

Súd: Okresný súd Martin
Spisová značka: 8C/237/2010
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5710211777
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 05. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Nora Zátopková
ECLI: ECLI:SK:OSMT:2015:5710211777.14

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Martin v konaní pred sudkyňou JUDr. Norou Zátopkovou v právnej veci navrhovateľa v rade X/ T. H. M., F. XX.X.XXXX, T. K. F. XX, XXX XX T., R. S. X/ E. C. M., F. X.X.XXXX, Q. T. Z. XX, XXX XX J., R. S. X/ O. A. S., F. XX.XX.XXXX, Q. T. Ž. XXX, všetci zastúpení advokátskou kanceláriou Záhoráková & Partners, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Krasovského 13, IČO 47 232 412, proti odporcom v rade 1/ Tanečný klub Deep, občianske združenie, so sídlom Generála Svobodu 44, Martin, IČO: 37 809 091, R. S. X/ E. P., F. XX.X.XXXX, T. F. E. X, XXX XX W., R. S. X/ Q. P., F. XX.X.XXXX, Q. T. F. E. X, XXX XX W., všetci zastúpení Mgr. Petrom Balážom, advokátom so sídlom v Martine, P. Mudroňa 39, v konaní o vyslovenie neplatnosti právneho úkonu, takto

rozhodol:

Súd návrh navrhovateľov v celom rozsahu zamieťa.

O trovách konania bude rozhodnuté samostatným rozhodnutím po právoplatnosti vo veci samej.

odôvodnenie:

Navrhovatelia v rade 1/ až 3/ sa podaným návrhom domáhali, aby súd určil, že kúpna zmluva uzatvorená medzi odporcom v rade 1/ Tanečný klub Deep, ako predávajúcim a odporcami v rade X/ I. X/ E. P. I. Q. P., ktorej R. T. H. P. Ú. R. Ž., J. P. E. H. Č. R. XXXX/XXXX, I. P. H. T. H. R. H.Á. P. F., I. Q. T. J. J. Č. XXXX, P. J. F. F. H. S. „ Č. XXXX/XX I. H. Č. XXXX/XX, W. H. I. F. Z. R. XXX E. - W. F. A. Č. XXXX P.Ú. E. je neplatná.

Svoj návrh odôvodnili tým, že navrhovatelia sú členmi občianskeho združenia Tanečný klub Deep. Tanečný klub bol vlastníkom nehnuteľnosti a to budovy číslo J. XXXX, P. J. F. F. H. S. „ Č. XXXX/XX I. H. Č. XXXX/XX, W. H. I. F. Z. R. XXX E.. Tieto nehnuteľnosti sú zapísané na A. Č. XXXX na J. P. E.. Odporca v rade 1/ previedol vlastnícke právo k nehnuteľnosti, a to budove číslo súpisné XXXX I. H.E. F. Z. R. S. X/ I. X/. Stanovy občianskeho združenia Tanečného klubu Deep zo dňa 24.6.2009 upravujú pravidlá, týkajúce sa hospodárenia a nakladania s majetkom občianskeho združenia. Na mimoriadnom valnom zhromaždení dňa 24.6.2009 bolo zvolané predsedníctvo v zložení E. M., H., O. A. S., H. H. H. I. T. H. M., druhý podpredseda predsedníctva. Na mimoriadnom valnom zhromaždení zo dňa 11.11.2009 bola zvolená predsedníčka Tanečného klubu R. M.. Od 11.11.2009 sa nekonalo valné zhromaždenie odporcu v rade 1/. V zmysle článku 7 písm. e) Stanov združenia predsedníctvo riadi hospodárenie združenia. Pod hospodárením sa rozumie najmä nakladanie s majetkom združenia, tak hnutelným ako i nehnuteľným, s pohľadávkami vrátane nakladania s členskými príspevkami, darmi, dotáciami, grantmi a príjmami z činnosti združenia. Navrhovatelia požiadali predsedu združenia o zvolanie predsedníctva aj valného zhromaždenia žiadosťou zo dňa 6.10.2009. Podľa navrhovateľov je kúpna zmluva uzavretá medzi odporcami v rade 1/ a odporcami v rade 2/ a 3/ neplatný právny úkon. Dôvodom neplatnosti je porušenie Stanov občianskeho združenia, a to v súvislosti s nakladaním s majetkom združenia,

čo predstavuje činnosť, o ktorej musí rozhodovať predsedníctvo na základe rozpočtu prijatého valným zhromaždením. Predsedníctvo občianskeho združenia nerozhodovalo o prevode nehnuteľného majetku na tretiu osobu. O prevode nehnuteľného majetku nerozhodovalo ani valné zhromaždenie. Nebolo zvolané a navrhovatelia v rade 1/ až 3/ predstavujú polovicu členov zo 6-členného združenia. Zároveň navrhovatelia spochybňujú aj výšku kúpnej ceny, nakoľko nehnuteľnosť bola predmetom dobrovoľnej dražby a v rámci dražby bola ocenená znalecká odhadná cena na 813.000,- €. Keďže odporca v rade 1/ postupoval pri uzavretí kúpnej zmluvy v rozpore s prijatými Stanovami združenia a bola dojednaná neprímerane nízka cena, navrhujú, aby súd určil, že kúpna zmluva je neplatná. Naliehavý právny záujem na určenie neplatnosti tohto právneho úkonu odôvodňovali navrhovatelia v rade 1/ až 3/ tým, že navrhovatelia v rade 1/až 3/ sú členmi občianskeho združenia, ktorého hlavnou činnosťou je vyvíjať prospešnú činnosť smerujúcu k rozvoju umeleckých schopností detí a mládeže. V predmetnej budove číslo súpisné 5213 sa uskutočňuje všetka záujmová, športová a umelecká činnosť Tanečného klubu a týmto úkonom by občianske združenie nemalo možnosť pokračovať v záujmovej činnosti, čo tvorí jeho základný cieľ.

Súd vo veci vykonal viaceré pojednávania, na ktorých vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov, výsluchom svedka Š. P., oboznámil sa s listinnými dôkazmi v spise sa nachádzajúcimi, a to výpismi W. A. Č.. XXXX ku dňu 17.8.2010 a 4.10.2010, Stanovami občianskeho združenia zo dňa 24.6.2009, zápisnicou z mimoriadneho valného zhromaždenia Tanečného klubu z 11.11.2009, oznámením o vykonaní dražby, zmluvou o založení záložného práva, kvitanciou J. W. I. S. T. a ďalšími listinnými dôkazmi v spise sa nachádzajúcimi a zistil:

Zo zápisnice z mimoriadneho valného zhromaždenia občianskeho združenia Tanečného klubu Deep zo dňa 24.6.2009 súd zistil, že na tomto valnom zhromaždení boli schválené Stanovy občianskeho združenia, podľa ktorých boli zvolení za členov združenia T. H. M., E. M., R. M., Q. P., E.. C. M. I. O.. A. S.. Podľa Stanov občianskeho združenia Tanečný klub, článok 7 bod e) predsedníctvo najmä riadi hospodárenie združenia. Za hospodárenie zodpovedá predsedníctvo v zmysle článku 9.

Zo zápisnice z mimoriadneho valného zhromaždenia Tanečného klubu Deep súd zistil, že za predsedu občianskeho združenia bola jednohlasne zvolená R. M..

Z výpisu z A. Č.. XXXX, R.U. R. P. F., J. P. E. zo dňa 17.8.2010 súd zistil, že vlastníkom nehnuteľnosti, a to budovy číslo J. XXXX, postavenej na parcele č. XXXX/XX I. H. Č.. XXXX/XX Z. R. XXX E. W. H. a nádvorí bol Q. P. C..

Z výpisu W. A. Č.. XXXX, R. R. P. F., J. P. E. W. dňa 4.10.2010 súd zistil, že vlastníkami nehnuteľnosti, a to budovy číslo J. XXXX H. F. H. Č.. XXXX/XX I. H. Č.. XXXX/XX Z. R. XXX E. W. H. I. F. sú odporcovia v rade 2/ a 3/, a to na základe kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený dňa 23.9.2010 pod č. R. XXXX/XX.

Navrhovateľ v rade 1/ pred súdom uviedol, že je členom občianskeho združenia a zároveň aj členom predsedníctva občianskeho združenia Tanečný klub Deep. Predsedom občianskeho združenia je p. R. M., ktorá je štatúrnym orgánom na zastupuje občianske združenie navonok. Občianske združenie malo schválené Stanovy, ktoré boli schválené na valnom zhromaždení zo dňa 24.6.2009. Od novembra 2009 nebolo zvolané žiadne predsedníctvom ani valné zhromaždenia. Občianske združenie nie je v likvidácii. Podľa navrhovateľa v rade 1/ kúpna zmluva uzavretá medzi odporcom v rade 1/ - Tanečným klubom Deep a odporcami v rade 2/ a 3/ nebola uzavretá v súlade so Stanovami občianskeho združenia, nakoľko predsedníctvo občianskeho združenia, ktoré bolo zvolané predsedníčkou R. M. na 24.6.2010 a na 3.7.2010 sa neuskutočnilo.

Navrhovateľka v rade 2/ potvrdila, že je naďalej členkou občianskeho združenia a v súvislosti s predmetnou kúpnu zmluvou boli porušené jej práva ako člena občianskeho združenia, nakoľko s majetkom združenia bolo nakladané v rozpore so Stanovami nebolo zvolané žiadne predsedníctvo ani valné zhromaždenie, ktoré by odsúhlasilo predaj tohto majetku združenia.

Navrhovateľka v rade 3/ uviedla, že kúpna zmluva uzavretá medzi odporcami v rade 1/,2/ a 3/ je neplatná. Bola uzavretá bez jej vedomia, nakoľko je taktiež členkou občianskeho združenia a zároveň aj členkou predsedníctva a členkou valného zhromaždenia. Vôbec nemá žiadne informácie o tom ako združenie hospodári s majetkom združenia, a to od roku 2009.

Odporkyňa v rade 1/ ako štatutárny orgán - predsedníčka občianskeho združenia uviedla, že nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tohto sporu bola vo vlastníctve občianskeho združenia a keďže občianske združenie malo viaceré podlžnosti a na budove viazla ťarcha voči J. W. I. S. T. združenie nebolo schopné plniť záväzky voči tejto banke a taktiež malo dlhy aj na C. Ú.. Zo strany J. W. I. S. T. došlo k realizácii záložného práva, a to na základe dražby tejto nehnuteľnosti. V prvom kole bola dražba neúspešná a dražba nebola zrealizovaná ani v druhom kole, nakoľko sa túto nehnuteľnosť podarilo občianskemu združeniu odpredať odporcom v rade 2/ a 3/ na základe kúpnej zmluvy, pričom kúpna cena predstavovala čiastku 252.045,38 € a táto kúpna cena bola použitá na úhradu záväzkov voči J. W. a S. T. a daňovému úradu. Zo strany záložného veriteľa mal tanečný klub také informácie, že pokiaľ táto nehnuteľnosť nebola predaná ani v druhom kole dražby, že nehnuteľnosť bude odpredaná za kúpnu cenu, ktorá predstavuje výšku ich pohľadávky a pohľadávky Daňového úradu. Tomuto však Tanečný klub predišiel a kúpna zmluva bola uzatvorená s odporcami v rade 2/ a 3/ a kúpna cena bola stanovená v tejto výške. Odporkyňa v rade 1/ potvrdila, že v súvislosti so zápisnicou z valného zhromaždenia zo dňa 3.7.2010 toto valné zhromaždenie sa naozaj neuskutočnilo. Zápisnica nebola spísaná členkou združenia Ing. S., ale odporkyňou v rade 1/. Táto zápisnica bola spísaná vopred. Na základe tejto zápisnice si odporkyňa v rade 1/ iba pripravila program, ktorý sa mal na valnom zhromaždení z 3.7.2010 prejednávať.

Odporca v rade 2/ uviedol, že členom občianskeho združenia nebol a nie je. Napriek tomu má vedomosť o určitých veciach týkajúcich sa občianskeho združenia, nakoľko jeho manželka je členkou združenia. Niekedy v januári až februári 2010 sa v združení riešila situácia ohľadom dlhu voči J. W. I. S. T. a odporca sa snažil pomáhať riešiť túto situáciu, nakoľko zo strany J. W. I. S. T. hrozila dražba nehnuteľnosti. Uskutočnilo sa nakoniec aj prvé kolo dražby, ktoré bolo neúspešné. V mesiaci jún 2010 uzatvorili kúpnu zmluvu, ktorá však nebola účinná. Medzičasom sa v septembri - 14.9. malo uskutočniť druhé kolo dražby. Pred vykonaním tohto druhého kola vyplatili kúpnu cenu. Bolo to okolo 8 až 9. septembra, teda nebol dôvod, aby druhé kolo dražby prebehlo. Kúpna zmluva bola zavkladovaná okolo 13.9.2010.

Odporkyňa v rade 3/ potvrdila, že je členkou občianskeho združenia. Podľa jej názoru tým, že budovu vo vlastníctve občianskeho združenia odkúpili pomohli občianskemu združeniu odkúpiť pohľadávky voči občianskemu združeniu, aby mohlo naďalej fungovať. Potvrdila, že kúpna zmluva bola vypracovaná pred uskutočnením druhého kola dražby a taktiež aj pred valným zhromaždením, ktoré bolo zvolané na 3.7. a kúpna cena bola vyplatená až v septembri.

Svedok Š. P. je zamestnancom J. W. I. S. L. T. a pracuje na úseku vymáhania pohľadávok. Zo strany odporcu v rade 1/ došlo k neplneniu si povinnosti vyplývajúcich z úverovej zmluvy, v rámci ktorej bolo zriadené záložné právo na nehnuteľnosť. Odporca v rade 1/ porušoval splátkový kalendár, preto veriteľ - J. W. I. S. T. pristúpila k realizácii záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Prvé kolo dražby bolo neúspešné nehnuteľnosť nebola vydražená. Druhé kolo dražby sa už neuskutočnilo, pretože pohľadávka veriteľa J. W. I. S. T. bola uhradená asi dva dni pred vykonaním druhého kola tejto dražby. Podľa oznámenia z dražobnej spoločnosti, s ktorou mali zmluvu o výkone záložného práva na druhé kolo dražby nebola zložená žiadna dražobná zábezpeka, teda druhé kolo dražby sa v podstate nemohlo uskutočniť. Pohľadávka štátneho fondu rozvoja a bývania bola vyplatená v celej výške J. W. I. S. T.. Táto pohľadávka sa dostala na oddelenie vymáhania pohľadávok, na ktorom pracoval svedok 10.7.2009. Vyhlásenie predčasnej splatnosti celého úveru sa oznamuje dlžníkovi až oddelením vymáhania pohľadávok. Teda až po tom ako sa dostane oznámenie o výške pohľadávky na oddelenie vymáhania pohľadávok. 11.9.2009 bola vyhlásená predčasná splatnosť celého úveru. 17.5.2010 bola celková výška pohľadávky odporcu v rade 1/ voči veriteľovi J. W. S. I. S. T. 218.426,17 €. Pri vymáhaní tejto pohľadávky komunikoval svedok najskôr s odporkyňou v rade 1/ ako štatutárnym zástupcom a nakoniec aj s odporcom v rade 2/, pričom pri týchto jednaniach doniesol odporca v rade 2/ podklady na základe, ktorých informoval J. W. I. S. T., že zo strany Q. T. boli Tanečnému klubu zablokované účty v súvislosti so súdnym sporom ohľadom určenia neplatnosti valného zhromaždenia a taktiež aj E. E. im neboli poskytnuté dotácie. Teda v danom období nemal Tanečný klub finančné prostriedky na splátky úveru. Ďalší splátkový kalendár nebol odporcovi v rade 1/ povolený a keďže odporca v rade 1/si neplnil v celom rozsahu svoje povinnosti J. W. I. S. T. začala pristupovať k výkone záložného práva. Záložné právo sa vykonávalo prostredníctvom dražobnej spoločnosti, s ktorou mala J. W. I. S. T. uzatvorenú zmluvu. Postup pri výkone záložného práva je presne určený zákonom č. 527/2002.

Z fotokópie spisu z P. Ú. R. Ž., J.R. P. E. súd zistil, že kúpna zmluva medzi odporcami v rade 1/2/ a 3/ bola uzatvorená dňa 25.6.2010. Predmetom tejto kúpnej zmluvy boli nehnuteľnosti, a to stavba číslo súpisné XXXX H. F. H. Č.. 1911/69 a pozemok H. Č.J. P. XXXX/XX Z. R. XXXmX W. H. a F.. Kúpna cena bola medzi účastníkmi dohodnutá vo výške 245.184,- € a dohodnutá kúpna cena má byť zaplatená v troch splátkach. Pričom prvá časť kúpnej ceny vo výške 3000,- € bude zaplatená v hotovosti pri podpise zmluvy. Časť kúpnej ceny vo výške 16.705,- € bude vyplatená daňovému úradu a kúpna cena vo výške 225.479,- € bude vyplatená J. W.F. I. S. T., a.s. Návrh na vklad kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností bol podaný 23.9.2010 a rozhodnutie o povolení vkladu zo strany J. P. R. E. bol zo dňa 23.9.2010. Týmto rozhodnutím J. P. E. povolila vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, a to k nehnuteľnostiam pozemok registra B. H. Č. XXXX/XX W. H. I. F. Z. R. XXX E. a stavba Č. J. XXXX H. F. H. B. J. H. Č. XXXX/XX W. H. I. F. Z. R. XXX E.. Vklad bol povolený pod číslom rozhodnutia R. XXXX/XX. Súčasťou spisu o povolení vkladu je aj rozhodnutie C. Ú. R. E. zo dňa 21.9.2010, ktorý ruší rozhodnutie daňového úradu o zriadení záložného práva a kvitancia J. W. I. S. T. o návrhu na výmaz záložného práva vo veci záložného veriteľa J. W. I. S. T. viažuceho sa k nehnuteľnostiam stavby číslo súpisné XXXX I. H. Č.. XXXX/XX.

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

Podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak právny úkon nebol urobený vo forme, ktorú vyžaduje zákon, alebo dohoda účastníkov, je neplatný.

Podľa § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka, písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon, alebo dohoda účastníkov.

Podľa § 588 Občianskeho zákonníka, z kúpnej zmluvy vznikne predávajúcemu povinnosť predmet kúpy kupujúcemu odovzdať a kupujúcemu povinnosť predmet kúpy prevziať a zaplatiť zaň predávajúcemu dohodnutú cenu.

Vzhľadom k tomu, že navrhovatelia podali návrh o určenie neplatnosti právneho úkonu, súd v súlade s ust. § 80 písm. c/ O.s.p. skúmal naliehavý právny záujem navrhovateľov na určení neplatnosti právneho úkonu. Tento bude spravidla daný v prípade, keď sa nemožno domáhať priamo plnenia a ak právne postavenie navrhovateľa by bez takéhoto určenia bolo neisté. Občiansky súdny poriadok pre procesnú prípustnosť určovacej žaloby teda predpokladá existenciu stavu neistoty navrhovateľa. Uvedenú neistotu nie je len možné, ale aj potrebné odstrániť a to práve navrhovaným určovacím výrokom súdu. Právoplatný rozsudok súdu je verejná listina a keď potvrdzuje právo k nehnuteľnosti niet dôvodu, aby nebol podkladom na vykonanie zápisu záznamom. Rozsudok potvrdzujúci právo k nehnuteľnosti možno považovať aj také rozsudky, ktoré síce výslovne neurčujú kto je vlastníkom konkrétnej nehnuteľnosti, ale z nich tento údaj nepochybne vyplýva. Takým rozsudkom je aj rozhodnutie súdu o určení neplatnosti kúpnej zmluvy. Aj, keď z nej vznikli práva a povinnosti jej vyhlásením za neplatnú tieto zanikajú od začiatku, teda akoby neboli nikdy vznikli. To znamená, že vyhlásením zmluvy za neplatnú obnoví sa vlastnícke právo pôvodného vlastníka - predávajúceho a jeho právo potom zapíše katastrálny úrad do katastra nehnuteľnosti záznamom (§ 34 a § 35 Katastrálneho zákona).

V posudzovanej veci je naliehavý právny záujem v zmysle § 80 písm. c/ O.s.p. daný už existenciou rozporu vo vlastníctve predmetných nehnuteľností podľa stavu vyplývajúceho zo zápisu v katastri nehnuteľnosti a podľa stavu, ktorý môže nastať v dôsledku vyhlásenia kúpnej zmluvy za neplatnú. Teda naliehavý právny záujem na určení neplatnosti kúpnej zmluvy zo strany navrhovateľov je daný.

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu, alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom. O absolútnu neplatnosť právneho úkonu ide teda vtedy, keď svojim obsahom, alebo účelom odporuje zákonu (je contra legen), alebo keď zákon obchádza obchádzanie zákona obsahom, alebo účelom urobeného právneho úkonu spravidla

znamená, že právny úkon neodporuje síce výslovnému zneniu zákonného ustanovenia, avšak svojim dôsledkami sleduje ten cieľ, aby zákon dodržaný nebol. Pritom zákonom sa tu myslí nielen občiansky zákonník, ale aj ďalšie právne predpisy, ktoré majú právnu silu zákona. O nedovolenosť a teda aj o absolútnu neplatnosť právneho úkonu ide tiež v prípade, keď sa tento prieči dobrým mravom. Ide o prípady, keď účastník koná v rozpore so základnými všeobecne uznávanými v spoločnosti, panujúcimi morálnymi zásadami ohľadne vzťahov a konania medzi ľuďmi. Platnosť, či neplatnosť právneho úkonu sa posudzuje so zreteľom na okolnosti daného prípadu v okamihu, keď k právnomu úkonu došlo.

Na základe vykonaného dokazovania pred súdom mal súd preukázané, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 25.6.2010 medzi odporcom v rade 1/ ako predávajúcim a odporcami v rade 2/ a 3/ ako kupujúcimi bola uzatvorená v súlade s ust. § 588 Občianskeho zákonníka. Za odporcu v rade 1/ ako predávajúceho podpísala kúpnu zmluvu R. M. ako štatutárny orgán. R. M. bola riadne zvolená za predsedníčku občianskeho združenia na základe valného zhromaždenia občianskeho združenia, ktoré sa uskutočnilo dňa 11.11.2009. Podľa názoru súdu bola kúpna zmluva uzatvorená aj v súlade so stanovami občianskeho združenia odporcu v rade 1/ zo dňa 24.6.2009, ktoré boli v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy platnými Stanovami a v zmysle, ktorých predseda ako štatutárny orgán v zmysle článku 8 nemal žiadne obmedzenia v súvislosti s nakladaním majetku a na prevod nehnuteľného majetku súhlas predsedníctva podľa Stanov nepotreboval. Teda absencia súhlasu predsedníctva združenia s podpisom kúpnej zmluvy nemá podľa Stanov platných v čase podpisu kúpnej zmluvy za následok neplatnosť kúpnej zmluvy. Tento názor potvrdzuje aj návrh Stanov občianskeho združenia z mesiaca august 2011 v rámci, ktorého mala byť schválená Stanov občianskeho združenia v tom smere, že štatutárnym orgánom sú všetci členovia predsedníctva združenia, pričom navonok konajú vždy spoločne dvaja členovia a taktiež v súvislosti s hospodárením s majetkom združenia. Predsedníctvo malo rozhodovať o nakladaní s majetkom združenia, pričom na nadobudnutie, alebo zbavenie sa majetku združenia sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie predsedníctva. Tieto návrh Stanov však nebol prijatý a Stanovy v tomto zmysle nie sú platné. Hlasovanie o nových Stanovách sa malo uskutočňovať „per rollam“. Pri uzavretí kúpnej zmluvy postupovala predsedníčka o.z. v súlade so záujmami občianskeho združenia. V súvislosti so zlou finančnou situáciou združenia, ktoré nebolo schopné splácať úver pristúpil veriteľ J. W. I. S. banka k realizácii záložného práva viažuceho sa k nehnuteľnosti - budove a pozemku, ktoré sú predmetom tohto sporu, a ktorých vlastníkom bol odporca v rade 1/ a v prípade, že by predmetné nehnuteľnosti boli odpredané v dražbe inému záujemcovi občianske združenie by tak stratilo možnosť poskytovať záujmovo-športovo-umeleckú činnosť, ktorá je predmetom činnosť občianskeho združenia. Tieto skutočnosti súdu potvrdil aj svedok Š. P.. Súd v súvislosti s určením neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia dobrým mravom konštatuje, že neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by nasvedčovali neplatnosti právneho úkonu z dôvodu, že uzavretie kúpnej zmluvy by odporovalo dobrým mravom. Odporcovia v rade 2/ a 3/ sa rozhodli nehnuteľnosť kúpiť až po prvom neúspešnom kole dobrovoľnej dražby realizovanej z iniciatívy záložného veriteľa J. W. I. S. T.. Do druhého kola dražby sa neprihlásil žiadny záujemca zložením dražobnej zábezpeky. Ani jeden z navrhovateľov v tom čase nevyňaložil ani minimum snahy o vyriešenie vzniknutej situácie. Predmetné nehnuteľnosti sú i naďalej v užívaní Tanečného klubu a to na základe nájomnej zmluvy, takže tieto subjekty naďalej vykonávajú svoju činnosť.

Na základe takto vykonaného dokazovania v súlade s citovanými ustanoveniami súd návrh navrhovateľov v rade 1/ až 3/ na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi odporcami v rade 1/ ako predávajúcim a odporcami v rade 2/ a 3/ ako kupujúcimi týkajúcej sa nehnuteľností, a to budovy číslo súpisné XXXX postavenej na parcele č. XXXX/XX a parcely Č. XXXX/XX Z. R. XXX E. - zastavané plochy a nádvoria zamietol rozhodnutím zo dňa 17.07.2012.

Proti tomuto rozhodnutiu navrhovateľa v rade 1/až 3/ podali odvolanie, na základe ktorého odvolací súd rozsudok Okresného súdu zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie. Podľa rozhodnutia odvolacieho súdu zo dňa 29.01.2014 sa v prejednávanej veci navrhovateľa namietali neplatnosť právneho úkonu kúpnej zmluvy, nielen z hľadiska absencie oprávnenia predsedníčky odporcu v rade 1/ takýto úkon urobiť bez súhlasu predsedníctva odporcu v rade 1/, ale ako dôvod neplatnosti uvádzali aj neprímerane nízku hodnotu kúpnej ceny. Prvostupňový súd sa však dôvodmi neplatnosti právneho úkonu práve z titulu neprímeranej nízkej kúpnej ceny nezaoberal. Povinnosťou prvostupňového súdu preto bolo zaoberať sa týmto argumentom účastníkov pre rozhodnutie rozhodujúcim. Odvolací súd považoval za potrebné uviesť, že platné právo neobsahuje právny inštitút tzv. neúmerneho skrátenia riešiaci prípady, kedy došlo k dojednaniu príliš nízkej kúpnej ceny, pokiaľ táto cena nie v rozpore s cenovými predpismi. Nemožno

však vylúčiť, že okolnosť hrubého nepomeru plnenia jednej zo strán vo vzťahu k tomu, čo poskytla druhá strana, môže v spojitosti s ďalšími okolnosťami daného prípadu, nie však sama o sebe napĺňovať znaky kolidujúce s dobrými mravmi.

V ďalšom konaní súd nariadil vo veci pojednávanie dňa 14.01.2015, na ktorom účastníci v podstate zotrvali na svojich prednesoch a argumentoch a navrhovatelia žiadali vysloviť neplatnosť kúpnej zmluvy vychádzajúc z okolností súvisiacich s podozrivou nízkou cenou predajom nehnuteľnosti v súvislosti s ostatnými faktami a tu poukázali na blízky príbuzenský vzťah osoby konajúcej za odporcu v rade 1/ a kupujúcimi, teda medzi p. R. M. ako matkou odporkyne v rade 3/. Podľa názoru odporcu v rade 1/ vo funkcii predsedu združenia konala netransparentne, pretože nemala právo predávať nehnuteľnosť, nakoľko o tomto malo rozhodnúť predsedníctvo. V danom období, t.j. v čase prevodu nehnuteľnosti boli členmi predsedníctva Tanečného klubu ešte aj navrhovateľ v rade 1/a navrhovateľka v rade 3/. Podľa navrhovateľov kúpna cena z predmetnej nehnuteľnosti v čase bola priemerne 850.000,- €. Pri stanovení takejto výšky ceny vychádzajúc z toho, že v júni v roku 2005 predmetnú nehnuteľnosť nadobudol Tanečný klub od Žilinského samosprávneho kraja za 8.mil. SK, následne došlo k zrekonštruovaniu nehnuteľnosti, navýšenie technického vybavenia, čím sa zvýšila aj cena nehnuteľnosti. Poukázali na 2 znalecké posudky, jeden v čase konania dražby, ktorý bol vo výške 813.000,- € a ďalší posudok bol zo dňa 24.09.2009 vo výške 890.000, - €.

Podľa názoru odporcov znalecké posudky neodzrkadľovali skutočnú trhovú cenu, nakoľko v čase dražby v prvom prípade bola suma stanovená 813.000,- €, avšak dražba sa vôbec nerealizovala. Do druhého kola dražby bola uvedená suma 406.500,- €, avšak zálohu na druhé kolo nikto nezložil a následne ani druhé kolo už nerealizovalo s tým, že nehnuteľnosť bola predaná. Odporcovia k argumentu predaja predmetnej nehnuteľnosti uviedli, že z ich strany bola snaha zachrániť činnosť centra voľného času a základnej umeleckej školy vo vzťahu, ku ktorým Tanečný klub Deep bol zriaďovateľom. Bola snaha nájsť takého kupujúceho, ktorý ponechá priestory pre uvedenú záujmovú činnosť školy a zabezpečí kontinuitu ich činnosti. V roku 2010 v Tanečnom klube bola ťaživá finančná situácia, čo je dokazované aj tým, že banka dala nehnuteľnosť do dražby, teda bolo možné zrealizovať dražbu a následne jej predaj. Tanečný klub v danej dobe nemal finančné prostriedky na úhradu splátok pre banku. V roku 2010 došlo aj k tomu, že Mesto Martin nevyplatilo dotáciu tanečnému klubu vo výške 35.000,- € z dôvodu nepredloženia riadnych podkladov pre vyplatenie tejto dotácie. Skutočnosti s týmto spojené viedli následne aj k podaniu návrhu na súd, kedy Tanečný klub sa vo vzťahu k navrhovateľovi v rade 1/ domáhal náhrady škody, konanie je vedené na súde v Bratislave. Toho času neskončené. Dôvodom pre uzavretie zmluvy s kupujúcimi bol aj ten, že u nich bola záruka nevypovedania nájomných zmlúv a ani nebol predpoklad, že by predmetnú nehnuteľnosť predali. V objekte sa doteraz vykonáva činnosť, ktorá je spojená s umeleckou školou aj s centrom voľného času, teda došlo k dodržaniu dohodnutých podmienok.

Odporca v rade 2/ ako kupujúci predmetnej nehnuteľnosti vo svojej výpovedi uviedol, že bol záujem a snaha zachovať budovu a kontinuitu pre činnosť, ktorá sa v predmetnej budove vykonávala, nešlo o jednoduchý predaj nehnuteľnosti, pretože išlo o jednoučelovú budovu, ktorá takto bola postavená v minulosti. Po predaji budovy, ktorej je spoluvlastníkom, podľa neho naďalej slúži účelu, je tam dobrá atmosféra a došlo ku kvalitnejšiemu poisteniu nehnuteľnosti, uhrádza sa daň, na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy. Nie sú robené žiadne úkony, ktoré by smerovali k predaji tejto budovy. Pred druhým kolom dražby bola situácia taká, že finančné prostriedky bolo potrebné zabezpečiť veľmi rýchlo. V danej dobe opakovane poukázal na to, že s odporkyňou v rade 3/ predali byt dňa 02.09.2010. Bol im poskytnutý úver W. R., a.s., kde založili vlastný rodinný dom a ďalej bol poskytnutý spotrebný úver Q. T. a následne získali určité finančné prostriedky aj v rodine.

Navrhovateľ v rade 1/ uviedol, že v období dražby navrhovatelia v rade 1/až 3/ nevedeli o tom, že sa koná dražba, čo sa týkalo prvého kola v tej dobe už bývam v Bratislave a o dražbe nebol informovaný a následne ani o predaji budovy Tanečného klubu Deep. Bolo toho názoru, že pri predaji nehnuteľnosti sa nezískala taká finančná čiastka, aby mohli byť uspokojené všetky nedoplatky, ktoré v tej dobe boli. Mala vyporiadať všetky dlhy nielen vo vzťahu k banke, ktorá iniciovala dražbu. Vo vzťahu k svedkovi P. uviedol, že s nim komunikoval, avšak pri komunikácii nepadol termín dražby tak, len ako jedna z možností do budúcnosti.

Navrhovateľ v rade 1/ v priebehu konania zistil, že podľa Stanov zo dňa 24.06.2009 mu skončila funkcia podpredsedu Tanečného klubu, a to uplynutím doby 5 rokov, t. j. dňa 24.06.2014 a rovnako to bolo aj vo vzťahu k ostatným členom predsedníctva klubu. Bol toho názoru, že p. R. M. ako predsedovi Tanečného klubu Deep došlo k zániku funkcie v novembri 2014. K tvrdeniam navrhovateľa v rade 1/ právny zástupca odporcu uviedol, že navrhovateľ v rade 1/ mal vedomosť o tom, že úver vo vzťahu k peňažnému ústavu sa nespĺaca. Súdu bol pripojený do spisu e-mail, ktorý oznamoval skutočnosti týkajúce, že prolongácia úveru schválená nebola a tento e-mail dostal aj navrhovateľ v rade 1/. Úver bol zabezpečený záložným právom, a to budovou, v ktorej sa vykonávala činnosť Tanečného klubu. Z uvedených skutočností muselo byť zrejmé, že banka pristúpi k nútenému výkonu záložného práva. Odporcovia v rade 1/ až 3/ sa za takejto situácie snažili nájsť najlepšie riešenie aké vedeli a potom, keď sa do druhého kola dražby nikto neprihlásil, bolo zrejmé, že pokiaľ by išlo o tretie kolo dražby tak na túto by už podľa platných predpisov nebolo potrebné, aby bola stanovená spodná hranica, teda bolo možné predat' budovu takým spôsobom, že by sa uspokojila banka, v danom období však bolo potrebné hľadať platby aj pre iné subjekty, napr. daňový úrad. Odporcovia v rade 2/ a 3/ potom získali finančné prostriedky takým spôsobom ako to uviedol odporca v rade 2/ a predmetnú nehnuteľnosť si kúpili do svojho spoluvlastníctva.

V tom štádiu konania účastníci nevedeli dokladovať obdobie na aké bola volená p. R. M. do funkcie predsedníčky Tanečného klubu. Ako listinný doklad bola súdu predložená zápisnica z mimoriadneho valného zhromaždenia občianskeho združenia Tanečného klubu Deep konaného dňa 11.11.2009 v Martine, kde v bode 2/ bolo uvedené, že sa hlasovalo o kandidátovi na predsedu Tanečného klubu Deep s tým, že p. R. M. bola zvolená na túto funkciu.

Vychádzajúc z predložených Stanov zo dňa 24.06.2009 ako zápisnice z mimoriadneho valného zhromaždenia občianskeho združenia Tanečného klubu Deep, konaného dňa 11.11.2009 sa súd zaoberal skutočnosťou, či toto občianske združenie v čase rozhodovania súdu malo orgány, ktoré by konali za občianske združenie. Nesporné bolo, že predsedníctvo občianskeho združenia, ktoré malo 3 členov bolo s funkčným obdobím na 5 rokov. Iný doklad ako Stanovy predložené neboli. Tieto boli zo dňa 24.06.2009, teda uplynutím 5 rokov členov predsedníctva skončilo funkčné obdobie, na ďalšie obdobie volení neboli, valné zhromaždenie zvolané nebolo. Štatutárnym orgánom združenia v zmysle článkov 8 Stanov je predseda, ktorý zastupuje združenie navonok. V súlade so zápisnicou z mimoriadneho valného zhromaždenia tohto občianskeho združenia zo dňa 11.11.2009 mal súd preukázané, že R. M. bola zvolená za predsedu Tanečného klubu Deep. Zo Stanov Občianskeho združenia a ani z uznesenia mimoriadneho valného zhromaždenia nevyplývalo, že by predsedníčke bola funkcia stanovená v určitej dĺžke, teda nebola ohraničená a súd bolo tohto názoru, že v čase konania súdu štatutárnym orgánom v zmysle Stanov bola R. M..

Na pojednávaní konanom dňa 19.03.2015 právny zástupca navrhovateľov poukázal na blízke príbuzenské vzťahy účastníkov konania, a to zástupcu odporcu v rade 1/ R. M. ako matky a odporkyne v rade 3/ ako jej dcéry a navrhovateľa v rade 1/ ako syna. Všetci menovaní boli v orgánoch Tanečného klubu a bolo zrejmé, že mali vedieť o úkonoch, ktoré sa týkali, vrátane predaja nehnuteľnosti patriacej k tomuto občianskemu združeniu. Poukázal na to, že pri prevode nehnuteľnosti došlo k tomu, že bolo zmarené uplatnenie pohľadávky navrhovateľa v rade 1/, ktorá mu bola právoplatne priznaná vo vzťahu k občianskemu združeniu vo výške 10.700,- € s príslušenstvom. Táto skutočnosť súdu bola následne dokladovaná rozsudkom Okresného súdu Martin, č. k. 9C/131/2011-106. K nároku navrhovateľa v rade 1/ vo výške 10.700,-€ s príslušenstvom právny zástupca odporcov uviedol, že táto pohľadávka prešla na odporcu v rade 1/, teda zo spoločnosti Tanečného klubu Deep na spoločnosť Deep Dance, Center, s. r.o., ktorý je právnym zástupcom Tanečného klubu Deep a vo vzťahu k nemu je možné uplatniť pohľadávku navrhovateľom v rade 1/. Zo strany uvedenej spoločnosti bol záujem aj započítať si pohľadávku vo vzťahu k pohľadávke, ktorá je uplatnená na Okresnom súde v Bratislave vo výške 35.000,-€, k tomuto však nedošlo.

Zástupkyňa odporcu v rade 1/ R. M. - predseda Tanečného klubu Deep uviedla, že osobne navrhovateľovi v rade 1/ H. M. povedala, že budova je v dražbe, na čo jej mal uviesť, že ho to nezaujíma, že o budovu aj tak príde. V ďalšom období boli znemožnené podklady na priznanie dotácie z Mesta Martin, čím Tanečný klub stratil časť príjmu. Zástupkyňa odporcu v rade 1/ uviedla, že po predaji budovy sa uhrádzali za Tanečný klub ešte platby, čo sa týkalo sociálky, daňového, tu aj časť bola jej peňazí.

Na návrh navrhovateľov bolo uložené právnenému zástupcovi odporcov predložiť zmluvu o predaji podniku medzi Tanečným klubom Deep a Deep Dance, Center, s.r.o. Súdu táto zmluva nebola predložená z dôvodu, že ňou nedisponujú. Poukázané bolo na skutočnosť, že v konaní vedenom na Okresnom súde v Bratislave je ako navrhovateľ už vedená nová spoločnosť s tým, že súd pripustil zmenu účastníka na strane navrhovateľa.

K dôvodom navrhovateľov, ktorými preukazovali opodstatnenosť návrhu na vyslovenie neplatnosti zmluvy zaujal súd nasledovné stanovisko. Pokiaľ išlo o argument, že kúpna zmluva bola uzavretá v rozpore so Stanovami, teda predseda občianskeho združenia nebol oprávnený takúto zmluvu podpísať, podľa názoru súdu zo Stanov, ktoré prijalo občianske združenie (Stanovy zo dňa 24.06.2009 nevyplývajú obmedzenie štatutárneho orgánu urobiť takýto úkon, teda uzavrieť kúpnu zmluvu). Predsedníctvo podľa v článku 7 Stanov riadi hospodárenie združenia, avšak podľa názoru súdu, riadenie a hospodárenie združenia predsedníctvom, neobmedzuje činnosť štatutárneho orgánu tohto združenia. Súd bol toho názoru, že predseda mal oprávnenie uzavrieť takúto kúpnu zmluvu.

Neprimerane nízka kúpna cena vo finančnom vyjadrení tak, ako to bolo v rozsudku konštatované a dokladované pri jednotlivých kolách dražby realizovaných pri výkone záložného práva J. W. I. S. T. nemôže byť posudzovaná ako dôvod neplatnosti sama o sebe, pričom argument ďalších iných skutočností, ktoré boli v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi odporcami v rade 1/ až 3/ (kúpna zmluva zo dňa 25.06.2010) boli súdom zisťované, preukazované. Tu mal súd preukázané, že odporca v rade 1/ pred uzavretím kúpnej zmluvy, resp. pred realizáciou dražby predmetnej nehnuteľnosti nesplácal splátky peňažnému ústavu a ani nebolo preukázané, že by mal finančné prostriedky na úhradu týchto splátok. Peňažný ústav v zmysle uvedeného pristúpil k realizovaniu dražby s tým, že v prvom kole nedošlo k predajom nehnuteľnosti, v druhom kole dražby nikto neprejavil záujem o túto nehnuteľnosť a teda nikto neprejavil záujem a v tomto období došlo k predaji predmetnej nehnuteľnosti odporcom v rade 2/ a 3/, ktorí naozaj boli v príbuzenskom vzťahu k odporcovi, zástupcovi odporcu v rade 1/, ale sama o sebe táto skutočnosť podľa názoru súdu nie je dôvodom posúdenia konania v rozpore s dobrými mravmi. Argument zachovania činnosti Tanečného klubu v budove, ktorú tento Tanečný klub vlastnil a aj so zachovaním činnosti základnej umeleckej školy v daných priestoroch. Bol podľa názoru súdu úmysel, ktorý viedol odporcov k uzavretiu predmetného právneho úkonu. Následne bolo preukázané, že činnosť pokračuje v priestoroch tak, ako to bolo pred uzavretím kúpnej zmluvy. K argumentácii navrhovateľa v rade 1/, že došlo k zmareniu uspokojenia pohľadávky, ktorá mu právoplatne bola súdom priznaná vo výške 10.700,- € s príslušenstvom bol súd názoru, že táto skutočnosť nemôže byť dôvodom na vyslovení neplatnosti kúpnej zmluvy už aj z toho dôvodu, že je možné uspokojiť túto pohľadávku od právneho nástupcu Tanečného klubu Deep a v priebehu konania bola ponuka na možnosť riešenia uspokojenia tejto pohľadávky, avšak medzi účastníkmi k dohode nedošlo, pretože ešte nebolo rozhodnuté o nároku Tanečného klubu Deep vo vzťahu k odporcovi v rade 1/ v konaní pred Okresným súdom v Bratislave, kde je uplatnená navrhovateľom náhrada škody.

Ani po takto doplnenom dokazovaní, vychádzajúc z rozhodnutia odvolacieho súdu, súd pri vyhodnotení všetkých dôkazov v súlade s ust. § 132 nedošiel k inému záveru, ako bolo vo veci rozhodnuté. Podľa názoru súdu žiadne právne dôvody a skutkové okolnosti neboli dôvodom vyslovenia neplatnosti právneho úkonu tak, ako sa toho domáhali navrhovatelia. K najzávažnejšiemu argumentu navrhovateľov, a to posúdiť primeranosť kúpnej ceny predmetnej nehnuteľnosti, súd zameral dokazovanie tak výsluchom účastníkov, výsluchom svedka, listinnými dôkazmi a primeranosť kúpnej ceny posudzoval vzhľadom na okolnosti, ktoré boli v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, bola tu nespochybniteľne zlá finančná situácia u odporcu v rade 1/, ktorý nesplácal splátky úveru (preukázané výpoveďou svedka P. čl. 262). Posúdenie časového úseku na zabezpečenie finančných prostriedkov, resp. riešenia celkovej situácie odporcu v rade 1/ v danej dobe bolo zrejmé ovplyvnené aj vzťahmi medzi jednotlivými členmi občianskeho združenia, kde väčšina bola rodinnými príslušníkmi. Nesporne bolo, že tieto vzťahy boli narušené a pokiaľ odporca v rade 1/ riešil situáciu tak, že chcel zachovať činnosť pre záujmovú činnosť občianskeho združenia a následne pre činnosť základnej umeleckej školy, ktorá bola v jeho priestoroch, nemožno toto vyhodnotiť ako rozpor s dobrými mravmi s prihliadnutím aj na tú skutočnosť, že činnosť, ktorá v tomto objekte bola pred uzavretím kúpnej zmluvy je zachovaná aj v čase rozhodovania súdu. Uspokojenie pohľadávky navrhovateľa v rade 1/ je riešiteľné vo vzťahu k právnenému nástupcovi odporcu v rade 1/, teda na strane navrhovateľa v rade 1/ je reálny predpoklad, že nedôjde k ukráteniu ani zmareniu vyloženia jeho pohľadávky.

Po zistení skutkového a právneho stavu vo veci samej, súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozsudku.

V súlade s ust. § 151 ods. 3 O.s.p. súd rozhodol, že o trovách konania bude rozhodnuté samostatným rozhodnutím po právoplatnosti vo veci samej.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie v lehote 15 dní od jeho doručenia na Krajský súd Žilina prostredníctvom podpísaného súdu (dvojmo).

Podľa ust. § 205 ods. 1 O.s.p. v odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) 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.

Podľa ust. § 205 ods. 2 O.s.p. odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že :

- a) v konaní došlo k vadám uvedených 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

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

Ak povinnosť stanovená týmto rozsudkom nebude dobrovoľne splnená, možno podať návrh na výkon rozhodnutia.