

Súd: Okresný súd Zvolen
Spisová značka: 13C/29/2021
Identifikačné číslo súdneho spisu: 6721202568
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 03. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Juraj Lehotský
ECLI: ECLI:SK:OSZV:2022:6721202568.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Zvolen v konaní pred sudcom JUDr. Jurajom Lehotským v spore žalobcu Technická univerzita vo Zvolene, T.G.Masaryka 24, 960 01 Zvolen, IČO: 00 397 440, právne zastúpený zástupcom JUDr. Miroslavom Abelovským, advokátom so sídlom Tehelná 189, 960 01 Zvolen, proti žalovanému H.. X. I., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom W. XXX/XX, XXX XX O., právne zastúpený zástupcom AK Dlhopolec s.r.o., Nám. SNP 27, 960 01 Zvolen, o určenie neplatnosti prevodu majetku na základe kúpnej zmluvy zo dňa 1.2.2021, takto

rozhodol:

I. Súd žalobu **z a m i e t a**.

II. Žalobca je **p o v i n n ý** nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 100% do troch dní od právoplatnosti uznesenia súdu I. inštancie o výške náhrady trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou Okresnému súdu Zvolen dňa 28.6.2021 žiadal žalobca, aby súd po vykonanom dokazovaní určil, že prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, a to pozemku parcela KN-C, evidovaná na katastrálnej mape, par. č. XXX, druh pozemku záhrady, o výmere X.XXX m², nachádzajúceho sa v k.ú. Y., obci W., okrese G., zapísaného na Okresnom úrade G., katastrálny odbor, evidovaného na LV č. XX, na základe Kúpnej zmluvy uzavretej dňa 1.2.2021 medzi Technickou univerzitou vo Zvolene ako predávajúcim a H.. X. I., t.j. žalovaným ako kupujúcim je neplatný. Zároveň žiadal žalobca rozhodnúť a priznať mu náhradu trov konania v rozsahu 100%.

2. V žalobe žalobca uviedol, že Technická univerzita vo Zvolene je v zmysle § 5 zákona č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov verejnoprávnu inštitúciou, na ktorú sa podľa ust. § 17 ods.1 zákona č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách, v prípade o.i. scudzovania majetku vzťahujú ustanovenia zákona č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií. Žalobca realizoval obchodnú verejnú súťaž podľa ust. § 281 až 288 Obchodného zákonníka, ktorej predmetom bol predaj majetku žalobcu a to pozemku parcela KN-C evidovaná na katastrálnej mape, par. číslo XXX, druh pozemku: záhrady o výmere X.XXX m², nachádzajúceho sa v k.ú. Y., obci W., okrese G., zapísaného na Okresnom úrade G., katastrálny odbor, evidovaného na LV č. XX. V nadväznosti na ustanovenie § 5 ods.1 a 9 zákona č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií bola všeobecná hodnota pozemku s parc.č. XXX stanovená na podklade znaleckého posudku č. 341/2019 zo dňa 11.11.2019, vypracovaného H.. V., znalcom z odboru stavebníctvo, aktualizovaného vyjadrením znalca zo dňa 16.6.2020. Podľa znaleckého posudku H.. V. predstavovala všeobecná hodnota majetku t.j. pozemku s parc.č. XXX sumu v celkovej výške 23.828 Eur, po zaokrúhlení 23.800 Eur. Vychádzajúc z takto znalcom stanovenou VHM, určil žalobca v súlade s ustanovením § 5 ods.1 a 9 zákona č. 176/2004 Z.z. v podmienkach OVS primeranú kúpnu cenu na sumu 28.560 Eur s DPH (23.800 + 20% DPH). V súlade s ustanovením § 5 zákona č. 176/2004 Z.z. bolo kritériom pre určenie víťaza

OVS najvyššia ponúknutá kúpna cena. Do obchodnej verejnej súťaže sa ako jediný záujemca o kúpu predmetného pozemku zapojil žalovaný, ktorý ponúkol za predaj predmetného pozemku kúpnu cenu v celkovej výške 24.750,83 Eur (24.750,83 Eur + 20% DPH = 29.701 Eur). Keďže kritériom pre určenie víťaza súťaže bola najvyššia ponúknutá cena presahujúca cenu primeranú určenú v podmienkach OVS na sumu 23.800 Eur a navyše sa do súťaže nezapojil žiadny iný subjekt, víťazom OVS sa stal žalovaný. Na základe výsledkov OVS bola uzavretá kúpna zmluva medzi žalobcom a žalovaným dňa 1.2.2021. Na základe takto uzavretej Kúpnej zmluvy podal žalobca dňa 3.3.2021 návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech žalovaného ako kupujúceho. Katastrálne konanie vedené o tomto návrhu bolo však rozhodnutím Okresného úradu G., katastrálny odbor č.k. B.-XXX/XXXX zastavené z dôvodu neodstránenia vytknutých nedostatkov.

3. Žalobca v podanej žalobe poukázal na to, že dodatočne po podpise predmetnej kúpnej zmluvy vystali indície naznačujúce, že všeobecná hodnota predmetného pozemku s parc.č. XXX a teda jednotková cena za 1 m² predmetného pozemku stanovená v znaleckom posudku č. 341/2019 H.. V. nemusí zodpovedať realite, t.j. cenám obdobných pozemkov v danom mieste a čase. Inými slovami tieto indície, ktoré vystali dodatočne po uzavretí predmetnej kúpnej zmluvy naznačovali, že sa pozemky obdobné tomu, ktorý bol predmetom OVS, v skutočnosti na trhu nehnuteľností predávajú za ceny vyššie než bola VHM stanovená znalcom H.. V. v predmetnom znaleckom posudku. Z tohto dôvodu žalobca oslovil ďalších znalcov z odboru stanovovania všeobecnej hodnoty nehnuteľností s požiadavkou na vypracovanie kontrolných znaleckých posudkov na stanovovanie všeobecnej hodnoty predmetného pozemku. Na základe požiadavky žalobcu bol vypracovaný znalecký posudok č. 94/2021 zo dňa 29.5.2021 znalcom H.. O. a znalecký posudok č. 50/2021 zo dňa 17.5.2021 vypracovaný znalcom H.. V., z ktorých vyplynulo, že VHM stanovená znaleckým posudkom H.. V. je výrazne nižšia a teda sa javí, že závery znaleckého posudku H.. V. nie sú správne keďže tieto sú výrazne odlišné ako závery vyplývajúce zo znaleckých posudkov H.. O., resp. H.. V.. Uvedené podľa žalobcu súčasne znamená, že primeraná cena (pod ktorú v zmysle podmienok OVS nemohla klesnúť ponúknutá kúpna cena) stanovená v podmienkach OVS a následne aj kúpna cena dohodnutá v Kúpnej zmluve uzavretej dňa 1.2.2021, nie je cenou primeranou v zmysle ust. § 5 zákona č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií. Z porovnania jednotlivých znaleckých posudkov totiž vyplýva, že VHM určená znalcom H.. O. je viac ako 3 násobne vyššia ako VHM určená znalcom H.. V. a VHM určená znalcom H.. V. je takmer 7-násobne vyššia ako VHM určená znalcom H.. V. Z uvedeného dôvodu mal žalobca za to, že kúpna zmluva zo dňa 1.2.2021 je podľa ustanovenia § 12 ods.3 veta druhá zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií v spojení s ustanovením § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatným právnym úkonom pre jej rozpor so zákonom a to konkrétne s § 5 ods.1 vyššie citovaného zákona, podľa ktorého kúpna cena v obchodnej verejnej súťaži nesmie byť nižšia ako primeraná cena.

4. Žalobca ďalej v žalobe uviedol, že ak by sa pri stanovení VHM vychádzalo zo znaleckého posudku H.. V., podľa ktorého VHM predstavuje sumu 164 801,70 Eur, bola by na mieste aj aplikácia ustanovenia § 2 ods.1 písm. a) po ods.2 a ods.2 a ods.4 písm. d) zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora v spojení s ust. § 14a zákona č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií. V zmysle citovaných ustanovení je totiž partnerom verejného sektora aj fyzická osoba, ktorá prijíma plnenie, ktorého predmetom je majetok verejnoprávnej inštitúcie, ak hodnota poskytnutého plnenia zo zmluvy jednorázovo prevyšuje hodnotu 100.000 Eur. Takáto fyzická osoba, na ktorú sa vzťahuje povinnosť byť zapísaná v RPVS nemôže byť v zmysle ustanovenia § 14a zákona č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií nadobúdateľom majetku verejnoprávnej inštitúcie, ktorého hodnota jednorázovo prevyšuje 100.000 Eur, pokiaľ v RPVS zapísaná nie je. Lustráciou v RPVS bolo zistené, že ku dňu vypracovania tejto žaloby a ani v minulosti žalovaný v RPVS evidovaný nie je a ani nebol.

5. Z uvedeného dôvodu je kúpna zmluva zo dňa 1.2.2021 podľa citovaného ustanovenia § 12 ods.3 veta druhá zákona č. 176/2004 v spojení s ustanovením § 39 Občianskeho zákonníka absolútne neplatným právnym úkonom aj pre jej rozpor s ustanovením § 14a zákona č. 176/2004 Z.z., podľa ktorého nadobúdateľom majetku verejnoprávnej inštitúcie, ktorého hodnota jednorázovo prevyšuje 100.000 Eur, nemôže byť osoba, pokiaľ v RPVS zapísaná nie je. Vzhľadom na aktuálnu situáciu, týkajúcu sa zastaveného katastrálneho konania, predmetom ktorého bol vklad vlastníckeho práva na základe Kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalobcom a žalovaným a z toho dôvodu neistého postavenia účastníkov tejto kúpnej zmluvy sa ako východisko javí podanie tejto žaloby. Deklaratórnym rozhodnutím súdu, ktorým by sa žalobe o určení neplatnosti Kúpnej zmluvy vyhovel, by došlo k odstráneniu neistoty v

právných vzťahoch účastníkov Kúpnej zmluvy, čím je daný aj naliehavý právny záujem na podaní tejto žaloby. K naliehavému právnemu záujmu žalobca uviedol, že v zmysle ustanovenia § 137 písm. c) za bodkočiarkou CSP nie je potrebné naliehavý právny záujem preukazovať, keďže vyplýva z osobitného predpisu. Oprávnenie na podanie žaloby o určenie neplatnosti prevodu vlastníckeho práva, ku ktorému došlo na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 1.2.2021 vyplýva žalobcovi ako verejnoprávnej inštitúcii z ustanovení § 16 zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií.

6. Žalovaný sa písomne vyjadril k žalobe žalobcu, pričom žalobu v celom rozsahu považoval za nedôvodnú, nakoľko sú presvedčení, že pri prevode vlastníctva k pozemku zákon porušený nebol, platná a účinná je aj kúpna zmluva, ktorá bola uzavretá ako výsledok obchodnej verejnej súťaže. Keďže žalovaný nebol priamym účastníkom všetkých úkonov, ktoré žalobca vykonal alebo mal vykonať za účelom prevodu pozemku, nakoľko však žalobca je verejnoprávnou inštitúciou, tieto úkony je možné dohľadať. K veci uviedli, že o prevode pozemku nerozhodoval jednotliviec, podieľali sa na ňom viacerí zamestnanci žalobcu a na rôznych úrovniach sa k nemu vyjadrovali aj orgány akademickej samosprávy. Aj žalovaný poukazoval na znenie zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií týkajúceho sa predaja nepotrebného majetku, ktorý podliehal súhlasu Správnej rady vysokej školy, Akademickému senátu vysokej školy, ako aj štatutárnemu orgánu verejnoprávnej inštitúcie. Podľa listín, ktoré boli do spisu doložené, tak Akademický senát, ako aj Správna rada vysokej školy a samotný štatutárny zástupca žalobcu súhlasili s verejnou obchodnou súťažou, ako aj s cenou primeranou stanovenou znaleckým posudkom, ktorý bol vyhotovený pre účely verejnej obchodnej súťaže. Z uvedeného jednoznačne vyplynulo, že žalobca zákon neporušil a v súlade so zákonom rozhodol o predaji pozemku ako prebytočného majetku keď sa o predaj súhlasne vyjadril rektor, Akademický senát, ako aj Správna rada vysokej školy. Za účelom predaja pozemku bola vyhlásená obchodná verejná súťaž, v ktorej ponúknutá cena nebola nižšia ako primeraná, stanovená v zmysle záverov znaleckého posudku. So žalobcom ako predávajúcim žalovaný ako kupujúci uzavrel kúpnu zmluvu na základe verejnej obchodnej súťaže dňa 1.2.2021. Za predmetný pozemok riadne zaplatil kúpnu cenu a žalobca podal návrh na vklad vlastníckeho práva, pričom o predmetný pozemok nikto iný neprejavil záujem. Následne došlo ku skutočnostiam, ktoré hodnotil žalovaný ako vysoko neštandardné. Konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva bolo prerušené a katastrálny odbor Okresného úradu vyzval zmluvné strany na odstránenie väd - išlo o formalitu resp. o doloženie menovacieho dekrétu štatutárneho zástupcu žalobcu. Hoci z článku V ods.6 kúpnej zmluvy vyplýva povinnosť zmluvných strán poskytnúť si navzájom súčinnosť potrebnú pre povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, žalobca žalovanému za účelom odstránenia väd návrhu na vklad akúkoľvek súčinnosť odmietol poskytnúť a to napriek opakovaným výzvam (list zo dňa 4.5.2021, zo dňa 26.4.2021, zo dňa 30.4.2021 a zo dňa 6.5.2021). Nielenže žalovanému odmietol poskytnúť súčinnosť, návrh na vklad vlastníckeho práva bez komunikácie alebo vysvetlenia zobral späť. Keďže žalovaný nesúhlasil so späťvzatím návrhu, konanie o návrhu na vklad bolo zastavené.

7. O pozemok žalovaný prejavil záujem z dôvodu, že mal s ním určitý podnikateľský zámer. Kvôli realizácii tohto zámeru odpredal časť svojho podnikania, do naplnenia zámeru veľa investoval. Postup žalobcu je veľmi zvláštny, s ničím podobným sa doposiaľ nestretli ani pri pochybných obchodných spoločnostiach, nie to pri verejnoprávnej inštitúcii, ktorá požíva úctu a rešpekt. Pokiaľ sa jedná o tvrdený dôvod neplatnosti prevodu vlastníctva, žalobca argumentoval tým, že podľa § 5 ods.1 zákona č. 176/2004 Z.z. verejnoprávna inštitúcia môže predať nepotrebnú nehnuteľnú vec na základe obchodnej verejnej súťaže tomu, kto ponúkne najvyššiu kúpnu cenu. Kúpna cena v obchodnej verejnej súťaži nesmie byť nižšia ako primeraná cena, za ktorú sa podľa ods.9 citovaného zákonného ustanovenia považuje všeobecná hodnota majetku podľa osobitného predpisu (vyhlášky č. 492/2004 Z.z.). Zmyslom a účelom týchto zákonných ustanovení je úprava predaja nepotrebného majetku hospodárne, za obvyklých podmienok na trhu za trhovú cenu. Pojem cena je používaný pre požadovanú, ponúkanú alebo skutočne zaplatenú sumu za tovar alebo službu. Môže alebo aj nemusí mať vzťah k hodnote, ktorú veci prisudzujú iné osoby. Hodnota nie je skutočne zaplatenou požadovanou alebo ponúkanou cenou; je to ekonomická kategória vyjadrujúca peňažný vzťah medzi tovarom a službou, ktorú možno kúpiť na strane jednej, a kupujúcim a predávajúcim na strane druhej. Pri určení hodnoty vždy ide len o odhad. Preto pri používaní uvedených základných pojmov „cena“ - „hodnota“ treba robiť rozdiely. Stojí za povšimnutie, že žalobca spochybňuje úkony, ktoré sám vykonal. Na predaji pozemku sa podieľali desiatky osôb, týchto všetkých žalobca aktuálne spochybňuje, hoci na to nie je dôvod. Žalovaný nechce polemizovať, ktorí zo znalcov oslovených žalobcom určil všeobecnú hodnotu pozemku presnejšie, každý ju určil odhadom. Všeobecnú hodnotu a trhovú cenu následne zobjektivovala obchodná verejná súťaž, do ktorej sa

žalobca ako jediný zapojil so súťažným návrhom, nikto iný neprejavil záujem. Žalobca v žalobe tvrdí, že disponoval indíciami naznačujúcimi, že pozemky obdobné predmetnému pozemku sa v skutočnosti na trhu predávajú za ceny vyššie, než bola cena učená znalcom H.. B. V., no výsledok obchodnej verejnej súťaže takého závery žalobcu neguje. Vzhľadom k týmto skutočnostiam postupu žalobcu nerozumejú. Znalecký posudok znalca H.. B. V. mal žalobca viac ako rok v držbe, mal možnosť sa obrátiť na tohto znalca alebo iných znalcov, spochybňovanie predmetného posudku v procese rozhodovania o povolení vkladu vlastníckeho práva je veľmi neštandardné. Zákon ukladá žalobcovi predať nepotrebnú vec na základe verejnej obchodnej súťaže za cenu nie nižšiu ako primeranú. Zákon však nevyžaduje osloviť troch znalcov a za primeranú cenu určiť najvyšší odhad, alebo spraviť aritmetický priemer odhadov. Ustanovenie § 5 ods. 1 zákona č. 176/2004 Z. z. nie je možné vykladať tak, že následne vypracovaný znalecký posudok s rozdielnym záverom je spôsobilý spochybniť predaj majetku. Viedlo by to k právnej neistote, ktorá je nežiadúca. Vo svojom vyjadrení žalovaný ďalej k veci uviedol, že žalovaný nie je osobou, na ktorú sa vzťahuje povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora.

8. Aj napriek obrane žalovaného prezentovanej v rámci vyjadrenia k žalobe a následnej reakcii na vyjadrenie žalobcu, tento zotrval na svojom stanovisku a mal za to, že uvedená zmluva je absolútne neplatná z dôvodu rozporu dohodnutej kúpnej ceny ako základnej náležitosti kúpnej zmluvy zo dňa 1.2.2021 s ustanovením § 5 ods. 1 a 9 zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávných inštitúcií v spojení s ustanovením § 12 ods.3 druhá veta uvedeného zákona v spojení s ustanovením § 39 Občianskeho zákonníka, ako aj na znenie ustanovenia § 14a zákona č. 176/2004 Z.z., podľa ktorého nadobúdateľom majetku verejnoprávnej inštitúcie, ktorého hodnota jednorázovo prevyšuje 100.000 Eur nemôže byť osoba, ktorá nie je zapísaná v RPVS.

9. Žalovaný aj po vyjadreniach žalobcu a reakciách na jeho vyjadrenia zotrval na svojich tvrdeniach s tým, že podľa jeho názoru boli formálne podmienky predaja nepotrebného majetku naplnené.

10. Súd vo veci vykonal dokazovanie oboznámením sa s prednesom právnej zástupkyne žalobcu, oboznámením sa s prednesom právneho zástupcu žalovaného, oboznámením sa s prednesom žalovaného, ako aj oboznámením sa s listinnými dôkazmi, a to vyhlásením obchodnej verejnej súťaže, znaleckým posudkom č. 341/2019 vypracovaného znalcom H.. B. V., znaleckým posudkom č. 94/2021 vypracovaného znalcom H.. P. O., znaleckým posudkom č. 50/2021 vypracovaného znalcom H.. Š. V., výsledkom obchodnej verejnej súťaže, Oznámením o výsledku obchodnej verejnej súťaže, upovedomením Okresnej prokuratúry G. zo dňa 3.3.2022, obsahom spisového obalu Okresného úradu G., katastrálny odbor V 600/2021, obsahom spisového obalu Okresného úradu G., katastrálny odbor V 1331/2021, ako aj ďalšími listinnými dôkazmi a zistil tento skutkový stav.

11. Súd z prednesu právnej zástupkyne žalobcu na pojednávaní konanom dňa 10.3.2022 zistil, že táto k veci uviedla, že sa pridriava písomne podanej žaloby, ako aj ich písomných vyjadrení, ktoré do spisu zaslali. K veci ďalej uviedla, že najmä zo znaleckých posudkov H.. O. a H.. V. je podľa ich názoru jasné a zrejmé, že opodstatnenosť záveru o tom, že všeobecná hodnota pozemku stanovená znaleckým posudkom H.. V., na podklade ktorého potom bola stanovená v obchodnej verejnej súťaži cena, pod ktorú nesmie klesnúť cena ponúkaná zo strany záujemcov a teda aj vysúťažaná kúpna cena bola podľa ich názoru určená týmto znaleckým posudkom nesprávne. Z uvedeného dôvodu je táto kúpna zmluva zo dňa 01.02.2021 absolútne neplatným právnym úkonom. Postoj k znaleckým posudkom H.. V. a H.. O. dopĺňame o to, že tieto sú obidva opatrené doložkou znalca o tom, že si je vedomý následkov nepravdivého znaleckého posudku a preto na ne môže súd v zmysle ust. § 209 CSP nahliadať ako na posudky súdom ustanoveného znalca. Vzhľadom k tomu, že žalobca do spisu predložil dva znalecké posudky, je na mieste aby prípadný návrh na ďalšie dokazovanie, ktoré by odstránilo alebo vyvrátilo tvrdenie o neprimeranosti ceny stanovenej v obchodnej verejnej súťaži, aby tento návrh vyšiel zo strany žalovaného a v tomto prípade ale navrhujú, ak by takého dokazovanie súd chcel viesť, aby bol kontrolný znalecký posudok robený zo strany Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, vzhľadom k tomu, že obrana žalovaného sa venuje najmä tomu, prečo je zo strany žalobcu zvolený takýto podľa neho neštandardný postup. Konkrétne indície, ktoré viedli žalobcu k tomu, aby preveril pochybnosti o nelegálnosti takéhoto postupu sú podľa ich názoru pre merito veci irelevantné. Na objasnenie postupu žalobcu a teda vypracovanie kontrolných znaleckých posudkov, tak k tomu žalobcu viedlo a prvotným impulzom bola tá okolnosť, že po podpise kúpnej zmluvy sa za H.. L. H., V. ako riaditeľom vysokoškolského lesníckeho podniku, ktorý je zároveň aj členom akademického senátu a tiež členom kolégia rektora, dostavil rozčúlený p. X. Š., ktorý vyčítal riaditeľovi prečo teda bol vlastne

predaný pozemok tretej osobe, na ktorom on je dlhodobým nájomcom od roku 2004 až doposiaľ, na ktorom má súčasne postavenú žumpu a prečo teda nebol nijako upovedomený o nejakej obchodnej verejnej súťaži, ktorá sa na jeho predaj uskutočnila. Keby bol vedel, že takáto verejná obchodná súťaž sa bude konať, tak aby sa do nej bol určite zapojil a najmä namietať z akého dôvodu H.. V. stanovil cenu na 9,20 Eur bez DPH, keď jemu zo strany bývalého kvestora Technickej univerzity bolo pri žiadosti o predaj pozemku povedané, že H.. V. stanovil túto cenu na 104 Eur/m² a za takúto cenu teda mu rektor ponúkol odpredaj takéhoto pozemku, teda ten istý znalec, ktorý v znaleckom posudku, na podklade ktorého bola verejná obchodná súťaž potom vykonaná, stanovil kúpnu cenu na 9,20 Eur bez DPH a v prípade žiadosti o predaj pánovi Š. bola povedená kúpna cena 104 Eur/m², čo je teda skoro 9-násobná cena. Pokiaľ by sa súd chcel zaoberať týmito indíciami, tak budú žiadať predvolať jednak svedka p. X. Š., p. L. H., ktorému bola adresovaná sťažnosť zo strany p. Š. a súčasne boli účastní a prítomní tohto rozhovoru aj ďalší zamestnanci žalobcu, a to konkrétne H.. P. Q., H.. Y. Q. U. A. W.. Ďalšou významnou okolnosťou, ktorá potvrdila pochybnosti o tom, že o správnosti znaleckého posudku H.. V. bola okolnosť, že samotný žalovaný a teda prostredníctvom novozaloženej spoločnosti odkúpil vedľajší pozemok za kúpnu cenu tak ako uvádzali vo vyjadrení a to vo výške 65.184 Eur, čiže jednotková cena tam vychádzala 84 Eur/m², teda tiež takmer 9-násobok vyššia ako zaplatil za sporný pozemok.

12. Súd z prednesu právneho zástupcu žalovaného na pojednávaní konanom dňa 10.3.2022 zistil, že tento sa pridrižiava písomne zaslaných vyjadrení a okrem toho k veci uviedol, že trhovú cenu pozemku vygeneroval trh resp. vyhlásená obchodná verejná súťaž a teda jednoduchou logickou úvahou vieme dospieť k tomu, ktorá cena určená ktorým znalcom bola najbližšie k tej správnej a logickou úvahou dospejeme k tomu, že jednalo sa o znalecký posudok p. H.. V.. Všetko ostatné, kto by ponúkol viacej sú otázky hypotetického charakteru. Ďalej poukázal aj na spôsob inzerovania verejnej obchodnej súťaže, ktorú realizoval žalobca vo vlastnej réžii. Pri predaji majetku cena určená znaleckým posudkom je určitou nejakou základnou sumou, ktorá sa určuje. Následne výslednú predajnú cenu má vždy určiť až súťaž. Keby sme to porovnali napríklad s realizáciou dobrovoľných dražieb, akýkoľvek nedostatok v znaleckom posudku nemôže mať za následok neplatnosť dobrovoľnej dražby, pretože výsledná cena je vždy cena určená v súťaži návrhov, teda v súťaži, kde osoby, ktoré sú dražbou oslovené súťažiaci o konkrétnu vec, ktorá je predmetom predaja. A teda aj v tomto prípade cena je len určitou základnou cenou, následne až trh má vygenerovať predajnú cenu. Ďalej k veci uviedol, že osoby v postavení vedúcich predstaviteľov vysokej školy, ktorí sú profesormi, docentmi, inžiniermi, majú aspoň základnú predstavu o tom, koľko v mieste a čase stojí dom, byt, pozemok. Považoval za vylúčené aby si niekto nevyšimol, že sa predáva pozemok za cenu 10-násobne nižšiu ako teraz tvrdí. Táto vec prešla toľkými rukami, že je vylúčené, aby si nejakú nezrovnalosť niekto v procese predaja pozemku nevyšimol. Pokiaľ sa jedná o kúpu susedného pozemku, na ktorý poukázal žalobca, tam skutočne cena bola vyššia, ale z toho dôvodu, že pozemok má k sebe potiahnuté siete, nie je v ochrannom pásme železníc, je prístupný z verejnej komunikácie, kdežto pozemok, ktorý je predmetom tohto konania, tak sa k nemu nedostanete, nie je k nemu prístup, pričom je k nemu prístup cez cudzí pozemok.

13. Súd z prednesu žalovaného na pojednávaní konanom dňa 10.3.2022 zistil, že sa v celom rozsahu pripája k ich písomným vyjadreniam, ako aj prednesu jeho právneho zástupcu. K veci uviedol, že je pravda, že bol zakúpený susedný pozemok susediaci s pozemkom, ktorý je predmetom tohto konania s tým, že bol kupovaný až po uzavretí tejto kúpnej zmluvy. Tento pozemok, ktorý bol kupovaný za vyššiu cenu, tak to je pravda, ale bolo aj z toho dôvodu, že na tomto pozemku sú komplet inžinierske siete, komplet je vydláždený panelmi a je tam príslušenstvo za cca 15.000 až 20.000 Eur.

14. Súd z pripojeného listinného dôkazu, a to vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže zistil, že podľa ustanovenia § 281 až 288 Obchodného zákonníka bola vyhlásená verejná obchodná súťaž dňa 7.12.2020, pričom vyhlasovateľom bol žalobca. Súťažiteľmi sú fyzické a právnické osoby. Predmetom súťaže je predaj pozemku parcel. KN-C č. XXX (záhrada o výmere X.XXX m²) nachádzajúceho sa v k.ú. Y., obec W., okres G., evidovaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. XX. Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli uverejnené v časti B. s tým, že súťaž sa začala dňom 9.12.2020 uverejnením v dennej tlači (v jednom denníku s celoslovenskou pôsobnosťou podľa výberu vyhlasovateľa) a na webovom sídle žalobcu. Ďalej nasledovali podmienky obchodnej verejnej súťaže. V časti C. kritériá vyhodnotenia súťaže, bod 2. bolo uvedené, že ponúknutá kúpna cena nesmie byť nižšia ako primeraná cena t.j. 28.560 Eur s DPH (23.800 + 20% DPH), čo je všeobecná hodnota majetku určená podľa osobitného predpisu (vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) - časť B, bod 4 týchto súťažných podmienok.

Vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže je podpísané rektorom dňa 7.12.2020. Súčasťou ako Príloha č. 1 bola informatívna kópia z mapy, fotografická dokumentácia, Príloha č. 2 - navrhovaný text kúpnej zmluvy, Príloha č. 3 - čestné vyhlásenie kupujúceho, Príloha č. 4 - Súhlas so spracovaním osobných údajov.

15. Súd z pripojeného znaleckého posudku č. 341/2019 zistil, že tento znalecký posudok bol vypracovaný znalcom H.. B. V. na základe objednávky žalobcu. Znalecký posudok bol podaný vo veci - Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parcel. KN-C číslo XXX v k.ú. Y., obec W., okres G. pre účel prevodu vlastníckych práv. Znalecký posudok je zo dňa 11.11.2019. Dátum vyžiadania znaleckého posudku je uvedený 5.11.2019. Dátum, ku ktorému bol vypracovaný posudok bol uvedený dátum 5.11.2019. Zo záverov predmetného znaleckého posudku súd zistil, že bola stanovená všeobecná hodnota celkom 23.828 Eur, všeobecná hodnota zaokrúhlene 23.800 Eur. Znalecký posudok v časti V. obsahuje doložku, kde znalec vyhlásil, že si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

16. Súd zo znaleckého posudku č. 94/2021 zistil, že tento znalecký posudok vypracoval znalec H.. P. O.. Zadávateľom znaleckého posudku bol žalobca, pričom žalobca zadal objednávku č. 13/2021 dňa 6.5.2021 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. KN-C č. XXX v k.ú. Y., obec W., okres G. pre účel prevodu vlastníckych práv. Predmetný znalecký posudok je zo dňa 29.5.2021 a dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocovala bol dátum 23.5.2021. Zo záverov tohto znaleckého posudku súd zistil, že všeobecná hodnota je celkom 92.100,40 Eur a všeobecná hodnota zaokrúhlene 92.100 Eur. V časti V. predmetného znaleckého posudku je uvedené, že znalec vyhlasuje, že si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

17. Súd zo znaleckého posudku č. 50/2021 vypracovaného znalcom H.. Š. V. zistil, že tento znalecký posudok vypracoval znalec na základe objednávky žalobcu č. 11/2021 zo dňa 26.4.2021 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra KN-C parc.č. XXX, záhrada o výmere X.XXX m² v k.ú. Y., obec W., okres G.. Predmetný znalecký posudok bol vypracovaný dňa 17.5.2021 a dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocovala bol tiež dátum 17.5.2021. V závere tohto znaleckého posudku je uvedená všeobecná hodnota celkom 164.801,70 Eur, všeobecná hodnota zaokrúhlene 165.000 Eur. V časti V. predmetného znaleckého posudku je uvedené prehlásenie znalca, že si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

18. Súd z listinného dôkazu označeného ako Výsledok obchodnej verejnej súťaže zistil, že tento listinný dôkaz vypracoval žalobca dňa 20.1.2021, pričom v tomto listinnom dôkaze je uvedené - Predaj nehnuteľného majetku „V. - Y.“, ktorá bola zverejnená dňa 9.12.2020 v denníku SME a na web stránke žalobcu. Predmetom súťaže bol nehnuteľný majetok žalobcu parcel. KN-C č. XXX (záhrada o výmere X.XXX m²) nachádzajúceho sa v k.ú. Y., obec W., okres G., evidovaných v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. XX. Predložený súťažný návrh: Fyzická osoba - nepodnikateľ, Obálka doručená dňa a Spôsob doručenia - 11.1.2021 o 9.30 hod. osobne, Ponúknutá cena v Eur s DPH 29.701 Eur vrátane DPH. Výsledok obchodnej verejnej súťaže: V zmysle kritéria na vyhodnotenie súťaže - najvyššia konečná ponúknutá cena, predložený návrh zodpovedá podmienkam súťaže a navrhovateľom ponúknutá cena vo výške 29.701 Eur nie je nižšia ako primeraná cena v zmysle súťažných podmienok.

19. Súd z listinného dôkazu označeného ako - Oznámenie o výsledku obchodnej verejnej súťaže zistil, že sa jedná o listinný dôkaz zo dňa 20.1.2021 vypracovaný žalobcom, adresovaný žalovanému a podpísaný kvestorom. Z tohto listinného dôkazu súd zistil, že žalovanému bolo oznámené, že jeho návrh na kúpu nehnuteľnosti žalobcu a to „V. - Y.“ na liste vlastníctva č. XX prijímajú, nakoľko v zmysle kritéria na vyhodnotenie súťažných návrhov bola najvýhodnejšia jeho ponuka.

20. Súd z listinných dôkazov založených v spisovom obale Okresného úradu G., katastrálny odbor B. XXX/XXXX zistil, že Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na vyššie uvedené nehnuteľnosti podal žalobca v prospech žalovaného dňa 3.3.2021 na Okresnom úrade G., katastrálny odbor. Súd ďalej zo založenej Kúpnej zmluvy v predmetnom spisovom obale zistil, že sa jedná o Kúpnu zmluvu č. Y.-XXX/XXXX, pričom predmetná kúpna zmluva bola uzavretá v písomnej forme dňa 1.2.2021 a predávajúcim bol žalobca zastúpený štatutárnym orgánom - rektorom a kupujúcim bol žalovaný ako fyzická osoba. Predmetom kúpy bol pozemok parc. KN-C č. XXX - záhrada o výmere X.XXX m² nachádzajúceho sa v kat.území Y., obec W., okres G., evidovaného na Okresnom úrade G., Katastrálny odbor na liste vlastníctva č. XX. V článku IV. bola dohodnutá kúpna cena a spôsob jej zaplatenia,

všeobecná hodnota predmetu kúpy ako majetku podľa osobitného predpisu predstavuje sumu 23.800 Eur bez DPH a bola zistená znaleckým posudkom č. 341/2019 zo dňa 11.11.2019, vyhotoveným H.. B. V., znalcom. V bode 2. predmetného článku IV. sa zmluvné strany dohodli na kúpnej cene predmetu kúpy vo výške 24.750,83 Eur + 20% DPH, t.j. 29.701 Eur vrátane DPH. V predmetnom spisovom obale sa ďalej nachádzajú listinné dôkazy, a to Potvrdenie o zverejnení predmetnej zmluvy z Úradu vlády Slovenskej republiky zo dňa 8.2.2021, Zápisnica z vyhodnotenia návrhov Obchodná verejná súťaž „V. - Y.“ vypracovaná žalobcom, podpísaná rektorom. V predmetnom spisovom obale sa nachádza listinný dôkaz a to Výpis z Uznesení z rokovania Akademického senátu TU vo Zvolene zo dňa 18.6.2020, kde predmetom rokovania bol aj odpredaj pozemku, ktorý je predmetom tohto konania za Všeobecnú hodnotu 23.800 Eur. V predmetnom spisovom obale sa nachádza aj Rozhodnutie Okresného úradu G., katastrálneho odboru zo dňa 18.5.2021, ktorým Okresný úrad G., katastrálny odbor konanie vo veci vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností č. B.-XXX/XXXX zastavil, keď účastník konania v určenej lehote neodstránil nedostatky návrhu na vklad, prípadne jeho príloh. Predmetné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 8.6.2021.

21. Súd z pripojeného spisového obalu Okresného úradu G., katastrálny odbor B.-XXXX/XXXX zistil, že v predmetnej veci bol podaný návrh na vklad práva k nehnuteľnosti dňa 26.4.2021. Súd z pripojenej kúpnej zmluvy č. 71120192 zistil, že predmetná kúpna zmluva bola uzavretá v písomnej forme medzi kupujúcim Q. Y. W..Y..R., W. X, W., v mene ktorej koná H.. X. I. a predávajúcim G. W. Ž., U..W., S. X, Ž.. Predmetom kúpnej zmluvy bol pozemok parcely registra „C“ parc.č. XXX/XX, výmera XXX m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie zapísaný na LV č. XXX, kataster nehnuteľností, okres G., obec W., katastrálne územie Y.. V časti II. predmetnej kúpnej zmluvy bola dohodnutá kúpna cena vo výške 65.184 Eur s DPH.

22. Žalobca v priebehu konania podaním zo dňa 26.11.2021 podal Návrh na vstup prokurátora vzhľadom k tomu, že predmetom prejednávanej veci je určenie neplatnosti Kúpnej zmluvy z dôvodu namietaného porušenia pravidiel pri nakladaní s majetkom verejnoprávnej inštitúcie stanovených osobitným predpisom (konkrétne z dôvodu porušenia ustanovenia § 5 ods.1 ods.9 zákona č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií), ako aj vzhľadom na subjekt žalobcu, ktorý je verejnoprávnu inštitúciou zriadenou štátom, na základe zákona a financovanou priamym napojením na štátny rozpočet. Týmto žalobca navrhol, aby v zmysle vyššie citovaných ustanovení vstúpil do tohto konania vecne a miestne príslušný prokurátor.

23. Okresná prokuratúra Zvolen podaním zo dňa 3.3.2022 oznámila, že po nahliadnutí do súdneho spisu nebola zistená existencia verejného záujmu na ingerenciu prokurátora v civilnom sporovom konaní a preto podnet na vstup prokurátora do konania vedeného Okresným súdom Zvolen pod sp.zn. 13C/29/2021 bol odložený, pričom bolo zistené, že obe sporové strany sú od začiatku zastúpené advokátom a obe strany sporu priebežne zasielali kvalifikované vyjadrenia. V prejednávanej veci je určujúcim právne posúdenie sporu, čiže vyriešenie otázky, či určenie všeobecnej hodnoty majetku znaleckým posudkom a naň nadväzujúca kúpna cena mali za následok absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy, pričom poukázal na právnu úpravu § 93 ods.2 CSP, ktorá je koncipovaná ako oprávnenie prokurátora, ktoré uplatňuje len vo verejnom záujme na presadzovanie zákonnosti. Nie je to povinnosťou prokurátora. Prokurátor v zmysle tohto ustanovenia nie je obhajcom žiadneho z účastníkov konania a nemá povinnosť presadzovať alebo podporovať ich právne názory, poskytovať im právne rady, pričom jeho názor na vec nemusí byť v súlade s predstavou účastníkov konania. Prokurátor po vstupe do konania nedisponuje inými právnymi prostriedkami na ochranu práv než tými, ktoré majú k dispozícii sporové strany

24. Právna zástupkyňa žalobcu na pojednávaní konanom dňa 10.3.2022 trvala na tom, aby súd doplnil dokazovanie výsluchom svedka H.. Ľ.Y. H., ktorý by mal byť vypočutý ako riaditeľ vysokoškolského lesníckeho podniku TU vo Zvolene za účelom, aby bolo preukázané, že znalec, ktorý stanovil hodnotu týchto pozemkov jednak znaleckým posudkom najskôr stanovil hodnotu týchto nehnuteľností v sume 104 Eur/m² a neskôr znaleckým posudkom vo výške 9,20 Eur/m². Ďalej navrhli vypočuť ako svedka X. Š., pričom táto osoba mala byť vypočutá k tým istým skutočnostiam, nakoľko táto osoba začala tvrdiť, že nehnuteľnosti neboli ohodnotené správne, ako aj ďalších účastníkov tohto rozhovoru, ktorý sa mal uskutočniť medzi p. H. a p. Š., a to osobami a svedkami H.. A. W., H.. Y. Q. U. H.. P. Q. s tým, že títo svedkovia majú byť vypočutí k tomu, že boli účastní na stretnutí a rozhovore medzi týmito osobami, ku

ktorému došlo tesne po uzavretí predmetnej kúpnej zmluvy, a toto bolo spúšťacím mechanizmom na to, aby boli realizované tie ďalšie ich postupy, ako aj objednávky na ďalšie znalecké posudky.

25. Civilný sporový poriadok ukladá stranám povinnosť označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Súd ale rozhodne ktoré z označených dôkazov vykoná. Súd nie je viazaný návrhmi strán na vykonanie dokazovania a nie je povinný vykonať všetky navrhované dôkazy. Posúdenie návrhu na vykonanie dokazovania a rozhodnutie ktoré z dôkazov budú v rámci dokazovania vykonané, je vždy vecou súdu. Súd návrh na doplnenie dokazovania výsluchom svedkov H.. L. H., X. Š., H.. A. W., H.. Y. Q. U. H.. P. Q., ktorí sa zúčastnili stretnutia po uzavretí predmetnej kúpnej zmluvy zamietol z dôvodu hospodárnosti, nakoľko podľa názoru súdu mali preukazovať skutočnosť, ku ktorej overeniu alebo vyvráteniu je navrhnutý dôkaz bez relevantnej súvislosti s predmetom konania, nakoľko k predmetnému stretnutiu, ku ktorému mali títo svedkovia byť vypočutí, došlo až po uzavretí predmetnej kúpnej zmluvy, ktorá bola predmetom tohto konania, teda po dni 1.2.2021, pričom podľa názoru súdu v predmetnom prípade súd mohol posudzovať celý proces len do uzavretia kúpnej zmluvy pokiaľ v ďalšom konaní nebolo preukázané nejaké trestné konanie osôb zúčastnených na predmetných úkonoch. Z týchto dôvodov súd návrh na doplnenie dokazovania výsluchom týchto svedkov zamietol.

26. Súd zo záverečného prednesu právnej zástupkyne žalobcu zistil, že sa pridrižiava všetkých svojich vyjadrení a žiada žalobe vyhovieť.

27. Súd zo záverečného prednesu právneho zástupcu žalovaného zistil, že sa pridrižiava svojich doterajších vyjadrení a na základe vykonaného dokazovania žiada žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

28. Podľa § 137 CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

a) splnení povinnosti,

b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,

c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo

d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

29. Podľa § 5 ods.1 zákona č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií, verejnoprávna inštitúcia môže predať nepotrebnú nehnuteľnú vec na základe obchodnej verejnej súťaže tomu, kto ponúkne najvyššiu kúpnu cenu. Kúpna cena v obchodnej verejnej súťaži nesmie byť nižšia ako primeraná cena, ak odseky 2 až 5 neustanovujú inak. Ak žiaden záujemca neponúkne v obchodnej verejnej súťaži za nepotrebnú nehnuteľnú vec kúpnu cenu najmenej vo výške primeranej ceny, je verejnoprávna inštitúcia povinná opakovať obchodnú verejnú súťaž.

30. Podľa § 12 ods.1 zákona č. 176/2004 Z.z., o nakladaní s majetkom verejnoprávnej inštitúcie rozhoduje štatutárny orgán verejnoprávnej inštitúcie.

31. Podľa § 12 ods.2 zákona č. 176/2004 Z.z., štatutárny orgán verejnoprávnej inštitúcie je povinný vyžiadať si na nakladanie s majetkom podľa § 13 predchádzajúci písomný súhlas samosprávneho alebo iného kolektívneho orgánu určeného štatútom.

32. Podľa § 12 ods.3 zákona č. 176/2004 Z.z., právny úkon, na ktorý nebol daný predchádzajúci písomný súhlas podľa odseku 2, je neplatný. Neplatný je aj právny úkon, ktorý je v rozpore s týmto zákonom alebo s osobitným zákonom.

33. Podľa § 16 zákona č. 176/2004 Z.z., ak pri prevode vlastníctva, nájme alebo výpožičke majetku verejnoprávnej inštitúcie boli porušené ustanovenia tohto zákona alebo iných všeobecne záväzných právnych predpisov, je prokurátor oprávnený podať návrh na určenie neplatnosti prevodu vlastníctva, nájmu alebo výpožičky, ak tento návrh nepodala verejnoprávna inštitúcia, do šiestich mesiacov od zistenia takéhoto porušenia zákona.

34. Podľa § 5 ods.9 zákona č. 176/2004 Z.z., za primeranú cenu sa na účely tohto zákona pri prevode nehnuteľných vecí považuje všeobecná hodnota majetku podľa osobitného predpisu.

35. Súd v prvom rade skúmal, že o aký druh žaloby sa v predmetnom prípade jedná, pričom súd ustálil, že žaloba o určenie, že prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy je neplatný, je žalobou o určenie právnej skutočnosti v zmysle § 137 CSP písm. d), pričom Civilný sporový poriadok pripúšťa žalobu na určenie právnej skutočnosti ak to vyplýva z osobitného predpisu, pričom Civilný sporový poriadok ani judikatúra najvyšších súdnych autorít nevysvetľuje čo je potrebné rozumieť pod podmienkou ak to vyplýva z osobitného predpisu. Z textu dôvodovej správy k ustanoveniam § 137 písm. c) a písm. d) Civilného sporového poriadku v znení: úplne nová koncepcia je zakotvená v písm. c) a d), kde sa rozlišuje klasická určovací žaloba a žaloba o určenie inej právnej skutočnosti podľa písm. d). Záujmom zákonodarcu bolo vylúčiť všetky nepotrebné a nezmyselné žaloby o určenie neplatnosti resp. platnosti právnych úkonov a iných právnych skutočností, ktoré vyvolajú ďalšie spory a míňajú sa účelu žaloby určovacej. Medzi osobitné predpisy podľa písm. d) patria napr. Zákonník práce, Zákon o dobrovoľných dražbách a podobne. Z uvedeného je zrejmé, že zmyslom zákonodarcu bolo vylúčiť také určovacie žaloby, ktoré s konečnou platnosťou neriešili sporný právny vzťah, neodstraňovali právnu neistotu a neslúžili potrebám praktického života. Podľa názoru okresného súdu žaloba podaná žalobcom v tejto veci nie je žalobou zbytočne rozmnožujúcou súdne spory a jej prostredníctvom mohol žalobca dosiahnuť neistotu v právnych vzťahoch účastníkov predmetnej kúpnej zmluvy. Za osobitný predpis, ktorý umožňuje podať žalobu o určenie právnej skutočnosti je možné podľa názoru okresného súdu považovať zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností, ktorý aj po zmene koncepcie určovacích žalôb podľa Civilného sporového poriadku akceptuje súdne rozhodnutia o neplatnosti právneho úkonu ako záznamovú listinu, na základe ktorej sa prevedie v katastri nehnuteľností záznam o právach k nehnuteľnostiam, ktoré zanikli a zároveň vznikli. V prípade žalôb podľa § 137 písm. d) Civilného sporového poriadku súd neskúma existenciu naliehavého právneho záujmu na určenie právnej skutočnosti a preto žalobcom uvádzaný naliehavý právny záujem na podanej žalobe je potrebné považovať za cieľ a zmysel podanej žaloby, pričom súd poukazuje aj na zákonné ustanovenia § 12 ods.3 s poukazom na § 16 zákona č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií.

36. Súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žaloba žalobcu nie je dôvodná a preto ju v celom rozsahu zamietol a to z týchto dôvodov: Zákon o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií upravuje postup nakladania s majetkom verejnoprávnych inštitúcií, kde verejnoprávna inštitúcia je oprávnená použiť svoj majetok na rôzne účely vyššie vymedzené v ustanoveniach zákona. V rámci nakladania s majetkom môže predat' nepotrebnú nehnuteľnú vec na základe obchodnej verejnej súťaže. Tak ako to vyplynulo z vykonaného dokazovania, a to predovšetkým z predložených listín, prebehla riadne verejná obchodná súťaž, ktorej predchádzalo vyjadrenie súhlasov správnej rady, akademického senátu a rektora. Všetky tri orgány, ktoré sa k verejnej obchodnej súťaži vyjadrovali, boli uzrozmene s primeranou cenou v zmysle ustanovení zákona. Čo je primeranou cenou upravuje § 5 ods.9 zákona, kde za primeranú cenu na účely zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií pri prevode nehnuteľných vecí sa považuje všeobecná hodnota majetku podľa osobitného predpisu. Uvedené ustanovenie odkazuje na vyhlášku Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. V zmysle vyhlášky bola stanovená primeraná cena znaleckým posudkom H. V., o výške ktorej neboli pochybnosti vyslovené akademickým senátom, správnu radou, ani rektorom. Tu súd poukazuje, že v prípade či už správnej rady alebo akademického senátu sa jednalo o viac osobové zloženie, kde ani jeden z prítomných a hlasujúcich členov nenamietal primeranú cenu stanovenú uvedeným znaleckým posudkom. Kúpna cena podľa ustanovenia § 5 ods.1 zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií v obchodnej verejnej súťaži nesmela byť nižšia ako primeraná cena. V rámci verejnej obchodnej súťaže, ktorá bola vyhlásená riadnym spôsobom sa prihlásil jediný súťažiaci a ten ponúkol vyššiu ako primeranú cenu. Následne komisia vyhodnotila ponuku žalovaného a doporučila rektorovi uzavrieť kúpnu zmluvu na predaj nepotrebné nehnuteľnej veci. K podpísaniu zmluvy došlo 1.2.2021 a následne 3.3.2021 podal žalobca návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

37. Celý proces nakladania s majetkom verejnoprávnych inštitúcií bol podľa názoru súdu dodržaný. Žalobca postupoval v súlade s ustanoveniami zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií a formálne podmienky predaja nepotrebného majetku splnené boli. Rovnako mal súd za to, že bola dodržaná aj primeraná cena, ktorá vychádza zo všeobecnej hodnoty majetku podľa osobitného predpisu, kde bol rovnako zachovaný správny postup a znalecký posudok č. 341/2019 vypracovaný znalcom H. B. V. dňa 11.11.2019 stanovil všeobecnú hodnotu majetku, ktorý verejnoprávna inštitúcia - žalobca mal záujem previesť ako nepotrebný nehnuteľný majetok. K výške primeranej ceny sa vyjadrovali tak akademický senát, ako aj správna rada a tiež rektor. Všetky tieto orgány mali vedomosť o výške ceny a

preto pokiaľ by boli pochybnosti o neprimeranosti, prípadne podhodnotenej výške všeobecnej hodnoty, nič nebránilo žalobcovi ako objednávateľovi dať si vyhotoviť ďalší znalecký posudok, ktorým by mohol cenu porovnať a zistiť či uvedená cena stanovená znaleckým posudkom H. V. je primeraná. Rovnako žalobcovi nič nebránilo zistiť si cenu obdobných pozemkov v danej lokalite v uvedenom čase. Pokiaľ žalobca takto nepostupoval a je zrejme, že v uvedenom období nemal žiadne pochybnosti o stanovení primeranej ceny, nie je možné, aby následne až po podpísaní kúpnej zmluvy a po podaní návrhu na vklad poukazoval na indicie, ktoré vyššie rozviedol a v dôsledku ktorých až 26.4.2021 a 6.5.2021 požiadal ďalších 2 znalcov o určenie všeobecnej hodnoty nepotrebného nehnuteľného majetku, ktorý už bol prevedený na základe platne a zákonne uzatvorenej kúpnej zmluvy zo dňa 1.2.2021.

38. Pokiaľ žalobca poukazoval aj na dôvod neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy v zmysle ustanovenia § 14a zákona č. 176/2004 Z.z. o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií, podľa ktorého nadobúdateľom majetku verejnoprávnej inštitúcie, ktorého hodnota jednorázovo prevyšuje 100.000 Eur, nemôže byť osoba pokiaľ v registri partnerov verejného sektora zapísaná nie je, tak tu súd poukazuje na tú skutočnosť, že žalovaný nemusel byť zapísaný v registri partnerov verejného sektora keďže prevádzané nehnuteľnosti neprevyšovali sumu 100.000 Eur, čo vyplynulo z konkrétnej kúpnej zmluvy a preto súd na tento dôvod neplatnosti takisto nemohol prihliadať.

39. Z vyššie uvádzaných dôvodov súd považoval žalobu za nedôvodnú a mal za to, že nedošlo k neplatnosti tohto právneho úkonu, nakoľko zmluva, ktorú strany sporu dňa 1.2.2021 uzatvorili, bola uzatvorená v súlade s ustanoveniami zákona o nakladaní s majetkom verejnoprávnych inštitúcií. Rovnako tu nebol zistený ani rozpor s ustanovením § 39 Občianskeho zákonníka. Z vyššie uvádzaných dôvodov súd žalobu ako nedôvodnú v celom rozsahu zamietol.

40. Podľa § 255 ods.1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

41. Podľa § 262 ods.2 CSP, o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

42. V konaní bol žalovaný v plnom rozsahu úspešný, preto súd rozhodol o náhrade trov konania tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia a uložil žalobcovi povinnosť nahradiť žalovanému trovy konania v rozsahu 100%, o výške ktorých bude rozhodnuté po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej súdnym úradníkom.

43. Súd v odôvodnení svojho rozhodnutia sa zamerával len na argumenty, ktoré sú z hľadiska výsledku súdneho rozhodnutia považované za rozhodujúce, pretože všeobecný súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Banskej Bystrici, a to písomne v potrebnom počte vyhotovení (§ 355 ods. 1, § 362 ods. 1 CSP).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 127 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 363, § 364 CSP).

Podanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe. Podanie vo veci samej urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na podanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie podania nevyzýva. Podanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil (§ 125 CSP).

Odvolať môže strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 CSP).
Odvolať len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 CSP).

Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť vyhotovené v písomnej forme, podpísané a v prípade doručenia podania do prebiehajúceho konania s uvedením spisovej značky (§ 127 CSP).

Odvolať možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP).

Odvolať proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej (§ 365 ods. 2 CSP).

Odvolať dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 365 ods. 3 CSP).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a/ sa týkajú procesných podmienok,
- b/ sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c/ má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d/ ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (Zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov).