

Súd: Krajský súd Žilina
Spisová značka: 7Co/626/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5710211777
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 02. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Katarína Beniačová
ECLI: ECLI:SK:KSZA:2016:5710211777.7

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Žiline, ako súd odvolací, v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Kataríny Beniačovej a členov senátu Mgr. Františka Dulačku a Mgr. Márie Kašíkovej, v právnej veci navrhovateľov 1/ Bc. H. M., nar. XX.X.XXXX, bytom ul. F. XX, T., 2/ Mgr. C. M., nar. X.X.XXXX, bytom Z. XX, J., 3/ Ing. A. S., nar. XX.XX.XXXX, bytom W. XXX, všetci navrhovatelia právne zastúpení advokátskou kanceláriou Záhoráková & Partners, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Krasovského 13, IČO: 47 232 412, proti odporcom 1/ Tanečný klub Deep, občianske združenie, so sídlom Generála Svobodu 44, Martin, IČO: 37 809 091, 2/ E. P., nar. XX.X.XXXX, bytom F.. E. X, W., 3/ Q. P., nar. XX.X.XXXX, bytom F.. E. X, W., všetci odporcovia právne zastúpení Mgr. Petrom Balážom, advokátom so sídlom v E., P. E. XX, o neplatnosť právneho úkonu, na odvolanie navrhovateľov proti rozsudku Okresného súdu Martin č. k. 8C/237/2010-411 zo dňa 6.5.2015 takto

rozhodol:

Rozsudok okresného súdu **p o t v r d z u j e .**

o d ô v o d n e n i e :

Okresný súd napadnutým (v poradí druhým) rozsudkom zamietol žalobný návrh, ktorým sa navrhovatelia domáhali určenia, že kúpna zmluva uzatvorená medzi odporcom v rade 1/ ako predávajúcim a odporcami v rade 2/ a 3/ ako kupujúcimi, ktorej vklad bol povolený Katastrálnym úradom v Žiline, Správa katastra Martin, pod č. V 4371/2010 a ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k budove so súpisným číslom XXXX, ktorá sa nachádza na parcele registra „C“ č. 1911/69 a k parcele č. 1911/69 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 712 m², ktoré sú zapísané na LV číslo XXXX pre Katastrálne územie E. je neplatná.

Na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že uvedená kúpna zmluva nebola uzavretá v rozpore so Stanovami odporcu v rade 1/ zo dňa 24.6.2009. Z ich obsahu nevyplývalo obmedzenie štatutárneho orgánu - predsedu združenia uzavrieť takúto kúpnu zmluvu.

Ďalej konštatoval, že neprimerane nízka kúpna cena nemôže byť sama o sebe posudzovaná ako dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy a zaoberal sa posúdením ďalších skutočností existujúcich v čase uzatvorenia predmetnej kúpnej zmluvy. Odporca v rade 1/ pred jej uzavretím riadne nesplácal splátky úveru, ani nebolo preukázané, že by takéto finančné prostriedky na úhradu mal. Peňažný ústav pristúpil k realizácii dražby, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti prevedené spornou kúpnu zmluvou. V prvom kole nedošlo k ich predaju nakoľko o ne nikto neprejavil záujem. Následne, pred ďalším kolom dražby odporca v rade 1/ odpredal na základe spornej kúpnej zmluvy nehnuteľnosti odporcom v rade 2/ a 3/. Tí boli v príbuzenskom vzťahu k predsedníčke odporcu v rade 1/, ale táto skutočnosť podľa názoru prvostupňového súdu nie je dôvodom na posúdenie tohto konania ako konania v rozpore s dobrými mravmi. Úmysel, ktorý viedol odporcov k uzavretiu predmetnej zmluvy, bolo zachovanie činnosti Tanečného klubu v budove ktorú tento vlastnil, ako aj zachovanie činnosti základnej umeleckej školy. K argumentácii navrhovateľa v rade 1/, že došlo k zmareniu uspokojenia pohľadávky, ktorá mu bola právoplatne súdom priznaná vo výške 10.700 eur s prísl. uviedol, že táto skutočnosť nemôže byť

dôvodom na vyslovenie neplatnosti kúpnej zmluvy, už aj z toho dôvodu, že domáhať sa uspokojenia tejto pohľadávky môže od právneho nástupcu Tanečného klubu Deep a v priebehu konania mu bola ponúknutá aj možnosť riešenia uspokojenia tejto pohľadávky.

Rozhodnutie o trovách konania v súlade s ust. § 151 ods. 3 O.s.p. ponechal okresný súd na čas po právoplatnom rozhodnutí vo veci samej.

Proti tomuto rozsudku podali v zákonom stanovenej lehote odvolanie navrhovateľa, ktorým sa domáhali jeho zmeny tak, že v plnom rozsahu bude ich návrhu vyhovené, alternatívne jeho zrušenia a vrátenia veci okresnému súdu.

Nesúhlasili s argumentáciou okresného súdu o neexistencii dôvodov neplatnosti napadnutej kúpnej zmluvy. Poukázali na to, že kúpna zmluva bola uzatvorená už dňa 25.6.2010, t.j. v čase kedy neprebíhalo ani prvé kolo dražby, ktoré sa uskutočnilo až dňa 14.9.2010, pričom vyvolávacía kúpna cena mala byť na úrovni 406.500 eur, čo je polovica z trhovej hodnoty nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom. Kúpnu cenu kupujúci uhradili až na základe dodatku k spornej kúpnej zmluve zo dňa 29.9.2010 s tým, že odporcovi v rade 1/ sa „neušla“ žiadna hotovosť. Kúpna cena bola použitá na úhradu záväzku Daňovému úradu Martin a Slovenskej záručnej a rozvojovej banke. Snahou odporcu v rade 1/ nebolo zachrániť záujmovú činnosť pre deti, ale predaj nehnuteľnosti osobám blízkym predsedníčke odporcu v rade 1/ a to za cenu, ktorá ani zďaleka nebola v trhovej výške. Z toho dôvodu odporca v rade 1/ neuhradil ďalšie nesplatené záväzky minimálne v rozsahu 10.700 eur voči navrhovateľovi v rade 1/, ktoré mu tento bezúročne požičal. Navrhovatelia ďalej namietali, že nebolo preukázané poskytovanie priestorov v budove, ktorá bola predmetom prevodu pre umeleckú činnosť odporcu v rade 1/. Odporcovia v 2/ a 3/ rade odmietli poskytnúť akúkoľvek nájomnú zmluvu, z ktorej by tieto konštatovania vyplynuli. Po predaji nehnuteľnosti došlo aj k predaju všetkého ďalšieho majetku a k zastaveniu činnosti Centra voľného času odporcu v rade 1/, ktorý má v súčasnosti len záväzky a nevykonáva žiadnu činnosť. Keďže neprímerane nízka kúpna cena bola dohodnutá v záujme uspokojenia len určitých veriteľov v neprospech predávajúceho je takýto právny úkon neplatný podľa § 39 Občianskeho zákonníka. Cieľom uzavretia kúpnej zmluvy nebolo komplexne riešiť finančnú situáciu odporcu v rade 1/, ale zabezpečiť úhradu záväzkov výlučne voči dvom veriteľom, ktorí sa mohli ich úhrady domôcť formou výkonu záložného práva na úkor ostatných veriteľov.

Ďalej navrhovatelia namietali, že predsedníčka odporcu v rade 1/ nemohla bez stanoviska predsedníctva odporcu v rade 1/ podpísať spornú kúpnu zmluvu. Poukázali na čl. 7 Stanov odporcu v rade 1/ v zmysle ktorého musí najskôr hospodárske záležitosti rozhodnúť predsedníctvo dvojtretinovou väčšinou. O to viac, ak ide o majetok odporcu podľa čl. 9 Stanov sa uskutočňuje hospodárenie podľa schváleného rozpočtu, za ktoré zodpovedá predsedníctvo.

Tiež nesúhlasili s názorom okresného súdu, podľa ktorého funkcia predsedu odporcu v 1/ rade nezanikla uplynutím 5 ročného funkčného obdobia. Poukázali na čl. 7 v zmysle ktorého predsedníctvo má 3 členov ktorých funkčné obdobie je 5 rokov. Okresný súd tak bol povinný odporcovi v rade 1/ ustanoviť opatrovníka a nie akceptovať súčasného údajného predsedu ako jeho štatutárny orgán.

Odporcovia v rade 1/ až 3/ vo vyjadrení k odvolaniu navrhovateľov žiadali rozsudok okresného súdu v celom rozsahu ako vecne správny potvrdiť a priznať im trovy odvolacieho konania. Poukázali na to, že uzatvoreniu kúpnej zmluvy predchádzalo neúspešné prvé kolo dražby určené na deň 2.6.2010. Kúpna zmluva bola uzatvorená následne dňa 25.6.2010. Kúpna cena za ktorú bola budova nakoniec predaná nemožno označiť za neprímeranú, pretože jej výška sa riadila ponukou a dopytom a najmä intenzitou potreby predávajúceho vec predat'. Záujem odporcov v rade 2/ a 3/ na kúpe budovy bol motivovaný snahou zachovať činnosť Súkromného centra voľného času a Súkromnej základnej umeleckej školy, ktorým túto budovu prenajímali odporca v rade 1/. Keďže tieto subjekty nemohli v roku 2010 plniť svoje záväzky z nájmu z dôvodu nevyplatenia dotácie na rok 2010 v dôsledku konania navrhovateľa v rade 1/. V danom kontexte sa javí v rozpore s dobrými mravmi konanie navrhovateľa v rade 1/, ktorý sa zodpovednosť za predaj budovy snaží preniesť na tých, ktorí situáciu vyriešili tak, že činnosť oboch vyššie menovaných subjektov v budove naďalej prebieha. Táto skutočnosť nebola v konaní navrhovateľmi spochybnená, naopak navrhovateľ v rade 1/ uviedol, že sa o činnosti v budove informoval na meste Martin, ktoré je poskytovateľ dotácii. Navrhovatelia i neoznačili žiadne dôkazy smerujúce k potvrdeniu resp. vyvráteniu o neexistencii tejto činnosti, preto nemôžu túto skutočnosť namietat v odvolacom konaní. Ďalším novým argumentom je údajné ukrátenie uspokojenia pohľadávky

navrhovateľa v rade 1/ voči odporcovi v rade 1/. Navrhovateľovi v rade 1/ bol prechod záväzku oznámený a bola mu ponúknutá možnosť uspokojenia jeho pohľadávky odporcami v rade 2/ a 3/, čo však odmietol. Pokiaľ ide o otázku trvania funkcie predsedníčky Viery Frolovej, odporcovia poukázali na znenie Stanov prijatých na valnom zhromaždení dňa 24.6.2009 Tanečného klubu Deep . V zmysle čl. 5 týchto Stanov sú predsedníctvo a predseda samostatné orgány a funkcia predsedu nie je časovo ohraničená.

Krajský súd, ako súd odvolací, preskúmal vec v rozsahu danom ust. § 212 ods. 1 O.s.p. a bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. za súčasnej aplikácie § 156 ods. 3 O.s.p. rozsudok okresného súdu ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 O.s.p. potvrdil.

Krajský súd z obsahu spisu zistil, že záver okresného súdu o tom, že kúpna zmluva bola uzatvorená po neúspešnom priebehu prvého kola dražby zodpovedá vykonanému dokazovaniu. Z oznámenia o dražbe č. 016/2010 vyplýva, že dátum dražby bol určený na deň 2.6.2010, podľa oznámenia o dražbe č. 041/2010 konanie opakovanej dražby bolo stanovené na deň 14.9.2010. Nie je potom opodstatnené tvrdenie navrhovateľov v odvolaní, že v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy neprebiehalo prvé kolo dražby.

Pri posúdení dôvodov neplatnosti spornej kúpnej zmluvy v súvislosti s neprimerane nízkou kúpnu cenou, okresný súd vychádzal z právneho záveru odvolacieho súdu prezentovaného v predchádzajúcom zrušujúcom uznesení. Ten vyslovil názor, že neplatnosť právneho úkonu bez ďalšieho nemožno spájať iba s neprimeranou výškou kúpnej ceny, ktorá nezohľadňuje všeobecnú hodnotu prevádzaných nehnuteľností. V tejto súvislosti sa okresný súd zaoberal okolnosťami súvisiacimi s uzatvorením kúpnej zmluvy a s dohodou kúpnej ceny. Odvolatelia poukazovali na skutočnosť, že dohodnutá kúpna cena postačila iba na pokrytie záväzkov Daňového úradu a úveru, ktorý bol poskytnutý bankou a zabezpečený záložným právom k sporným nehnuteľnostiam, ale ostali nesplatené ďalšie záväzky, minimálne záväzok v rozsahu 10.700 eur voči navrhovateľovi v rade 1/. V tejto súvislosti je nutné opätovne zdôrazniť, že výška kúpnej ceny nie je dôvodom na konštatovanie neplatnosti právneho úkonu - neplatnosti kúpnej zmluvy. Ak je navrhovateľ v rade 1/ presvedčený, že touto kúpnu zmluvou malo dôjsť k ukráteniu jeho pohľadávky voči odporcovi v rade 1/, mohol sa domáhať neúčinnosti tohto právneho úkonu voči svojej osobe. Je vecou zmluvných strán, ako sa dohodnú na výške kúpnej ceny. Kúpna zmluva je súkromno-záväzkový právny vzťah, kde je ponechaná voľnosť účastníkov tohto právneho úkonu pri určení výšky kúpnej ceny. Neplatnosť právneho úkonu spôsobuje iba skutočnosť, že kúpna cena je v rozpore s cenovými predpismi, čo však v tomto prípade nebolo preukázané. To, že výška kúpnej ceny nezodpovedá cene určenej znaleckým posudkom nie je dôvodom neplatnosti pre rozpor s cenovými predpismi. Navrhovatelia namietali, že nebolo preukázané, že priestory v prevádzanej budove slúžia pre umeleckú činnosť odporcu v rade 1/. Tieto tvrdenia navrhovatelia prezentovali až v rámci podaného odvolania. Pokiaľ odporcovia na kontinuitu činnosti v budove, ktorá bola predmetom kúpnej zmluvy upozorňovali v rámci prvostupňového konania, navrhovatelia sa k tejto skutočnosti žiadnym spôsobom nevyjadrili, ani ju nerozporovali. Okresný súd tak potom nemal dôvod spochybňovať správnosť týchto vyjadrení odporcov.

Okrem toho, okresný súd nepovažoval spornú kúpnu zmluvu za neplatnú z dôvodu výšky dojedanej kúpnej ceny aj vzhľadom na ďalšie okolnosti, ktoré predchádzali jej uzatvoreniu. Medzi tieto patrilo neplnenie záväzkov zo zmluvy o úvere, ktoré boli zabezpečené záložným právom, nemožnosť predať nehnuteľnosť v prvom kole dobrovoľnej dražby, ktorá na realizáciu tohto záložného práva bola nariadená. Tieto skutkové zistenia navrhovatelia v odvolaní nespochybňujú. Aj tieto okolnosti, ktoré súviseli s predajom spornej nehnuteľnosti podľa názoru krajského súdu dostatočným spôsobom preukazujú, že kúpnu zmluvu nemožno považovať za neplatnú z dôvodu dojedanej výšky kúpnej ceny.

Navrhovatelia ďalej spochybňovali oprávnenie predsedníčky odporcu v rade 1/ ako štatutárneho orgánu uzavrieť uvedenú kúpnu zmluvu.

Kúpnu zmluvu uzatváral odporca v rade 1/, ktorý je právnickou osobou a v mene ktorého vo vzťahu k tretím osobám koná štatutárny orgán, ktorým je predseda. V čase uzatvorenia zmluvy bola týmto štatutárnym orgánom Viera Frolová, ktorá v mene odporcu v rade 1/ kúpnu zmluvu uzatvorila. Právny úkon štatutárneho orgánu prejavuje vôľu právnickej osoby. Ak je tento prejav štatutárneho orgánu v rozpore s vnútornými organizačnými predpismi právnickej osoby, nie je to dôvod neplatnosti tohto právneho úkonu, ktorý urobil štatutárny orgán vo vzťahu k tretím osobám.

Rovnako nie je namieste námietka navrhovateľov o tom, že funkcia predsedníčky združenia zanikla uplynutím 5 rokov od vymenovania Viery Frolovej do tejto funkcie. V tomto prípade sa krajský súd považuje za správny záver okresného súdu, že zo stanov odporcu v rade 1/ a ani z uznesenia o mimoriadnom valnom zhromaždení nevyplýva, že by predsedníčke bola funkcia stanovená v určitej dĺžke, teda že by bola ohraničená, preto nebol potrebný procesný postup ustanovenia opatrovníka odporcovi v rade 1/ ako osobe, ktorá nemá personálny substrát na konanie v jeho mene.

Vychádzajúc z týchto záverov krajský súd rozsudok okresného súdu ako vecne správny potvrdil.

Keďže odvolací súd rozhodoval o odvolaní proti rozsudku okresného súdu, ktorým nebolo rozhodnuté o trovách konania z dôvodu postupu prvostupňového súdu podľa § 151 ods. 3 O.s.p., o trovách odvolacieho konania rozhodne súd prvého stupňa (§ 224 ods. 4 O.s.p.).

Toto rozhodnutie odvolacieho súdu bolo prijaté pomerom hlasov 3 : 0 .

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.