods. 3 zákona o správe majetku štátu, ktorý ukladá správcovi majetku štátu s majetkom štátu naložiť bez zbytočného odkladu, účelne, a s maximálnou hospodárnosťou v súlade s týmto zákonom a osobitnými predpismi. Z vyššie uvedeného vyplýva, že správca majetku štátu, na to aby účelne a s maximálnou hospodárnosťou naložil s prebytočným majetkom štátu, ktorý je pozemkom na ktorom sa nachádza stavba vo vlastníctve tretej osoby, a/alebo pozemkom priľahlým k tomuto pozemku, má možnosť tento majetok predať vlastníčkovi tejto stavby. Je toho názoru, že v spojení s dôvodovou správou k zákonu 510/2010 Z. z., ktorým bol novelizovaný zákon o správe majetku štátu bolo ustanovenie ust. § 8 ods. 2 písm. a) v spojení s § 8a ods. 6 písm. a) zákona o správe majetku štátu do tohto zákona implikované práve za účelom realizácie zvýšenia hospodárnosti a účelnosti nakladania s majetkom štátu. Nakoľko zákon o správe majetku štátu bližšie nešpecifikuje, akým spôsobom by mal byť taký majetok štátu prevedený na vlastníka stavby postavenej na tomto majetku, je potrebné sa analogicky riadiť ostatnými ustanoveniami zákona o správe majetku štátu a ustanoveniami právnych predpisov, ktoré upravujú prevod vlastníckeho práva k veciam. Zákon o správe majetku štátu automaticky odkazuje na ust. § 588 a nasl., § 628 a nasl. a § 611 Občianskeho zákonníka. V zmysle vyššie uvedeného, v prípade ak by mal správca majetku štátu previesť v rámci hospodárneho a účelného nakladania s majetkom štátu na osobu vymienenú týmto zákonom, právne predpisy nepoznajú inú možnosť započatia realizácie takého prevodu ako návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy podľa ust. § 43a a nasl. Občianskeho zákonníka. Ani Občiansky zákonník ani zákon o správe majetku štátu totiž náležitosti ponuky, ktorou by mal byť započatý prevod majetku štátu nepozná, pričom zákon o správe majetku štátu v tomto smere upravuje započatie prevodu len na základe ponukového resp. osobitného ponukového konania. V prípade, že by bolo možné, aby si správca majetku štátu prispôbil ponuku podľa svojich kritérií a neuviedol v nej všetky náležitosti vyžadované Občianskym zákonníkom vrátane kúpnej ceny, taká ponuka by strácala zmysel, nakoľko potenciálny kupujúci by nemal všetky potrebné informácie vrátane kúpnej ceny na to aby učinil rozhodnutie a prejavil vôľu, či má záujem ponuku prijať, alebo nie. S poukazom na uvedené považuje tvrdenie a názor prvostupňového súdu uvedený v odôvodnení rozsudku za nesprávny. Správca majetku štátu aj s poukazom na Čl. 2 ods. 2 Ústavy SR nemá možnosť rozhodnúť sa ako bude postupovať, ale povinnosť postupovať podľa zákonných možností rýchlo, účelne a hospodárne, a prebytočný majetok sa v „prvom kroku“ snažiť predať priamo osobe vymedzenej zákonom. Nakoľko v konaní bolo preukázané, že odporca IV v zastúpení odporcom I nepredložili riadny návrh zmluvy podľa ust. § 43a a nasl. Občianskeho zákonníka, teda bez podstatnej náležitosti ktorou je kúpna cena, možno uzavrieť ako keby nebola odporcom IV v zastúpení odporcom I predložená ponuka navrhovateľovi vôbec. Odporca IV v zastúpení odporcom I teda pri prevode nehnuteľností postupovali v rozpore s ust. 3 ods. 3 zákona o správe majetku štátu, v rozpore s ust. § 8 ods. 2 písm. a) v spojení s ust. § 8a ods. 6 písm. a) zákona o správe majetku a pre tieto dôvody je Zmluva, ktorá bola výsledkom tohto postupu v rozpore so zákonom a teda absolútne neplatným právnym úkonom. Nakoľko súd prvého stupňa rozhodol na základe svojho vyššie citovaného nesprávneho právneho názoru, vec nesprávne právne posúdil. Ďalej poukázal na skutočnosť, že na preukázanie vyjadrenia záujmu navrhovateľa o kúpu pozemkov navrhol predvolať svedkov Annu E., a JUDr. C. E., Csc., pričom výsluchom týchto svedkov sa mali preukázať jeho tvrdenia, že prejavil pred začatím osobitného ponukového konania o nehnuteľnosti eminentný záujem a že požadoval od odporcu IV zastúpeného odporcom I predloženie kvalifikovaného návrhu na uzatvorenie kúpnej zmluvy vrátane náležitosti, ktorou bola kúpna cena. Uvedený záujem prejavili a v súvislosti s ním uvedenú žiadosť predložili zástupcovia navrhovateľa pani S. E. a pán JUDr. C. E., Csc. na osobnom stretnutí v budove Obvodného úradu Trenčín so zástupcami odporcu I a odporcu IV pánom Ing. I. T. a pánom JUDr. G. V. uskutočnenom v máji 2012,

pred začatím osobitného ponukového konania resp. osobitného ponukového konania. Súd však tento návrh na predvolanie svedkov zamietol pričom z titulu uspokojenia sa s dôkazmi - list Ing. T. a vyjadrenie JUDr. Fila (zástupcu odporcu I a odporcu IV v konaní), že žiadna taká ponuka nebola predložená uzatvoril, že do začatia ponukového a osobitného ponukového konania podľa zákona o správe majetku štátu a ani do uzatvorenia Kúpnej zmluvy dňa 17. 12.2012 navrhovateľ o kúpu nehnuteľností neprejavil záujem. Výpovede navrhnutých svedkov boli a sú spôsobilé preukázať, či mal záujem pozemky kúpiť pred ponukovým konaním resp. osobitným ponukovým konaním. Nevykonaním navrhnutých dôkazov prvostupňový súd neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonával navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, čím porušil navrhovateľovo právo na spravodlivé súdne konanie. Prvostupňový súd navyše odňal navrhovateľovi možnosť konať pred súdom, keď navrhovateľovi zamedzil možnosť vyvrátiť tvrdenia odporcu. Čo sa týka primeranej cenovej ponuky podľa § 8c ods. 5 a 7 zákona o správe majetku štátu, na ktorú poukázal súd prvého stupňa uviedol, že primeraná cena je najnižšia cena za ktorú môže správca majetku štátu nehnuteľný majetok previesť, takže nejde o jednoznačne určenú cenu. V zmysle zákona o správe majetku štátu primeranú cenu je možné určiť len znaleckým posudkom. Skutočnosť, že znalecký posudok odporcu I resp. odporcu IV nedal vypracovať už v čase zasielania „ponuky“ odporcovi v apríli 2012 len potvrdzuje, že zástupcovia odporcu I resp. odporcu IV nemali skutočný záujem postupovať podľa zákona o správe majetku štátu. Aj v prípade, ak by sa odvolací súd stotožnil s názorom prvostupňového súdu ohľadom postupu pri prevode predmetných nehnuteľností, poukázal na nesprávny názor prvostupňového súdu ohľadom namietaného dôvodu neplatnosti Zmluvy v dôsledku, že zmluvu na strane kupujúcej okrem odporcu II uzatvárala aj odporkyňa III, ktorá nebola účastníčkou ponukového konania a záujemkyňou o kúpu majetku štátu. Zákon o správe majetku štátu striktno ustanovuje, komu a za akých podmienok možno majetok štátu previesť. V prípade, ak medzi odporkyňou a odporcom bolo v čase ponukového konania ako aj v čase uzatvorenia zmluvy vytvorené a existujúce bezpodielové spoluvlastníctvo manželov, ponukového konania sa mali zúčastniť obaja manželia. Dôsledkom toho, že odporkyňa III sa nezúčastnila ponukového konania a uzatvorila Zmluvu boli nehnuteľnosti prevedené do vlastníctva osoby, ktorá na tento prevod nemala nárok. Súd prvého stupňa sa pri argumentácii navrhovateľa v konaní teda nesprávne zamerlal na vzťahy vyplývajúce z bezpodielového spoluvlastníctva manželov v zmysle Občianskeho zákonníka, pričom správne sa mal zamerať na otázku, či uvedený postup umožňuje zákon o správe majetku štátu. Nakoľko z vyššie uvedeného je zrejmé, že taký postup zákon o správe majetku štátu neumožňuje, ide o postup v rozpore so zákonom a Zmluva je preto z toho dôvodu neplatná. V konaní pred prvostupňovým súdom taktiež namietal nedostatočnú dohodu o účele, ktorú ako podstatnú náležitosť zmluvy o prevode majetku štátu vyžaduje zákon o správe majetku štátu. Odporca II a odporkyňa III kupovali nehnuteľnosť ako fyzické osoby nepodnikatelia, pričom ani jeden z nich nevykonáva osobné podnikanie a navyše nehnuteľnosti nadobúdali do bezpodielového vlastníctva manželov. Je teda zrejmé, že skutočný stav bol v zrejmom rozpore s dohodou o účele v Zmluve. Je názoru, že taký stav je v priamom rozpore s účelom zákona o správe majetku štátu a navyše sa prieči dobrým mravom. Súd v tomto ohľade vec nesprávne právne posúdil a neskúmal skutkový stav ďalej podľa účelu zákona, pričom v tejto súvislosti sa nezaoberal ani nevysporiadal s jeho námietkou, že nakoľko odporcovia II a III nadobudli nehnuteľnosti do bezpodielového spoluvlastníctva manželov je to v priamom rozpore s dohodou o účele v Zmluve a teda i v rozpore nie len so zákonom ale aj s dobrými mravmi a z toho dôvodu je Zmluva absolútne neplatná.

K podanému odvolaniu sa písomne vyjadrili odporca 4/, a odporca 2/.

Odporca 4/ v písomnom vyjadrení žiadal aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil. Vo vyjadrení uviedol, že podľa ust. § 4 ods. 5 zákona č. 180/2013 Z.z. o organizácii miestnej štátnej správy, ktorý nadobudol účinnosť dňa 01. 10. 2013, okresný úrad v sídle kraja spravuje majetok štátu v rozsahu ustanovenom všeobecným predpisom o správe majetku štátu (§ 5 a 18 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov). Podľa § 9 ods. 1 zákona č. 180/2013 Z. z. obvodné úrady zriadené podľa predpisov účinných do 30. 09. 2013 sú okresné úrady podľa tohto zákona. Majetok štátu, ktorý mal podľa § 5 a 18 ods. 2 zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov do 30. 09. 2013 v správe Obvodný úrad Trenčín, prešiel dňom 01. 10. 2013 v územnom obvode okresu Bánovce nad Bebravou do dočasnej správy a do správy správcu majetku štátu, ktorým je Okresný úrad Trenčín. Podľa jeho názoru celý proces nakladania s predmetným majetkom štátu v dočasnej správe Obvodného úradu Trenčín, právneho predchodcu Okresného úradu Trenčín, sa uskutočnil v súlade so zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a s ďalšími právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike. Uvedená skutočnosť bola zo strany Slovenskej

republiky zastúpenej Obvodným úradom Trenčín, právnym predchodcom Okresného úradu Trenčín, dostatočne preukázaná formou listinným dôkazov predložených okresnému súdu. Skutočnosti, na ktoré poukazuje vo svojom odvolaní navrhovateľ, sú len opakovaním argumentácie použitej navrhovateľom v súdnom konaní na okresnom súde, ktorá však nezohľadňuje platnú právnu úpravu nakladania s majetkom štátu v dočasnej správe vykonávanú správcami majetku štátu. Na základe uvedeného okresný súd rozhodol v danej právnej veci vecne správne, v súlade s platnými právnymi predpismi, po zohľadnení skutkového a právneho stavu preukázaného v konaní účastníkmi konania, preto v danej právnej veci nie sú dané dôvody na zmenu, resp. zrušenie rozsudku okresného súdu.

Odporca 2/ v písomnom vyjadrení žiadal aby odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa potvrdil. Vo vyjadrení uviedol, že na základe vyhláseného verejného osobitného ponukového konania Obvodným úradom Trenčín zo dňa 25.9.2012, podľa zákona č.278/ 1993 Z.z. o správe majetku štátu, na predaj pozemkov v Bánovciach nad Bebravou, zapísaných na LV č.3236, zverejneného v registri osobitných ponukových konaní na internete dňa 25.9.2012, ako aj v tlači dňa 28.9.2012, sa s vedomím manželky prihlásil do súťaže s ponukou na odkúpenie. Pozemok kúpili za účelom realizácie investičného zámeru v danej lokalite, nadobudli po splnení všetkých podmienok ponukového konania a zaplacení kúpnej ceny legitímne a v súlade so zákonom. S kúpnuou zmluvou vyjadrilo súhlas Ministerstvo financií SR dňa 24.1. 2013. K postupu pri predaji tohto nehnuteľného majetku sa vyjadrilo aj Ministerstvo vnútra SR, sekcia verejnej správy, na podnet na prešetrenie zo strany navrhovateľa, a to listom zo dňa 9.8. 2013, kde bolo konštatované, že prevod pozemkov v správe Obvodného úradu Trenčín prebehol podľa striktných podmienok zákona č. 278/1993 Z.z. Navrhovateľ svoj záujem o odpredaj jednoznačne neprejavil v dobe od roku 2005 do roku 2012, čo bolo preukázané listinami zo dňa 16.5. 2005, 11.07. 2005 a 14.4. 2012. Skutočnosť, že navrhovateľ nemal záujem nadobudnúť vlastníctvo k nehnuteľnostiam je preukázaná priebehom osobitného ponukového konania, zo Zápisnice z rokovania komisie na vyhodnotenie OPK dňa 30.10. 2012, z ktorej vyplýva, že navrhovateľ sa tohto ponukového konania vôbec nezúčastnil Celý postup nakladania s predmetným majetkom sa uskutočnil v súlade so zákonom č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu a bol dostatočne preukázaný formou listinných dôkazov predložených okresnému súdu. Odvolanie navrhovateľa nezohľadňuje platnú právnu úpravu nakladania s majetkom štátu vykonávanú dočasnými správcami majetku štátu. Na základe uvedeného okresný súd rozhodol v danej právnej veci vecne správne, v súlade s platnými právnymi predpismi, po zohľadnení skutkového a právneho stavu preukázaného v konaní účastníkmi konania, preto v danej právnej veci nie sú dané dôvody na zmenu, resp. zrušenie rozsudku okresného súdu.

Krajský súd ako súd odvolací vec preskúmal podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvého stupňa v spojení s dopĺňacím rozsudkom je potrebné ako vecne správne potvrdiť podľa § 219 ods. 1 O.s.p., pričom v náväznosti na § 219 ods. 2 O.s.p., odvolací súd v celom rozsahu poukazuje na vecne správne a vyčerpávajúce odôvodnenie súdu prvého stupňa, s ktorým sa v celom rozsahu stotožňuje.

Odvolací súd po preskúmaní veci dospel k záveru, že súd prvého stupňa vykonal vo veci dostatočné dokazovanie, vec po právnej stránke správne posúdil a v konečnom dôsledku aj správne vo veci rozhodol, keď návrh navrhovateľa, ktorým sa domáhal, aby súd určil, že Kúpna zmluva zo dňa 17.12.2012 o prevode nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 1501, parc. reg. "C" č. 424/7, č. 424/8, č. 424/9, č. 425/2 nachádzajúcich sa v katastrálnom území Bánovce nad Bebravou uzatvorená medzi odporcom 4/ a odporcom 2/ a odporkyňou 3/ je neplatná, ako nedôvodný zamietol.

Súd prvého stupňa teda opierajúc sa o dostatočné skutkové zistenia tieto správne vyhodnotil a vyvodil z nich i správny právny záver. Nakoľko odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia ako presvedčivým, plne vyčerpávajúcim a dávajúcim odpovede i na námietky navrhovateľa vznesené v jeho odvolaní, využíjúc postup podľa ust. § 219 ods. 2 O.s.p. sa obmedzuje len na skonštatovanie správnosti týchto dôvodov a tieto preto duplicitne opakovať nebude.

Na zdôraznenie ich správnosti odvolací súd len podčiarkuje skutočnosť, že na základe vykonaného dokazovania pred súdom prvého stupňa mal aj odvolací súd za preukázané, že navrhovateľ je vlastníkom stavby so súp. č. 1534 nachádzajúcej sa v katastrálnom území Bánovce nad Bebravou postavenej na pozemku parc. reg. "C" č. 425/2 o výmere 369 m², zastavané plochy a nádvorí, a že odporca 2/ a odporkyňa 3/ sú v súčasnosti v evidencii nehnuteľností vedení ako bezpodieloví spoluvlastníci nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva č. 1501 ako pozemok parc. reg. "C" č.

424/7, č. 424/8, č. 424/9, č. 425/2, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Bánovce nad Bebravou. Vlastníctvo k týmto nehnuteľnostiam odporca 2/ a odporkyňa 3/ nadobudli na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 17.12.2012 uzatvorenej medzi odporcom 4/ ako predávajúcim a odporcami 2/ a 3/ ako kupujúcimi, vklad vlastníckeho práva v prospech odporcu 2/ a 3/ bol povolený rozhodnutím príslušnej správy katastra dňa 25.04.2013.

Taktiež nebolo sporné, že uzatvoreniu Kúpnej zmluvy zo dňa 17.12.2012 predchádzalo Ponukové konanie a Osobitné ponukové konanie podľa ust. § 8 a § 8a zákona o správe majetku štátu a sporné nebolo ani to, že predmetom Kúpnej zmluvy zo dňa 17.12.2012 bol prevod vlastníctva nehnuteľného prebytočného majetku vo vlastníctve štátu (odporcu 4/), ktorý bol v správe dočasného správcu, ktorým bol (v čase prevodu) obvodný úrad v sídle kraja, v ktorého územnom obvode sa taký majetok štátu nachádza, teda v správe Obvodného úradu Trenčín.

Sporná v konaní bola navrhovateľom tvrdená skutočnosť a ktorú namieta aj v podanom odvolaní, že pri prevode majetku štátu, ktorý bol predmetom Kúpnej zmluvy zo dňa 17.12.2012, nebol dodržaný zákon, a to ust. § 8 ods. 2 písm. a) v spojení § 8a ods. 6 písm. a) zákona o správe majetku štátu, zmyslom ktorých je aby vlastník stavby nachádzajúcej sa na pozemku, ktorý je prebytočným majetkom štátu mal možnosť tento majetok odkúpiť, bez povinnosti správcu vykonať ponukové konanie, pričom podľa tvrdenia navrhovateľa mal správca navrhovateľovi zaslať riadnu kvalifikovanú ponuku vo forme návrhu zmluvy podľa § 43a Občianskeho zákonníka, osobitného ponukového konania sa mala zúčastniť aj odporkyňa 3/, manželka odporcu 2/ a v kúpnej zmluve nie je určito uvedený účel, a preto navrhovateľ považuje právny úkon- Kúpnu zmluvu zo dňa 17.12.2012 za neplatnú.

Odvolací súd ako už bolo konštatované vyššie sa v plnom rozsahu stotožňuje s odôvodnením súdu prvého stupňa, pričom na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia k vyššie uvedeným námietkam navrhovateľa len dopĺňa, že v prvom rade je návrh navrhovateľa nedôvodný z toho hľadiska, že ak bol navrhovateľ písomne vyzvaný odporcom 4/, či má záujem o odkúpenie pozemku na ktorom je postavená stavba v jeho vlastníctve ako aj pozemok tvoriaci prístupovú cestu k predmetnej stavbe, musel i on jedine písomne oznámiť, že akceptuje ponuku o kúpu týchto pozemkov a keďže žiadna takáto písomná odpoveď navrhovateľa v konaní nebola preukázaná, bol teda jeho návrh nedôvodný a tento stav nemôžu zvrátiť ani výpovede ním navrhnutých svedkov, preto súd prvého stupňa správne nevykonal navrhovateľom navrhnuté dôkazy, a to výsluchy ním navrhnutých svedkov, teda v tejto časti navrhovateľ neunesol dôkazné bremeno a preto odvolací súd námietky navrhovateľa uvádzané v odvolaní nepovažoval za opodstatnené (vid'. § 8b ods. 1 zákona o správe majetku štátu). V rámci písomnej korešpondencie medzi navrhovateľom a odporcom 4/ preto navrhovateľ nepredložil žiadne dôkazy o tom, že by písomnú ponuku zo strany odporcu 4/ aj akceptoval v tom smere, že má záujem o odkúpenie sporných pozemkov.

Pričom v tejto súvislosti odvolací súd zdôrazňuje, že súd pri vykonávaní dôkazov nie je viazaný návrhmi účastníkov konania a nemá povinnosť vykonať všetky navrhnuté dôkazy, pričom nevykonanie všetkých navrhnutých dôkazov nie je vadou spôsobujúcou účastníkovi odhľadieť konať pred súdom, pretože v zmysle § 120 ods. 1 veta druhá O.s.p. je vecou súdu, aby rozhodol, ktoré z navrhovaných dôkazov vykoná.

Odvolací súd v tejto súvislosti ďalej uvádza, že až v prípade písomnej akceptácii ponuky o kúpu pozemkov navrhovateľom, by mal správca majetku štátu vstúpiť do rokovania s navrhovateľom ohľadom predaja pozemkov, a to tak z hľadiska ceny pozemkov ako aj ďalších skutočností potrebných k uzatvoreniu kúpnej zmluvy, teda až v tomto štádiu by mal byť vypracovaný znalecký posudok ohľadom kúpnej ceny.

Odvolací súd ďalej uvádza, že návrh navrhovateľa je nedôvodný i z toho hľadiska, že zákon o správe majetku štátu hovorí o príľahlom pozemku ako príľahlej ploche, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok s touto stavbou, pritom z náčrtu a znaleckého posudku vyplýva, že tento charakter môže spĺňať len jeden pozemok a to ten, ktorý sa nachádza pod stavbou vo vlastníctve navrhovateľa, prípadne pozemok, ktorý by mohol tvoriť prístupovú cestu k tejto stavbe, pričom len tieto pozemky boli a mohli byť navrhovateľovi ponúknuté na predaj, teda nie všetky pozemky uvedené v kúpnej zmluve, ktorej neplatnosti sa navrhovateľ domáha.

Čo sa týka námietky navrhovateľa, že ponukového konania sa zúčastnil len odporca 2/ a nie aj odporkyňa 3/, avšak už kúpna zmluva bola uzavretá obidvomi a nehnuteľnosť kúpili do BSM, odvolací súd uvádza, že k tejto námietke navrhovateľ nebol vecne aktívne legitimovaný, nakoľko aj za predpokladu, že by odporkyňa 3/ nesúhlasila s kúpou, ide o len relatívnu neplatnosť právneho úkonu a túto námietku môžu vzniesť len účastníci kúpnej zmluvy a to len v zákonom stanovenej lehote.

Taktiež k námietke navrhovateľa uvádzanej v odvolaní o nedostatočnej dohode o účele, ktorú ako podstatnú náležitosť zmluvy o prevode majetku štátu vyžaduje zákon o správe majetku štátu, odvolací súd opätovne uvádza, tak ako už správne konštatoval súd prvého stupňa, že ustanovenie § 11 ods.1 zákona o správe majetku štátu neustanovuje, aby kúpna zmluva obsahovala presne špecifikovanie využitia majetku nadobúdateľom, ale len účel na ktorý bude majetok slúžiť, pričom v čl. III Kúpnej zmluvy zo dňa 17.12.2012 je uvedené, že nehnuteľnosti odporca 4/ odporcovi 2/ a 3/ predáva na podnikateľské účely, v ktorom ustanovení je obsiahnutá dohoda o účele, na ktorý bude majetok štátu slúžiť jeho nadobúdateľovi podľa ust. § 11 ods. 1 zákona o správe majetku štátu, teda ani túto námietku navrhovateľa nepovažoval odvolací súd za opodstatnenú.

Odvolací súd záverom zdôrazňuje, že ustanovenia zákona o správe majetku štátu neukladajú správcovi majetku štátu pri prevode pozemku vo vlastníctve štátu povinnosť rokovať s vlastníkom stavby na ňom postavenej, ani povinnosť prednostne ponúknuť takýto pozemok vlastníkovi stavby na ňom postavenej, ale dávajú vlastníkovi stavby pri prevode pozemku pod stavbou v jeho vlastníctve len možnosť odkúpiť si takýto pozemok, prípadne ďalšie pozemky k nemu príahlé, a to bez toho, aby správca majetku štátu bol povinný vykonať pri prevode majetku štátu proces ponukového konania, resp. osobitného ponukového konania, za splnenia podmienok uvedených v zákone o správe majetku štátu. Na žiadnom mieste zákona o správe majetku štátu sa nenachádza ustanovenie o ponukovej povinnosti správcu majetku štátu voči vlastníkovi stavby, ani o prednostnom práve vlastníka stavby na odkúpenie pozemku pod touto stavbou. Povinnosťou správcu majetku štátu je riadne nakladať s nehnuteľnosťami, pri pozemkoch, ktoré sa nachádzajú pod stavbami, pričom správcovia z dôvodov efektívnosti celého postupu nakladania s majetkom štátu často pristupujú k tomu, že oslovujú vlastníkov stavieb na nich postavených, nakoľko tí by mali mať prvoradý záujem vysporiadať si aj pozemky pod stavbami v ich vlastníctve a taktiež z dôvodu, že prevod vo vlastníctve štátu priamo vlastníkovi stavby je postup efektívnejší pre štát z hľadiska vynakladania finančných prostriedkov zo strany štátu, pričom ide aj postup rýchlejší z časového hľadiska.

Vzhľadom na vyššie uvedené sa teda celý proces nakladania s vyššie uvedeným majetkom štátu uskutočnil v súlade so zákonom o správe majetku štátu ako i s ďalšími právnymi predpismi, navrhovateľovi boli pozemky opakovane písomne ponúknuté na predaj, pričom navrhovateľ nepreukázal v predmetnom konaní, že by túto ponuku písomne akceptoval a preto odporca 4/, resp. jeho právny predchodca následne v súlade so zákonom uskutočnil ponukové konanie, osobitné ponukové konanie a následne za splnenia všetkých zákonných podmienok previedol vlastníctvo prebytočného majetku vo vlastníctve štátu kúpnu zmluvou zo dňa 17.12.2012 na odporcu 2/ a odporkyňu 3/.

Súd prvého stupňa v predmetnej veci teda dostatočne zistil skutkový stav a správne vec právne posúdil, dostatočne sa vysporiadal i s námietkami uvádzanými navrhovateľom v odvolaní, preto odvolací súd nepovažoval za potrebné doplniť dokazovanie výsluchmi navrhnutých svedkov a rozsudok prvostupňového súdu potvrdil, pričom odvolací súd podľa § 219 ods. 2 O.s.p vo zvyšku poukazuje na vecne správne a vyčerpávajúce odôvodnenie súdu prvého stupňa, s ktorým sa v celom rozsahu stotožňuje.

O náhrade trov odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 224 ods. 1 v spojení s § 142 ods. 1 O.s.p. a úspešným odporcom v odvolacom konaní ich náhrada priznaná nebola, nakoľko si žiadne trovy odvolacieho konania neuplatnili.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.