

U z n e s e n i e

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci navrhovateľov **1/ L.**, nar. X., **2/ Z.**, nar. X., **3/ Ing. E.**, nar. X., **4/ Mgr. M.**, nar. X., **5/ M.**, nar. X., **6/ J.**, nar. X., **7/ S.**, nar. X., **8/ M.**, nar. X., všetci bytom H., 010 01 Žilina, zastúpení JUDr. M., advokátkou, S., 010 01 Žilina, proti odporcom **1/ Ž. s.r.o.**, Š., Bratislava, zastúpený JUDr. J., advokátom, P., Bratislava, **2/ Ing. T.**, H., 010 01 Žilina, **3/ Ing. M.**, H., 010 01 Žilina, **4/ JUDr. J.**, správca konkurznej podstaty úpadcu Ž. s.r.o., Š., Bratislava, zastúpený JUDr. E., advokátom, V., X., o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, na odvolanie navrhovateľov v 1. až 8. rade proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 15. marca 2006 č. k. 10 Cbi 11/04-373, takto

r o z h o d o l :

Rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 15. marca 2006 č. k. 10 Cbi 11/04-373 v napadnutej časti **z r u š u j e** a vec mu vracia na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e :

Krajský súd v Bratislave rozsudkom z 15. marca 2006 konanie voči odporcovi v 1. rade zastavil, voči odporcom v 2., 3. a 4. rade žalobu zamietol a navrhovateľom v 1. až 8. rade uložil povinnosť zaplatiť odporcovi v 4. rade 38 926 Sk náhrady trov konania na účet advokáta.

V odôvodnení svojho rozhodnutia poukázal na uznesenie odvolacieho súdu zo dňa 10.8.2005 sp. zn. 2 Obo 205/04, ktorým odvolací súd zrušil jeho predchádzajúci rozsudok zo dňa 16.6.2004 a vec mu vrátil na ďalšie konanie s tým, že úlohou súdu

prvého stupňa bude znova posúdiť existenciu naliehavého právneho záujmu navrhovateľov na požadovanom určení neplatnosti kúpnej zmluvy a k tomu predovšetkým ustáliť, či navrhovateľom vzniklo právo na prevod predmetných bytov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. Právna zástupkyňa navrhovateľov tvrdila, že tento zákon sa vzťahuje na predaj bytov, pretože išlo pôvodne o štátny majetok, ktorý speňažoval Fond národného majetku a preto bolo povinnosťou odporcu v 4. rade previesť vlastníctvo bytov ich nájomcom. Súd vykonaným dokazovaním zistil, že Federálny fond národného majetku Zmluvou o predaji podniku zo dňa 30.4.1992 previedol vlastnícke práva ku všetkým veciam a všetky majetkové práva a majetkové hodnoty, ktoré slúžili na prevádzkovanie privatizovaného Ž. Bratislava na S. firmu A., ktorej spoločník JUDr. Ing. D. vniesol tento majetok ako nepeňažný vklad do spoločnosti Ž. s.r.o. Bratislava. Táto spoločnosť teda nenadobudla vlastníctvo bytového domu podľa zákona č. 92/1991 Zb. a nie je ani obchodnou spoločnosťou s účasťou štátu, preto sa na prevod vlastníctva bytov v tomto dome nevzťahuje zákon č. 182/1993 Z. z. To znamená, že navrhovateľom ako nájomcom týchto bytov nevzniklo právo na prevod bytov do ich vlastníctva podľa citovaného zákona, a preto nemajú naliehavý právny záujem na požadovanom určení neplatnosti kúpnej zmluvy. Odporca vo 4. rade bol preto pri predaji tohto obytného domu viazaný iba zákonom o konkurze a vyrovnaní, uznesením konkurzného súdu o predaji obytného domu zo dňa 21.1.1998 a úradným záznamom o súhlase súdu s predajom domu odporcom v 2. a 3. rade za kúpnu cenu 2,6 mil. Sk zo dňa 12.3.1998.

Vzhľadom na uvedené, preto súd voči odporcovi v 1. rade konanie zastavil podľa § 96 OSP a voči odporcom v 2., 3. a 4. rade žalobu zamietol. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 OSP a úspešnému odporcovi vo 4. rade, ktorý si uplatnil trovy konania, priznal ich náhradu v celkovej výške 38 926 Sk.

Proti tomuto rozsudku v časti, v ktorej súd žalobu zamietol, ako aj proti výroku o trovách konania, podali navrhovatelia v 1. až 8. rade odvolanie s návrhom, aby odvolací súd rozsudok v napadnutej časti buď sám zmenil tak, že žalobe vyhovie a prizná navrhovateľom náhradu trov konania, alebo ho zruší a vec vráti súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Nesúhlasia s právnym názorom súdu prvého stupňa, že jednak nepreukázali naliehavý právny záujem na požadovanom určení a jednak ide o platný právny úkon, pretože dom bol predaný v súlade so zákonom č. 328/1991 Zb.

o konkurze a vyrovnání v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZKV“). Poukázali na predchádzajúce zrušujúce rozhodnutie odvolacieho súdu s tým, že naliehavý právny záujem považujú za preukázaný, pretože odporca v 4. rade nemohol previesť vlastníctvo bytového domu, ktoré nadobudol JUDr. Ing. D. podľa zákona č. 92/1991 Zb. na iné osoby, než nájomcov bytov, teda navrhovateľov, ktorí o prevod požiadali. Predmetná kúpna zmluva je neplatná podľa § 39 Občianskeho zákonníka, pretože svojím účelom a obsahom odporuje zákonu, obchádza ho a prieči sa dobrým mravom. Odporca v 4. rade pri speňažovaní obytného domu porušil viaceré ustanovenia ZKV.

Krajský súd v Bratislave uznesením sp. zn. 38K 111/95, ktoré nadobudlo právoplatnosť 29.5.1997, dal odporcovi v 4. rade súhlas s predajom majetku podstaty mimo dražby s výnimkou bytových domov s tým, že u nich budú podmienky predaja stanovené osobitne. Tie boli dané v uznesení zo dňa 21.1.1998, ktorým bol správca zaviazaný vyvinúť maximálne úsilie, aby boli bytové domy predané ako celok nájomníkom s možnosťou zníženia kúpnej ceny až o 50% a iba, ak to nebude možné, predajú sa tomu záujemcovi s najvyššou ponúknutou kúpnu cenou, ktorá nesmie byť nižšia ako 75% z hodnoty podľa znaleckého posudku a kupujúci musí prevziať všetky záväzky z nájomných zmlúv. S týmito podmienkami správca nájomníkov neoboznámil, hoci sa opakovane domáhali prevodu vlastníctva k bytom, resp. neskôr k celému obytnému domu. Tvrdenie správcu, ktoré si bez ďalšieho osvojil aj súd, že ponuka na speňaženie predmetného bytového domu bola uverejnená v novinách, nie je pravdivé. Až po podaní žaloby predložil správca podanie zo 16.2.1998 adresované konkurznej sudkyni s návrhom na odsúhlasenie pripojenej kúpnej zmluvy, na ktorom je formou úradného záznamu uvedený jej súhlas udelený dňa 13.3.1998. Navrhovatelia majú za to, že tieto dôkazy boli zabezpečené až dodatočne, po začatí konania. Navyše nešlo o rozhodnutie konkurzného súdu v zmysle § 66b a § 27 ZKV, takže kúpna zmluva bola uzavretá bez riadneho súhlasu, čo spôsobuje jej neplatnosť. Okrem toho, správca pri predaji nepostupoval v súlade s podmienkami stanovenými uznesením konkurzného súdu. On i odporcovia v 2. a 3. rade vynaložili značné úsilie, aby navrhovateľov vylúčili z možnosti nadobudnúť spoluvlastníctvo k obytnému domu, najmä tým, že ich neinformovali o súdom stanovených podmienkach predaja, ani o znaleckom posudku, ktorým bola určená cena nehnuteľností. V priebehu konania sa uchýľovali

k zavádzajúcim a nepravdivým tvrdeniam o schôdzach nájomníkov, o odmietavých vyjadreniach nájomníkov pred uzavretím kúpnej zmluvy.

Odporcovia v 2., 3. a 4. rade sa na odvolanie navrhovateľ písomne nevyjadrili.

Najvyšší súd Slovenskej republiky, ktorý vo veci konal ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 OSP), prejednal vec v rozsahu podľa § 212 ods. 1 OSP na nariadenom pojednávaní podľa § 214 ods. 1 OSP, a dospel k záveru, že odvolanie navrhovateľov je dôvodné.

Za právne opodstatnenú nepovažuje ich námietku, že vo veci konal a rozhodol vecne nepríslušný krajský súd, pretože konať vo veci mal okresný súd. Predmetom konania je určenie neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorú uzavrel správca konkurznej podstaty pri speňažovaní majetku podstaty, preto ide o spor súvisiaci s konkurzom, a podľa § 9 ods. 4 písm. a/ OSP v znení účinnom v čase začatia konania bol na konanie ako súd prvého stupňa príslušný krajský súd.

Súd prvého stupňa zamietol návrh na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 16.3.1998, uzavretej medzi úpadcom Ž. s.r.o. Bratislava, zastúpeným odporcom v 4. rade ako predávajúcim a odporcami v 2. a 3. rade ako kupujúcimi, ktorou bol na kupujúcich prevedený obytný dom č. súpisné 641, zapísaný na LV č. 74, parc. č. 1671 v k. ú. Žilina, spolu s pozemkom o výmere 893 m² s povolením vkladu z 22.7.1998 pod č. V 1931/98, z dôvodu nepreukázania naliehavého právneho záujmu navrhovateľov na požadovanom určení. Vychádzajúc z právneho názoru predchádzajúceho zrušujúceho rozhodnutia odvolacieho súdu rozhodol tak po zistení, že navrhovateľom ako nájomcom bytov v tomto obytnom dome nevzniklo právo na prevod bytov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, preto bez určenia neplatnosti kúpnej zmluvy ich právo nie je ohrozené, ani sa ich právne postavenie nestalo neistým. V konaní bolo preukázané, že vlastnícke právo k predmetnému obytnému domu získal JUDr. Ing. D. uzavretím zmluvy o predaji podniku – Ž. Bratislava zo dňa 30.4.1992 s Federálnym fondom národného majetku a následne takto získaný majetok vložil ako nepeňažný vklad do spoločnosti Ž. s.r.o. Pretože táto obchodná spoločnosť, na majetok ktorej bol dňa 1.2.1996 vyhlásený konkurz, nenadobudla vlastníctvo bytového domu podľa zákona č. 92/1991 Zb., a nejde ani o obchodnú spoločnosť s účasťou štátu, na prevod vlastníctva bytov sa citovaný zákon nevzťahuje. S týmto záverom, ku ktorému dospelo aj Ministerstvo financií SR vo

svojom stanovisku z 5.11.1997, že na prevod bytov v predmetnom obytnom dome sa nevzťahuje režim podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, sa stotožňuje aj odvolací súd. Napriek tomu, však dospel k záveru o existencii naliehavého právneho záujmu navrhovateľov na určení neplatnosti kúpnej zmluvy. Vychádzal pritom z uznesenia Krajského súdu v Bratislave z 21.1.1998 č. k. 38K 111/95-1804, ktoré vydal ako konkurzný súd, a v ktorom určil podmienky pre predaj bytových domov z podstaty úpadcu ŽELSTAV A – Z, s.r.o. Bratislava. Týmto uznesením súd uložil správcovi (odporcovi v 4. rade) povinnosť vyvinúť maximálne úsilie na to, aby boli bytové domy ako celok predané nájomníkom s možnosťou znížiť kúpnu cenu až o 50% a iba, ak to nebude možné, môže predať bytový dom záujemcovi s najvyššou ponukou kúpnej ceny. Z toho uznesenia vyplýva pre všetkých nájomníkov bytov, ktorí majú záujem kúpiť bytový dom ako spoluvlastníci, rovnaké právo nadobudnúť spoluvlastnícky podiel k bytovému domu. Preto v prípade určení neplatnosti kúpnej zmluvy, na základe ktorej sa stali spoluvlastníkmi iba dvaja nájomníci, získajú aj navrhovatelia v 1. až 8. rade možnosť nadobudnúť primeraný spoluvlastnícky podiel.

Súd prvého stupňa síce v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že napriek tomu, že nepovažoval za preukázaný naliehavý právny záujem navrhovateľov na určení neplatnosti kúpnej zmluvy, čo je samo o sebe dôvodom na zamietnutie žaloby, vykonal aj dôkazy vo veci samej a dospel k záveru, že zmluva je platná, vykonané dokazovanie v tomto smere však odvolací súd nepovažuje za dostatočné na zistenie skutočného stavu.

Z doterajšieho obsahu spisu má odvolací súd za to, že informácie, na základe ktorých konkurzný súd udelil súhlas s uzavretím kúpnej zmluvy, neboli pravdivé a viedli k poškodeniu navrhovateľov. Nepovažuje za preukázané tvrdenia odporcov, že správca inzeroval predaj domu, že sa uskutočnili schôdze nájomníkov, na ktorých dostali relevantné informácie o predaji, ani že boli riadne informovaní o podmienkach predaja, konkrétne o cene bytového domu podľa znaleckého posudku, keď sám odporca v 2. rade na pojednávaní dňa 5.6.2002 pred Okresným súdom v Žiline uviedol, že „znalecký posudok vznikol až v štádiu kúpy a predaja predmetnej nehnuteľnosti a potom sa už nerobila žiadna schôdza s nájomníkmi“. Hoci bytový dom bol predaný za 2,6 mil. Sk, nájomníci dostali informáciu o cene bytu vo výške 400 až 500 tis. Sk. Odporca v 2. rade na tomto pojednávaní tiež uviedol, že

„schôdza, ktorá bola zvolaná s nájomníkmi, a na ktorej bol prítomný aj správca konkurznej podstaty, sa uskutočnila až po uzatvorení kúpnej zmluvy“. Napokon, ani súhlas konkurzného súdu s predajom nebol udelený spôsobom, aký predpokladá ZKV.

Pretože súd prvého stupňa vec nesprávne právne posúdil, pokiaľ ide o existenciu naliehavého právneho záujmu navrhovateľov ako zákonnej podmienky na vecné prejednanie žaloby, a preto vo veci nevykonal dokazovanie v potrebnom, navrhovateľmi navrhovanom rozsahu, v ďalšom konaní bude potrebné po doplnení dokazovania znova posúdiť, či uzavretá kúpna zmluva je platným právnym úkonom v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka práve s prihliadnutím na rozpor s ustanoveniami zákona o konkurze a vyrovnaní, ktorý zaväzuje správcu pri predaji majetku podstaty rešpektovať rozhodnutie konkurzného súdu, ktorými boli stanovené podmienky pre predaj.

Vzhľadom na uvedené, odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti (t. j. s výnimkou výroku o zastavení konania voči odporcovi v 1. rade) podľa § 221 ods. 1 písm. h/ a ods. 3 OSP zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V novom rozhodnutí rozhodne súd prvého stupňa aj o náhrade trov odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 OSP).

P o u č e n i e : Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

V Bratislave dňa 9. apríla 2008

JUDr. Zuzana Ď u r i š o v á, v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: