

## U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu: **Mgr. J. P., V. L. S., M.,** 034 01 Ružomberok, právne zastúpená JUDr. O. Š., P., 811 04 Bratislava, proti žalovanému: **A. S., s. r. o.,** P., 034 01 Ružomberok, **o určenie neplatnosti výpovede nájmu**, na odvolanie žalovaného proti uzneseniu Krajského súdu v Bratislave č. k. 6 Cbi 85/05-70 zo dňa 16. októbra 2007, takto

### r o z h o d o l :

Napadnuté uznesenie Krajského súdu v Bratislave č. k. 6 Cbi 85/05-70 zo dňa 16. októbra 2007 **p o t v r d z u j e**.

### O d ô v o d n e n i e :

Napadnutým uznesením krajský súd konanie prerušil. Z odôvodnenia uznesenia vyplýva, že žalobca si žalobou uplatnil na súde právo na určenie neplatnosti výpovede nájmu vykonanej správcom konkurznej podstaty úpadcu P. E. H. S. L., s. r. o. v likvidácii so sídlom H., Bratislava.

Podaním zo dňa 4. septembra 2007 navrhol žalobca prerušenie konania z dôvodu prebiehajúceho konania na Okresnom súde v Ružomberku, vedeného pod spisovou značkou 3C 363/2005 o žalobe žalobkyne voči úpadcovi o vyslovenie relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorej vklad bol povolený dňa 26. júla 1999. Konanie navrhol prerušiť z dôvodu, že konanie o relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy sa týka nehnuteľnosti, ktorej nebytové priestory sú predmetom nájmu.

Proti tomuto uzneseniu podal žalovaný odvolanie v zákonom stanovenej lehote. Svoje odvolanie dôvodil tým, že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a súd prvého stupňa pred tým, ako rozhodol o prerušení súdneho konania, neúplne zistil skutkový stav veci. Tvrdí, že v konaní vedenom pred Okresným súdom v Ružomberku sp. zn. 3C 363/2005 sa nijakým spôsobom nerieši otázka vlastníckych, resp. spoluvlastníckych práv k nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú nebytové priestory, ku ktorým bola daná výpoveď z nájmu. V uvedenom konaní sa rieši otázka relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi pôvodnými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti – úpadcom P. E. H. S. L. s. r. o., a kupujúcimi, pričom výsledok v tomto konaní nebude mať žiadny význam pre rozhodnutie súdu o žalobe žalobkyne na určenie neplatnosti výpovede z nájmu. Žalovaný nadobudol nehnuteľnosť, v ktorej sa nachádzajú predmetné nebytové priestory, kúpou od fyzickej osoby JUDr. V. N., ktorá túto nehnuteľnosť pred tým nadobudla na základe kúpnej zmluvy od fyzickej osoby Ing. A. T.. Ing. A. T. túto nehnuteľnosť pred tým nadobudla na základe kúpnej zmluvy, ktorú platne uzavrela so správcom konkurznej podstaty úpadcu JUDr. Ing. P. P. v rámci speňažovania konkurznej podstaty úpadcu, pričom na predaj uvedeného majetku bol udelený súhlas Krajského súdu v Bratislave ako konkurzného súdu, a to formou opatrenia.

Na základe tejto skutočnosti je žalovaná vlastníčkou predmetnej nehnuteľnosti v celosti a na Okresnom súde v Ružomberku sa nevedie žiadne konanie o určenie relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy, na základe ktorej túto nehnuteľnosť nadobudla. Preto sa žalovaný domnieva, že výsledok uvedeného konania nemôže mať žiadny vplyv na predmetné konanie. Ako ďalší dôvod uvádza skutočnosť, že žalobkyňa už predmetné nebytové priestory neužíva a z tohto dôvodu už ani nemá právny záujem na určení neplatnosti výpovede nájmu. Žalovaný navrhol, aby odvolací súd napadnuté uznesenie zmenil tak, že konanie vo veci sa neprerušuje.

K podanému odvolaniu žalovaného sa žalobca nevyjadril.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O.s.p.) prejednal vec podľa § 212 ods. 1 a § 214 ods. 2 písm. c/ O.s.p. bez nariadenia pojednávania, a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

V predmetnom súdnom konaní žalobca navrhol, aby súd určil, že výpoveď žalovaného zo dňa 2. mája 2005 v zmysle ust. § 14 ods. 3 zákona č. 328/1991 Zb. zmluvy o nájme

nebytových priestorov, na základe ktorej mal žalobca v nájme nebytové priestory (vedené na LV č. X.), je neplatná.

Podaním zo 4.9.2007 požiadal súd o prerušenie konania s odôvodnením, že rozhodnutie v tejto veci závisí od rozhodnutia súdu vo veci vyslovenia relatívnej neplatnosti právneho úkonu medzi účastníkmi: žalobca Ing. A. T. a žalovaní: 1/ P. E. H. S. L., s. r. o. v likvidácii, 2/ Doc. PhDr. M. R., PhD., 3/ MUDr. S. N., 4/ V. N., 5/ M. F. a 6/ D. F., v ktorom sa žalobca domáha vyslovenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovanými 1/ až 6/ dňa 24. mája 1999, predmetom ktorej bol prevod spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnostiach vedených na LV č. X.. Kúpna zmluva zo dňa 24. mája 1999 bola uzavretá medzi žalovaným 1/ ako predávajúcim a žalovaným 2/ až 6/ ako kupujúcim,

na základe ktorej žalovaný 1/ odpredal svoj spoluvlastnícky podiel  $\frac{1}{2}$  na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. X. k. ú Ružomberok odporcom 2/ až 6/. V čase vyhlásenia konkurzu na majetok úpadcu, a to dňa 23. septembra 2003, úpadca, t. j. žalovaný 1/ nebol vlastníkom  $\frac{1}{2}$ -ice nehnuteľnosti zapísanej na LV č. X., teda nejednalo sa o majetok patriaci do konkurznej podstaty.

Žalobca v predmetnom spore sa domáha vyslovenia relatívnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 24. mája 1999 z dôvodu, že žalovaný 1/ ako spoluvlastník predmetnej nehnuteľnosti nerešpektoval zákonné predkupné právo žalobcu na odpredávaný spoluvlastnícky podiel žalovaného 1/. V čase predaja nehnuteľnosti bola táto v podielovom spoluvlastníctve žalobcu v  $\frac{1}{2}$  a žalovaného 1/ tiež v  $\frac{1}{2}$  podielu.

Vo veci zatiaľ rozhodol Okresný súd v Ružomberku rozsudkom č. k. 3C 363/2005-431 tak, že žalobu zamietol, pričom vychádzal z právneho názoru dovolacieho súdu, ktorý vyslovil vo svojom zrušujúcom rozsudku sp. zn. 1Cdo 27/2005 z 22.11.2005. Vo veci prebieha odvolacie konanie na Krajskom súde v Žiline pod sp. zn. 23Co/123/06.

Podľa § 109 ods. 2 písm. c/ O.s.p., pokiaľ súd neurobí iné vhodné opatrenia, môže konanie prerušiť, ak prebieha konanie, v ktorom sa rieši otázka, ktorá môže mať význam pre rozhodnutie alebo, ak súd dal na takéto konanie podnet.

Odvolací súd sa stotožnil s názorom súdu prvého stupňa, že v inom súdnom konaní sa vyrieši otázka, či úpadca bol v čase vypovedania nájomnej zmluvy vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti, teda otázka, ktorá má význam pre rozhodnutie v tomto konaní.

Dospel preto k záveru, že súd prvého stupňa rozhodol v súlade so zákonom, keď vyhovel návrhu na prerušenie konania do právoplatného skončenia konania o relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy.

Napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa preto ako vecne správne podľa ust. § 219 O.s.p. potvrdil.

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

**V Bratislave 30. júla 2008**

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

Za správnosť vyhotovenia: M.