

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	2Obo/1/2023
Identifikačné číslo spisu:	1004110235
Dátum vydania rozhodnutia:	07.05.2024
Meno a priezvisko:	Mgr. Soňa Pekarčíková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2024:1004110235.5

ROZSUDOK

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky senátu Mgr. Sone Pekarčíkovej a členiek senátu JUDr. Beaty Miničovej a JUDr. Ivany Izakovičovej, v spore žalobcov 1/ A. J., narodeného XX. C. XXXX, U. č. XX, W., 2/ O.. S. R., narodeného XX. J. XXXX, H. XX, T., 3/ E. E., narodeného XX. M. XXXX, U. č. XX, W., 4/ D. E., narodenej X. J. XXXX, U. XX, W., 5/ I. S., S. A. narodenej XX. J. XXXX, U. XX, W., 6/ O.. E. J., narodenej XX. M. XXXX, A. T. XX, W., 7/ E. R., narodenej X. E. XXXX, U. XX, W., všetci právne zastúpení advokátskou kanceláriou IVANOVIČ LEGAL s.r.o., Štúrova 11, Bratislava, IČO: 54 434 556, proti žalovaným 1/ JUDr. Jánovi Benčurovi, Záhradnícka 41, Bratislava, správcovi konkurznej podstaty úpadcu ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o., Štefánikova 15, Bratislava, IČO: 31 328 750, 2/ O.. Q. E., narodenému X. Z. XXXX, W. 1, W., 3/ O.. J. R., narodenej XX. I. XXXX, F. E. M. XXXX/XX, W., 4/ E. M., narodenému XX. E. XXXX, U. XX, W., 5/ D. T., narodenej XX. I. XXXX, W. 3, W., prechodne bytom P., žalovaní 2/ až 5/ spoločne zastúpení advokátom JUDr. Dušanom Repákom, Krížna 47, Bratislava, o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 16. marca 1998, o odvolaní žalovaných 2/ až 5/ proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 11. mája 2022 č. k. 10Cbi/11/2004-1302, takto

rozhodol:

I. Rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 11. mája 2022 č. k. 10Cbi/11/2004-1302 p o t v r d z u j e.

II. Žalobcovia 1/ až 7/ m a j ú n á r o k na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

Odôvodnenie

1. Krajský súd v Bratislave (ďalej aj ako „súd prvej inštancie“) rozsudkom zo dňa 1. júla 2014, č. k. 10Cbi/11/2004-679, určil, že kúpna zmluva uzatvorená medzi ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o., Štefánikova 15, Bratislava, IČO: 31 328 750, zastúpeným správcou konkurznej podstaty JUDr. Jánom Javorčíkom, ako predávajúcim a O.. Q. E. a O.. E. M., ako kupujúcim, zo dňa 16. marca 1998, týkajúca sa nehnuteľností zapísaných v Katastri nehnuteľností Okresného úradu v Žiline, katastrálny odbor, katastrálne územie W., na LV č. XX, parc. č. XXXX, obytný dom, súp. č. XXX s pozemkom o výmere XXX m², ktorej vklad bol povolený dňa 22. júla 1998 pod č. V 1931/98, v súčasnosti vedenej na LV č. XXXX, je absolútne neplatná.

2. Na základe odvolania žalovaných 2/ a 3/ Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací uznesením zo dňa 29. februára 2016 č. k. 2Obo/48/2014-765, rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 1. júla 2014 č. k. 10Cbi 11/2004-679, zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. V rámci zrušujúceho uznesenia odvolací súd dospel k záveru, že skutkové a právne závery súdu prvej inštancie boli neodôvodnené a nezlučiteľné s čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, teda aj napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie nespĺňal parametre zákonného odôvodnenia (§ 157 ods. 2 OSP). Podľa odvolacieho súdu, súd prvej inštancie nevenoval dostatočnú pozornosť obrane žalovaných 2/ a 3/ a dôkazom nimi predložených, ktoré mali význam pre posúdenie veci. Z odôvodnenia rozhodnutia súdu prvej inštancie nebolo zrejmé, z akých dôvodov neuveril, neprihliadol napríklad k výpovediam žalovaných, či k písomným dôkazom na čl. 31, 140 spisu, ktoré súviseli so zhromaždeniami nájomníkov, konaných ohľadom predaja bytového domu, k oznamu o predaji bytového domu v tlači, rozhodnutiam konkurzného súdu, čím nedal odpoveď na otázky, ktoré majú pre rozhodnutie podstatný význam. S prihliadnutím na uvedené odvolací súd bol toho názoru, že napadnuté rozhodnutie súdu prvej inštancie nemožno považovať za také, ktoré zodpovedá požiadavke plnej realizácie základného práva strany sporu na spravodlivý proces. Rozhodnutie súdu prvej inštancie odvolací súd tak posúdil ako nepreskúmateľné. Uvedeným postupom obmedzil súd prvej inštancie žalovaného 2/ a 3/ v ich práve na spravodlivé konanie a pri podaní opravného prostriedku vo vzťahu zákonom vymedzeným odvolacím dôvodom, v dôsledku čoho im odňal možnosť konať pred súdom.

3. Po vrátení veci na ďalšie konanie a rozhodnutie súd Krajský súd v Bratislave rozsudkom zo dňa 11. mája 2022 č. k. 10Cbi/11/2004-1302, opätovne určil, že kúpna zmluva zo dňa 16. marca 1998, uzatvorená medzi úpadcom ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o., Štefánikova 15, Bratislava, IČO: 31 328 750, zastúpeným správcou konkurznej podstaty JUDr. Jánom Javorčíkom ako predávajúcim a O.. Q. E. a O.. E. M. ako kupujúcimi, predmetom ktorej bol odplatný prevod nehnuteľností vedených v Katastri nehnuteľností Okresného úradu v Žiline, katastrálny odbor, katastrálne územie W., pôvodne zapísaných na LV č. XX, parc. č. XXXX, obytný dom, súp. č. XXX s pozemkom o výmere XXX m² a v súčasnosti zapísaných na LV č. XXXX, ktorej vklad bol do katastra nehnuteľností povolený dňa 22. júla 1998 pod č. V 1931/98, je neplatná. Výrokom II. priznal žalobcom 1/ až 7/ nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu proti žalovaným 1/ až 5/, zodpovedným za trovy konania spoločne a nerozdielne s tým, že o výške trov konania rozhodne po právoplatnosti tohto rozsudku samostatným uznesením vyšší súdny úradník súdu prvej inštancie.

4. Vychádzajúc z obsahu spisu súd prvej inštancie mal za preukázané, že Krajský súd v Bratislave uznesením zo dňa 21. januára 1998 č. k. 38K/111/95-1804, v spojení s uznesením zo dňa 18. februára 1997 sp. zn. 38K/111/95 (č.l. 243-246), ako konkurzný súd určil správcovi podmienky, za ktorých môže predat bytové domy z konkurznej podstaty úpadcu. V zmysle uvedených uznesení bol správca povinný vyvinúť maximálne úsilie na to, aby bytové domy ako celok boli odpredané nájomcom, s možnosťou znížiť kúpnu cenu až o 50%. Pre prípad, že by uvedený postup nebol možný, správca bol oprávnený predat bytový dom tomu záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu kúpnu cenu, ktorá však nesmie byť nižšia ako 75% hodnoty znaleckého posudku. Ponuku na predaj bol správca povinný zverejniť v dennej tlači.

5. Kúpnu zmluvou zo dňa 16. marca 1998 (ďalej aj ako „kúpna zmluva“) odpredal správca konkurznej podstaty úpadcu ŽELSTAV A-Z spol. s r.o., JUDr. Ján Javorčík bytový dom na U. ulici v W. do podielového spoluvlastníctva vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1 kupujúcim, O.. Q. E. a O.. E. M., za kúpnu cenu 2 600 000 Sk, kedy kúpna cena predstavovala 80,45% z hodnoty bytového domu stanovenej v znaleckom posudku Ing. Jozefa Stehlíka č. 16/98 zo dňa 16. januára 1998 na sumu 3 231 750 Sk (č.l. 341-352 spisu).

6. Podľa článku III ods. 2 kúpnej zmluvy, bola kúpna cena v sume 2 600 000 Sk stanovená s prihliadnutím na obsadenosť obytného domu nájomníkmi, na ich neochotu podieľať sa na kúpe obytného domu (prejavili záujem kúpiť len nájomné byty za ceny stanovené pre predaj komunálnych a družstevných bytov) a na značné náklady spojené s rekonštrukciou obytného domu. Návrh na vklad do

katastra podal správca úpadcu, JUDr. Ján Javorčík (pôvodne žalovaný 4/) dňa 1. apríla 1998 a vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúcich v spoluvlastníckom podiele 1 bol povolený 21. júla 1998 pod č. k. V- 931/98.

7. Kupujúci boli nielen jednými z nájomcov bytov v bytovom dome predstavujúcom predmet kúpy, ale súčasne aj vedúcimi zamestnancami úpadcu a kupujúci 2, O.. E. M. (riadiť závodu 02), bol zároveň správcou poverenou osobou na komunikáciu s nájomcami vo veci realizácie predaja tohto majetku konkurznej podstaty. Žalobcovia dôkazom v podobe Dodatku č. 1 k Spoločenskej zmluve o založení obchodnej spoločnosti úpadcu (č.l. 236-242 spisu) preukázali, že kupujúci 2, O.. E. M., bol súčasne aj spoluvlastníkom obchodného podielu v spoločnosti úpadcu vo výške 5% na základnom imaní. Vzhľadom na uvedené tak bol O.. E. M. na základe poverenia správcu a v súčinnosti s ním osobou, ktorá disponovala informáciami o podmienkach predaja bytového domu a osobou, ktorá mala nájomcov s týmito informáciami riadne a v dostatočnom rozsahu oboznámiť. Súd prvej inštancie rovnako upozornil na to, že sa O.. E. M. súčasne podieľal na riadení a hospodárení podniku úpadcu.

8. Zo spisu ďalej podľa súdu prvej inštancie vyplýva, že pred uzavretím kúpnej zmluvy boli nájomcom prostredníctvom O.. E. M. predložené identické žiadosti o „odkúpenie bytov“, ktoré nájomcovia len vyplnili a podpísali, čím prejavili záujem o kúpu spôsobom, ktorý im bol prostredníctvom tejto žiadosti umožnený. Žalobcovia sami tieto žiadosti (čo do obsahu) nevyhotovovali a vychádzali z tlačiva, ktoré im bolo predložené O.. E. M. (č.l. 135, 137, 193, 253-265 spisu). Z písomných informácií O.. E. M., kupujúceho 2, (č.l. 31 spisu) adresovaných správcovi JUDr. Jánovi Javorčíkovi zo dňa 12. marca 1998 (t.j. 4 dni pred podpisom kúpnej zmluvy zo dňa 16. marca 1998) vyplýva, že uvedeného dňa sa mala konať schôdza nájomcov, na ktorej mali byť oboznámení so spôsobom a podmienkami predaja. Podľa obsahu tejto informácie, z celkového počtu nájomcov malo o predaj prejavíť záujem len asi 30% (pozn. súdu prvej inštancie, čo pri počte 8 bytov a min. počte 2 nájomcov/byt, nesporne predstavuje vyšší počet než dvaja kupujúci, s ktorými bola následne uzavretá kúpna zmluva).

9. Vzhľadom na vykonané dokazovanie bol súd prvej inštancie toho názoru, že žalovaní nepredložili žiadny dôkaz svedčiaci o konaní schôdze dňa 12. marca 1998, jej programe, obsahu, priebehu, prerokovávaných záležitostiach a jej záveroch (prijatých uzneseniach). Rovnako žalovaní ničím nezdôvodnili ani nepreukázali, prečo sa potom na procese predaja bytového domu nezúčastnilo aspoň 30% nájomcov uvádzaných v písomnej správe O.. E. M., ktorí mali o predaj bytového domu prejavíť záujem na údajnej schôdze dňa 12. marca 1998. Žalobcovia počas celého priebehu súdneho konania tvrdili, že sa žiadna schôdza neuskutočnila a informácia O.. E. M. adresovaná správcovi nie je pravdivá. Tvrdenie o nekonaní predmetnej schôdze doložili i čestným prehlásením (č.l. 267 spisu).

10. V súlade s povinnosťou uloženou súdu prvej inštancie odvolacím súdom v zrušovacom uznesení zo dňa 29. februára 2016 č. k. 2Obo/48/2014-765, ohľadom dôkazu žalovaných (písomná správa) na č.l. 31 spisu, súd prvej inštancie tento nevyhodnotil v ich prospech. Nakoľko žalovaní nepreukázali konanie schôdze dňa 12. marca 1998, uvádzané v písomnej správe O. M. (správcou poverenej osoby a súčasne budúceho kupujúceho 2), neuniesli tak podľa súdu prvej inštancie dôkazné bremeno svojho tvrdenia. Z výpovede O.. M. (č.l. 51 spisu) vyplývalo, že zo schôdzy, ktoré sa mali s nájomcami konať dva až trikrát, neboli urobené žiadne prezenčné listiny. Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie skonštatoval, že tvrdenie o konaní schôdze dňa 12. marca 1998, na ktorej mali byť nájomcovia informovaní o podmienkach predaja, žalovaní nepreukázali.

11. Pozornosti súdu prvej inštancie súčasne neušlo, že v čase, kedy sa mala údajne konať predmetná schôdza, už O.. E. M. a O.. Q. E. vykonali konkrétne, záväzné a jasné kroky smerujúce k naplneniu ich vôle odkúpiť celý bytový dom pre seba. Zo správy konkurzného správcu JUDr. Javorčíka zo dňa 16. februára 1998, adresovanej konkurznému súdu vyplývalo, že o kúpu bytového domu prejavili záujem dvaja nájomcovia, a to O.. Q. E. a O.. E. M., ktorí ponúkli sumu 2 600 000 Sk, ktorú ponuku sa správca rozhodol prijať. Správca uvedeným listom súčasne požiadal konkurzný súd o udelenie súhlasu s predajom bytového domu pod cenu stanovenú znaleckým posudkom a o súhlas s pripojeným návrhom kúpnej zmluvy (č.l. 111, 458-463 spisu).

12. Za takýchto okolností súd prvej inštancie skonštatoval, že písomná informácia O.. E. M. zo dňa 12. marca 1998 (č.l. 31 spisu) o údajnom konaní schôdze nájomcov dňa 12. marca 1998 o odpredaji bytov všetkým nájomcom vyznieva nielen účelovo, ale je v priamom rozpore s jeho faktickým konaním smerujúcim k odkúpeniu bytového domu pre seba, pričom o tomto rozpore medzi obsahom informácii v liste zo dňa 12. marca 1998 a faktickým konaním O.. E. M. mal vedomosť aj samotný správca, keďže listom zo dňa 16. februára 1998 informoval konkurzný súd o záväznej ponuke O.. E. a O.. M., ktorú sa rozhodol prijať a požiadal súd o schválenie návrhu kúpnej zmluvy v prospech uvedených kupujúcich.

13. Na doplnenie súd prvej inštancie zdôraznil, že v súdnom spise je založená len pozvánka a zápisnica zo schôdze konanej dňa 18. marca 1999 (t.j. rok po uzavretí kúpnej zmluvy č.l. 72-73 a 119-125 spisu). Skutočnosť, že išlo o schôzdu konanú až po uzavretí kúpnej zmluvy, potvrdzuje a vyplýva to priamo a nespochybniteľne z jej obsahu, keďže nájomcovia (žalobcovia) žiadajú o zrušenie vkladu vlastníckeho práva V-1931/98, ktorým bol povolený vklad dotknutej kúpnej zmluvy, ako i z listu O.. M. adresovaného správcovi z 26. marca 1999 (č.l. 117 spisu) a písomností správcu (č.l. 119-125 spisu). Schôzda nájomcov za prítomnosti správcu sa tak prvýkrát uskutočnila až po uzavretí kúpnej zmluvy, teda v štádiu, keď ozrejmovanie dôvodov uzavretia kúpnej zmluvy len s kupujúcimi O.. E. a O.. Čandikom, nemalo pre nájomcov žiadnu právnu, ani skutkovú relevanciu.

14. Vo vzťahu k listinnému dôkazu žalovaných na č.l. 140 spisu, s ktorým bol súd prvej inštancie v zmysle predchádzajúceho zrušujúceho uznesenia odvolacieho súdu rovnako povinný sa vysporiadať, súd nevyhodnotil tento listinný dôkaz z hľadiska dôkaznej situácie žalovaných za právne významný, ani za preukazujúci tvrdenia žalovaných o nedôvodnosti žaloby. Z tohto dôkazu označeného ako „Odkúpenie bytov v bytovom dome na U. číslo XX v W. nájomníkmi - prešetrovanie sťažnosti zo dňa 22. marca 1999 podľa súdu prvej inštancie vyplýva, že uvedeným písomným podaním pôvodný správca, JUDr. Javorčík, len informuje konkurzný súd o priebehu schôdze konanej dňa 18. marca 1999 (rok po uzavretí spornej kúpnej zmluvy), zvolanej za účelom oboznámenia všetkých prítomných so zásadami predaja obytných domov v rámci konkurzu, ako aj so stanoviskom konkurzných veriteľov k odpredaju týchto domov, obsiahnutom v zápisnici z porady konanej v sídle správcu dňa 18. decembra 1998 (t.j. opätovne po uzavretí kúpnej zmluvy). Konajúci súd prvej inštancie po dôkladnom a dôslednom oboznámení sa s obsahom tohto listinného dôkazu uzavrel, že tento len opisným spôsobom oboznamuje s priebehom predmetnej schôdze, ktorej účelom bolo vysvetliť nájomcom legitimitu a zákonnosť postupu správcu pri odpredaji bytového domu na U. XX v W.. Súd prvej inštancie zotrval na tom, že uvedená informácia doručená konkurznému súdu rok po uzavretí kúpnej zmluvy nemá žiadnu právnu relevanciu, ani význam pre ďalší priebeh konkurzného konania. Rovnako nemá žiadnu právnu hodnotu ani pre samotných, na schôdzi zúčastnených nájomcov, ktorí v čase konania tejto „informačnej schôdze“ už nijako nemohli vstúpiť, ani ovplyvniť proces odpredaja bytového domu. Z hľadiska skutkového stavu bolo podľa súdu prvej inštancie možné tento listinný dôkaz hodnotiť len ako správcom deklarované zhrnutie jeho údajného postupu pri odpredaji tohto bytového domu a snahu navodiť dojem, že tento postup bol súladný s uznesením konkurzného súdu a so zákonom, čo mu však nezodpovedá faktické konanie správcu, vyplývajúce zo zisteného skutkového stavu.

15. Ohľadom tvrdenia žalovaných o inzercii predaja bytového domu na U. ulici v W. v nimi uvádzanom periodiku Večerník, resp. inom periodiku v čase pred uzavretím kúpnej zmluvy s O.. E. a O.. M., súd prvej inštancie toto tvrdenie nemal v konaní za preukázané, nakoľko sa v súdnom spise dôkaz o takejto inzercii nenachádza. V tejto súvislosti súd prvej inštancie poukázal na to, že sa v súdnom spise (č.l. 247) nachádza len inzercia v denníku Večerník z 22. apríla 1997 preukazujúca odpredaj bytového domu na T. ul. č. X v W. a inzercia v denníku Pravda/11 (č.l. 248-249), preukazujúca predaj nehnuteľností úpadcu v lokalite J. R. T., T.-R., administratívna budova W. a obytný dom XX bytových jednotiek (pozn. súdu prvej inštancie - obytný dom na U. XX má 8 bytových jednotiek). Súčasne súd prvej inštancie upozornil, že obsahom súdneho spisu na č.l. 401 je i odpoveď denníka Večerník z 5. júna 2006, v ktorej na žiadosť jedného zo žalobcov, tento oznámil, že inzercia odpredaja bytového domu, ktorá mala byť uverejnená v septembri 1997 v číslach 36 - 41/1997 sa nenašla.

16. S prihladením na všetky vyššie uvedené skutočnosti vyplývajúce zo súdneho spisu súd prvej inštancie dospel k názoru, že správca (v danom čase JUDr. Ján Javorčík pôvodne žalovaný 4/) v procese predaja bytového domu na U. ulici č. XX v W., výsledkom ktorého bolo uzavretie kúpnej zmluvy s dvomi nájomcami bytov O.. E. a O.. M. konal spôsobom, ktorý formálne navodzoval a vzbudzoval dojem, že jeho úkony sú súladné s uznesením konkurzného súdu zo dňa 1. júna 2006 č. k. 38K/111/95-1804. Faktické konanie správcu však s podmienkami stanovenými uvedeným uznesením konkurzného súdu podľa súdu prvej inštancie súladné nebolo. Správca konal spôsobom, ktorý obchádzal súdom stanovené podmienky, pričom konkurznému súdu predkladal informácie budiace dojem, že nájomcovia o odkúpenie bytového domu nemajú, resp. nemali záujem. Výsledky vykonaného dokazovania nasvedčovali tomu, že v súčinnosti so správcom týmto spôsobom konali aj kupujúci.

17. Súd prvej inštancie bol toho názoru, že zo zisteného skutkového stavu vyplynulo, že správca až do uzavretia kúpnej zmluvy osobne so žalobcami (resp. ich právnymi predchodcami) nekomunikoval, nestretol sa s nimi a neobjasnil im súdom stanovené podmienky predaja. Komunikoval len prostredníctvom ním poverenej osoby, O.. E. M., ktorý bol súčasne aj riadiacim pracovníkom úpadcu. Správca si neoveril, či O.. E. M., ktorý mal pred uzavretím kúpnej zmluvy s nájomcami komunikovať a zvolávať schôdze nájomcov, riadne a v dostatočnom rozsahu oboznámil nájomcov s podmienkami predaja obytného domu, znaleckou cenou, prípadne inými okolnosťami podstatnými pre predaj, a spoľahol sa len na písomné informácie od O.. E. M.. Povinnosti vyplývajúce mu z funkcie správcu ohľadne predaja majetku podstaty (bytového domu) v súlade s podmienkami konkurzného súdu tak bez právneho dôvodu preniesol na inú osobu - nájomcu v dotknutom bytovom dome, ktorá mohla mať a ako vyplýva z vykonaného dokazovania aj podľa názoru súd prvej inštancie mala, na odkúpení bytového domu iný protichodný záujem ako žalobcovia.

18. Na základe uvedených skutočností súd prvej inštancie vyslovil, že neexistuje žiadny písomný dôkaz o konaní schôdzí nájomcov pred uzavretím kúpnej zmluvy, ani že by tieto prebehli tak, ako ich opisuje žalovaná strana. Z takýchto schôdzí neexistuje žiadna zápisnica, záznam, prezenčná listina, ani žiadna iná listina, z ktorej by bolo zrejmé, aký bol obsah, predmet a spôsob rokovania na danej schôdzi.

19. Za účelné považoval súd prvej inštancie zdôrazniť, že správca v danom čase súbežne realizoval aj predaj inej, obdobnej nehnuteľnosti - bytového domu na T. ul. X v W., kde postupoval úplne iným spôsobom, ako pri bytovom dome na U.. V prípade bytového domu na T. ul. X v W. správca nájomcom zaslal písomnú ponuku obsahujúcu jasné a konkrétne okolnosti, za ktorých je možné bytový dom odkúpiť, vrátane znaleckého posudku. V prejednávanej veci bol znalecký posudok vyhotovený v januári 1998, k predaju bytového domu došlo v marci 1998, pričom neexistuje žiadny dôkaz o tom, že by žalobcovia s týmto boli oboznámení.

20. Súd prvej inštancie tak zotrval na právnom názore vyslovenom v predchádzajúcom rozhodnutí zo dňa 1. júla 2014 č. k. 10Cbi/11/2004-679, o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy pre rozpor s dobrými mravmi (§ 39 OZ) a obchádzanie zákona v procese realizácie predaja a uzavretia kúpnej zmluvy s kupujúcimi, O.. Q. E. a O.. E. M..

21. Súd prvej inštancie zdôraznil, že správca nerešpektoval uznesenie konkurzného súdu, keď nevyvinul maximálne úsilie na predaj bytového domu nájomcom za rovnakých podmienok, o ktorých mali mať vedomosť všetci pred uzavretím kúpnej zmluvy, čo bola podmienka stanovená konkurzným súdom. Svojím konaním sa podľa súdu prvej inštancie správca len snažil navodiť dojem, že takto konal, takéto úsilie vyvinul a teda, že jeho konanie je v súlade s rozhodnutím konkurzného súdu. V konaní pred súdom prvej inštancie nebolo preukázané, že by žalobcom, resp. ich právnym predchodcom, boli postupom správcu zachované práva na odkúpenie bytového domu, v ktorom sa nachádzali byty tvoriace ich dlhodobé a trvalé obydlie, a že kúpna zmluva uzavretá s kupujúcimi bola výsledkom riadneho a transparentného konania správcu o konkrétnych podmienkach predaja bytového domu, okolnostiach tohto predaja, prípadne kúpnej cene, s ktorými boli vopred, riadne a za rovnakých podmienok oboznámení všetci nájomcovia, pričom títo by na základe takto získaných informácií uviedli, že o odkúpenie bytového domu nemajú záujem.

22. S právnym záverom obsiahnutým v uznesení odvolacieho súdu zo dňa 9. apríla 2008 č. k. 5Obo/90/2006-481, že informácie na základe ktorých konkurzný súd udelil súhlas s uzavretím kúpnej zmluvy neboli pravdivé a viedli k poškodeniu žalobcov, sa súd prvej inštancie stotožnil, rovnako ako s tým, že odvolací súd nepovažoval za preukázané tvrdenia žalovaných, 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.

23. Za týchto okolností súd prvej inštancie zhrnul, že kúpna zmluva uzavretá medzi úpadcom ŽELSTAV A-Z, spol. s r.o., za ktorého konal správca konkurznej podstaty JUDr. Ján Javorčík a kupujúcimi O.. Q. E. a O.. E. M., je absolútne neplatným právnym úkonom, ktorému nemožno poskytnúť právnu ochranu. Konanie správcu JUDr. Jána Javorčíka a kupujúcich vyhodnotil súd prvej inštancie ako odporujúce dobrým mravom a obchádzajúce zákon, konkrétne ust. § 27 ZKV, nakoľko nebolo v súlade a nerešpektovalo podmienky predaja stanovené konkurzným súdom.

24. Vo vzťahu k ďalším podstatným skutkovým tvrdeniam žalobcov prezentovaným v žalobe a v priebehu konania, ich dôvodnosť súd prvej inštancie nevzhliadol. K tvrdeniu o nutnosti aplikácie zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pri určení kúpnej ceny súd prvej inštancie poukázal na vyriešenie a ustálenie tejto otázky odvolacím súdom v rozhodnutí zo dňa 9. apríla 2008 č. k. 5Obo/90/2006-481, v ktorom bolo skonštatované, že uvedený zákon sa na predaj dotknutého bytového domu (bytov) na U. ul. č. XX v W. nevzťahoval.

25. K neplatnosti kúpnej zmluvy pre neexistenciu zmluvnej strany, predávajúceho, pre nesprávnosť uvedenia jeho obchodného mena (s.r.o., miesto spol. s r.o.) súd prvej inštancie túto výhradu nepovažoval za dôvodnú, pretože predávajúci bol v kúpnej zmluve dostatočne, riadne a určito označený podľa údajov zapísaných v obchodnom registri. Chyba v obchodnom mene (nesprávnosť uvedenia skratky právnej formy) podľa súdu prvej inštancie predstavovala zjavnú nesprávnosť v písaní, ktorá nemala za následok zámenu, ani neurčitost právnickej osoby predávajúceho a nespôsobovala neurčitost, ako dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy.

26. Vo vzťahu k neplatnosti kúpnej zmluvy pre nedostatok súhlasu manželky kupujúceho 2, O.. E. M., súd prvej inštancie uviedol, že tento nedostatok bol napravený v katastrálnom konaní a súhlas bol udelený. Manželka kupujúceho 2 nenamietala relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy (§ 40a OZ), čím uvedené tvrdenie žalobcov nemalo podľa súdu prvej inštancie oporu v hmotnom práve.

27. Ako ďalší dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy žalobcovia vytýkali nedostatok súhlasu konkurzného. Súd prvej inštancie ozrejmil, že tento súhlas udelený bol, ktorá skutočnosť vyplýva z úradného záznamu zo dňa 12. marca 1998 (č.l. 365-366 spisu), a to spôsobom plne súladným so ZKV, ktorý v danom čase neukladal konkurznému súdu povinnosť rozhodnúť opatrením. Uvedenú námietku žalobcov o nedostatku súhlasu preto súd prvej inštancie rovnako nepovažoval za dôvodnú. Zo spisu je zjavné, že konkurzný súd udelil súhlas s uzavretím kúpnej zmluvy, avšak na základe údajov a informácií, ktoré mu predložil, a za ktoré zodpovedal správca, aj keď tieto informácie nekorešpondovali s faktickým konaním a úkonmi správcu. Správca tak neposkytol konkurznému súdu pravdivé informácie.

28. V súvislosti s ďalšími skutkovými tvrdeniami žalovaných súd prvej inštancie uviedol nasledovné. S nedostatkom naliehavého právneho záujmu namietanému žalovanými sa súd prvej inštancie nestotožnil a nepovažoval túto obranu žalovaných za dôvodnú. Naopak, súd prvej inštancie bol toho názoru, že právny záujem žalobcov v prejednávanej veci je daný, ktorú právnu otázku už na začiatku sporu vyriešil Krajský súd v Žiline, ktorý uznesením zo dňa 21. januára 2004 sp. zn. 9Co/39/03 zrušil v poradí prvé rozhodnutie (rozsudok) Okresného súdu Žilina zo dňa 2. októbra 2002 č. k. 2C/1646/95-85, pre nedostatok vecnej príslušnosti Okresného súdu Žilina, práve s poukazom na incidenčný charakter prejednávanej veci. Krajský súd v Žiline jednoznačne a bez pochybností konštatoval, že základ žalovaného nároku má pôvod v konkurznom konaní, v postupe správcu pri odpredaji obytného domu, čo znamená, že sa jedná o spor vyvolaný a súvisiaci s konkurzným konaním ohľadne majetku

žalovaného 1/ (úpadcu). Odvolací súd poukázal na to, že v prejednávanej veci nie je sporné, ani spochybňované vlastníctvo úpadcu k predmetu kúpy, sporným však je, či pri odpredaji obytného domu bol dodržaný postup vymedzený konkurzným súdom. Vzhľadom na uvedené odvolací súd uzavrel, že sa jedná o spor vyvolaný a súvisiaci s konkurzným konaním. Z tohto dôvodu bola vec po zrušení rozsudku Okresného súdu Žilina následne postúpená na prejednanie vecne príslušnému Krajskému súdu v Bratislave, na ktorom prebieha konkurzné konanie úpadcu, ŽELSTAV A-Z, spol. s r.o.

29. Na prejednanie incidenčných sporov bol podľa ust. § 9 ods. 4 písm. a) zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení účinnom v čase začatia konania (k 3. septembru 1999) vecne príslušný krajský súd, na ktorom prebieha samotné konkurzné konanie, pričom v prejednávanej veci bol týmto súdom Krajský súd v Bratislave. Od 21. januára 2004, je preto vec prejednávaná ako vec incidenčná (t.j. spor súvisiaci a vyvolaný konkurzom). Krajský súd v Bratislave po postúpení spisu, incidenčnú povahu prejednávanej veci nespochybnil a táto povaha veci nebola nikdy spochybnená, ani v jednom zo zrušujúcich rozhodnutí odvolacieho súdu - Najvyššieho súdu Slovenskej republiky. Naopak, Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací, v rozhodnutí sp. zn. 2Obo/205/2004 a sp. zn. 5Obo/90/2006 opakovane konštatoval existenciu a danosť naliehavého právneho záujmu žalobcov v prejednávanej veci. Na právny záver odvolacieho súdu, ktorým je súd prvej inštancie viazaný v celom rozsahu poukázal (teda aj na zodpovedanie otázky existencie naliehavého právneho záujmu) a nevidel dôvod sa uvedenou námietkou žalovaných ďalej zaoberať

30. Súd prvej inštancie preto uzavrel, že právny záujem žalobcov v prípade incidenčných konaní vyplýva zo zákona a je daný osobitou povahou konkurzného konania, s ktorým je spojený, alebo v súvislosti, s ktorým vznikol (bol vyvolaný). Z uvedeného dôvodu považoval súd prvej inštancie otázku existencie naliehavého právneho záujmu žalobcov za vyriešenú, že právny záujem žalobcov v prejednávanej veci je daný.

31. So žalovanými namietanou nedôvodnosťou žaloby pre nerešpektovanie synalagmatickej povahy záväzku z kúpnej zmluvy, čomu žalobný petit nezodpovedá, preto žalobe nie je možné vyhovieť, sa súd prvej inštancie nestotožnil. Predmetom sporu v prejednávanej veci nie je vrátenie plnenia z neplatnej kúpnej zmluvy (t.j. kauza veci nespočíva v okolnostiach riešených v žalovanými uvádzaných rozhodnutiach R 26/1975, R 27/1975 a NS ČR 22Cdo/2147/1999), ale predmetom sporu je určenie neplatnosti právneho úkonu, t.j. ide o určovaní žalobu dopadajúcu na účinky právneho úkonu, ktorá bola v čase začatia konania jednou zo zákonom predpokladaných a v súdnej praxi bežnou a pomerne častou určovacou žalobou. Žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu nevyžadovali pre svoju vecnú dôvodnosť, aby súčasťou petitu (žalovaného nároku) bol aj petit na vrátenie vzájomných plnení. Tvrdenie žalovaných, že podmienkou úspešnosti určovacej žaloby o neplatnosť právneho úkonu je súčasné uplatnenie nároku na vrátenie vzájomných plnení (čo v prípade žaloby žalobcov absentuje) preto súd prvej inštancie nepovažoval za relevantné a právne dôvodné. Takéto tvrdenie podľa súdu prvej inštancie nemá opodstatnenie v procesnom, ani v hmotnom práve.

32. V ďalšom žalovaní namietali, že žaloba je nedôvodná s poukazom na to, že pri predaji vecí z konkurznej podstaty návrat do pôvodného stavu nie je možný. Ani túto argumentáciu súd prvej inštancie nevzhládol za relevantnú. V celom priebehu sporu trvajúceho od roku 1999 súd prvej inštancie, ani žiadny z odvolacích súdov nikdy nespochybnili právnu relevanciu (nepripustnosť, resp. nedôvodnosť) žaloby pre nemožnosť návratu do pôvodného stavu (restitutio ad integrum). Naopak, už na začiatku sporu Krajský súd v Žiline konštatoval incidenčný charakter veci a pripustil žalovateľnosť uplatneného nároku, ako spor vyvolaný konkurzom (dôsledok situácie vyvolanej konkurzom). Vychádzajúc z koncepcie právneho poriadku SR v čase začatia konania súd prvej inštancie považoval za potrebné upozorniť, že právna úprava poznala a plne akceptovala žaloby o určenie neplatnosti právnych úkonov (relatívnej alebo absolútnej), akou je i žaloba v prejednávanej veci.

33. Súd prvej inštancie vo všeobecnosti uviedol, že absolútna neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 OZ pôsobí od počiatku, teda táto vada postihuje právny úkon od momentu jeho vzniku. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva bez ďalšieho zo zákona a hľadá sa naň, ako keby nebol urobený, táto

neplatnosť nemôže byť zhojená dodatočným schválením a nemôže sa konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Absolútne neplatný právny úkon nespôsobí právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Logickým následkom neplatného právneho úkonu, z ktorého od počiatku nemohli plynúť žiadne účinky a nemožno mu poskytnúť ochranu, je návrat do pôvodného stavu. V prejednávanej veci to znamená návrat predmetu kúpy do konkurznej podstaty úpadcu (t.j. v prospech všetkých veriteľov), z ktorej sa predajom odčlenila. Zákon o konkurze a vyrovnaní, ani iná právna norma nevylučuje možnosť domáhať sa určenia neplatnosti zmluvy uzavretej konkurzným správcom. Prípustnosť žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu (v konaní absolútnej neplatnosti), ktorá v doterajšej línii rozhodnutí prvoinštančného, ani odvolacieho súdu spochybnená nebola, vylučuje právnu relevanciu tvrdenia žalovaných o neprípustnosti žaloby pre nemožnosť návratu do pôvodného stavu.

34. Okrem iného súd prvej inštalácie zdôraznil, že v prípade neplatných právnych úkonov platí i zásada *nemo plus iuris*, ktorá vylučuje ochranu vlastníka (žalovaných) zapísaného v katastri nehnuteľností. Rovnako súd prvej inštalácie apeloval na to, že právni predchodcovia žalovaných i žalovaní mali od počiatku vedomosť o spornosti ich vlastníckeho práva, ktoré bolo dotknuté žalobou o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy.

35. V závere súd prvej inštalácie rozhodol o trovách konania, a to podľa ust. § 255 ods. 1 CSP v spojení s ust. § 262 ods. 1 CSP tak, že žalobcom, ktorý mali v konaní úspech priznal nárok na ich plnú náhradu s tým, že o výške trov v súlade s ust. § 262 ods. 2 CSP rozhodne po právoplatnosti rozsudku vyšší súdny úradník súdu prvej inštalácie.

36. Proti napadnutému rozsudku krajského súdu podali žalovaní 2/ až 5/ odvolanie, ktorým žiadali napadnutý rozsudok zmeniť tak, že sa žaloba zamietla, a zároveň žalovaným voči žalobcom priznať nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%, ktorý nárok sú žalobcovia povinní žalovaným uhradiť spoločne a nerozdielne. Ako dôvody podaného odvolania žalovaní uviedli ust. § 365 písm. b), f), h) CSP.

37. Žalovaní videli porušenie práva na spravodlivý proces v tom, že krajský súd dôvody, pre ktoré považuje naliehavý právny záujem žalobcov za daný, riadne neodôvodnil. Svoj nesúhlas vyjadrili s tým, že súd prvej inštalácie len poukázal na predchádzajúce rozhodnutia odvolacieho súdu, ktoré boli vydané pred vydaním napadnutého rozsudku, najmä keď sa opiera o staršie rozhodnutia odvolacieho súdu, a skutkový stav a právne posúdenie (najmä v otázke možnosti použitia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov), ktoré sa v priebehu konania postupne menili alebo ustálili. Na tomto mieste žalovaní poukázali na pojednávanie konané dňa 23. júna 2021, kde súd prvej inštalácie uviedol, že v prípade návratu bytového domu do konkurznej podstaty bude správca postupovať na základe novely § 27 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní (ďalej aj ako „ZKV“), ktorou sa osobitne upravuje predaj bytov a nebytových priestorov s účinnosťou od 1. augusta 2000, a byty v rámci predmetného bytového domu bude správca predávať za trhovú cenu.

38. Vo vzťahu k rozhodnutiam odvolacích súdov (sp. zn. 2Obo/205/04 a sp. zn. 5Obo/90/2006) žalovaní uviedli, že názory v nich uvedené nie sú odôvodnené, a napriek tomu ich súd prvej inštalácie prijal za svoje. Žalovaní poukázali na to, že v rozhodnutí odvolacieho súdu č. k. 2Obo/205/04-330, bolo uvedené, že uznesením Krajského súdu v Bratislave zo dňa 21. januára 1998 č. k. 38K/111/95-1804, nebola správcovi konkurznej podstaty uložená povinnosť uzatvoriť kúpnu zmluvu so žalobcami. Žalovaní ďalej poukázali na to, že úvahy odvolacieho súdu v konaní vedenom pod sp. zn. 2Obo/205/04 smerovali k potrebe ustáliť, či vzniklo žalobcom právo na odkúpenie predmetných bytov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov (ďalej aj ako „ZVB“), nakoľko v tomto prípade by žalobcovia mali na veci naliehavý právny záujem. Neskôr však bolo v tunajšom konaní ustálené, že žalobcom nevzniklo právo na odkúpenie predmetných bytov podľa ZVB. V uznesení odvolacieho súdu zo dňa 5. apríla 2008 č. k. 5Obo/90/2006-481, podľa názoru žalovaných bez náležitého vysvetlenia bola konštatovaná existencia naliehavého právneho záujmu žalobcov na určení neplatnosti kúpnej zmluvy, nakoľko správca bol povinný vyvinúť maximálne úsilie na to, aby boli bytové domy ako celok predané nájomcom, čím

malo byť dané rovnaké právo nájomcov nadobudnúť spoluvlastnícky podiel. Žalovaní trvajú na tom, že žalobcovia nie sú účastníci konkurzného konania podľa žiadneho ustanovenia ZKV platného a účinného v čase predaja bytového domu. Z ustanovení ZKV platného a účinného v čase predaja bytového domu nevyplýva žiadne špeciálne postavenie nájomcov nehnuteľností speňažovaných v rámci konkurzu.

39. Za potrebné považovali žalovaní upozorniť, že vzhľadom na novelu ZKV platnú a účinnú od 1. augusta 2000, správca v prípade navrátenia bytového domu do konkurznej podstaty bude tento speňažovať za trhovú cenu, t.j. žiadny nájomca nebude mať právo odkúpiť podiel na bytovom dome za zníženú cenu až do 50% v zmysle uznesenia Krajského súdu v Bratislave zo dňa 21. januára 1998 č. k. 38K/111/95-1804, o podmienkach predaja bytového domu. Žalovaní zotrvali na argumentácii, že ako nájomcovia splnili podmienky predaja bytového domu (resp. ich právny predchodcovia), ktoré sa nevzťahovali na nájomcov a dali najvyššiu ponuku na odkúpenie bytového domu, celkovo vo výške 80,5% hodnoty bytového domu určenej znalcom (pričom podľa uznesenia Krajského súdu v Bratislave z 21. januára 1998, č. k. 38K/111/95-1804, postačovala suma 75% hodnoty bytového domu určenej znalcom). S uvedenou skutočnosťou sa súd prvej inštancie podľa žalovaných absolútne nevysporiadal. Polemika žalovaných sa týkala otázky, prečo by pri údajnej a nepreukázanej kooperácii žalovaných so správcom na kúpe bytového domu, žalovaní platili sumu 80,5% hodnoty bytového domu, keď by v zmysle uznesenia Krajského súdu v Bratislave zo dňa 21. januára 1998 č. k. 38K/111/95-1804, stačilo 50%.

40. Za neodôvodnenú zo strany súdu prvej inštancie považujú žalovaní svoju argumentáciu o neexistencii naliehavého právneho záujmu žalobcov s tým, že nie je z napadnutého rozhodnutia zrejmé, na základe akých dôvodov dospel súd prvej inštancie k opačnému záveru.

41. Absencia základných predpokladov určovacej žaloby uplatnenej žalobcami, okrem neexistencie naliehavého právneho záujmu, podľa žalovaných spočíva aj v tom, že nesmie byť uplatniteľná iná žaloba na plnenie, nesmie vytvárať ďalšie spory, narušovať právnu istotu a nesmie byť v rozpore so svojím účelom, ktorým je ochrániť ohrozené, alebo porušené právo žalobcu alebo odstránenie neistoty žalobcu v jeho právnom postavení.

42. Podľa názoru žalovaných neexistuje žiadne právo žalobcov, ktoré by mohlo byť, alebo bolo ohrozené a vyhovením ich určovacej žalobe sa ich postavenie žiadnym spôsobom nezmení, a už vôbec sa nezlepší. Obrana žalovaných spočívala aj na tom, že vyhovením žalobe žalobcov vznikne viacero sporov najmä, ale nie výlučne ohľadne vrátenia kúpnej ceny a jej výšky, uhradenia nákladov na bytový dom, ktoré znášali žalovaní, náhrada škody spôsobenej žalovaným a otázky s tým súvisiace. Zároveň príde aj k narušeniu právnej istoty konkurzných veriteľov, nakoľko ich uplatnené pohľadávky v pomere podľa rozvrhu boli správcom už vyplatené.

43. Pozornosť žalovaní sústredili na to, že správca pri výkone svojich povinností zverených mu ZKV, t.j. pri výkone verejnej moci, pochybil, preto má správca niesť za takého pochybenie zodpovednosť a žalobcovia majú nárok na náhradu škody za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci správcom konkurznej podstaty, t.j. majú k dispozícii žalobu na plnenie. Túto však žalobcovia, ktorý nemajú žiadne „špeciálne“ právo alebo nárok na odkúpenie bytov, nevyužili.

44. Otázkou, či žaloba žalobcov nie je v rozpore so základnými atribútmi určovacej žaloby sa krajský súd v napadnutom rozsudku žiadnym spôsobom nezaoberal.

45. Žalovaní odmietajú závery súdu prvej inštancie o spolupráci so správcom za účelom údajného obídienia žalobcov pri kúpe bytového domu v rámci konkurzného konania, čím implicitne vyslovil záver, že ich viní z podvodu a machinácií v konkurznom konaní. V tejto súvislosti žalovaní upozornili, že žalobcovia voči nim (resp. ich právnomu predchodcovi) iniciovali i trestné konania v súvislosti s predajom bytového domu, avšak tieto boli zastavené, alebo trestné oznámenia boli odmietnuté.

46. Dôraz žalovaní kladli na to, že to bol správca, ktorý pochybil pri vykonávaní svojich povinností pri

výkone verejnej moci zverenej mu ZKV v rámci konkurzu. Za takéhoto stavu potom nemajú žalovaní nieť následky v podobe určenia neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorú uzatvorili (resp. ich právny predchodca) v dobrej viere a vždy konali len na základe pokynov správcu konkurznej podstaty v dobrej viere v jeho profesionálnosť. Za zmätočný považujú žalovaný napadnutý rozsudok aj v tom, že vychádza z irelevantnej informácie, aké postavenie v spoločnosti úpadcu mali žalovaní, resp. ich právny predchodcovia.

47. Vzhľadom na vyššie uvedené považujú žalovaní napadnutý rozsudok za nepreskúmateľný a arbitrárny, čím súd prvej inštancie zasiahol do práva žalovaných na spravodlivý proces.

48. Medzi nesprávne skutkové zistenia zaradili žalovaní, že žalobcovia neboli informovaní o podmienkach predaja bytového domu, ktoré tvrdenia žalobcovia preukazovali len čestným vyhlásením. Rovnako chýbajúci inzerát na odkúpenie bytového domu v archíve inzerujúcich novín podľa žalovaných nepreukazuje jeho neexistenciu, nakoľko žalovaní doložili do spisu viacero reakcií záujemcov o odkúpenie bytového domu, tzn. inzerát musel existovať. S uvedeným sa súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku žiadnym spôsobom nevyporiadal. Napriek neexistencii prezenčnej listiny zo schôdze konanej dňa 12. marca 1998, žalovaní poukázali na zápis o schôdzi vypracovaný p. O.. M..

49. Žalovaní majú za to, že žalobcovia mali vedomosť o všetkých podmienkach predaja bytového domu, vrátane výšky sumy predstavujúcej hodnotu bytového domu určenej znalcom, avšak žalobcovia trvali na tom, že byty chcú odkúpiť, ale iba za zostatkovú cenu podľa ZVB. V prospech uvedeného podľa žalovaných svedčia nasledovné dôkazy: Podanie správcu konkurznej podstaty JUDr. Javorčíka zo dňa 28. októbra 1997 adresované MF SR, Odpoveď správcu konkurznej podstaty JUDr. Javorčíka zo dňa 11. augusta 1997 adresovaná E. E. (je obsahom súdneho spisu), Oznámenie MF SR o neaplikovaní zákona 182/1993 Z. z. zo dňa 5. novembra 1997 adresované p. J. (je obsahom súdneho spisu), Oznámenie správcu konkurznej podstaty JUDr. Javorčíka zo dňa 30. októbra 1997 o predaji bytového domu spôsobom určeným súdom adresované p. J. (je obsahom súdneho spisu), Výjadrenie správcu konkurznej podstaty JUDr. Javorčíka k sťažnosti p. J. zo dňa 15. februára 1999 adresované Krajskému súdu v Bratislave (je obsahom súdneho spisu), Oznámenie správcu konkurznej podstaty JUDr. Javorčíka o prešetroaní sťažnosti p. J. zo dňa 22. marca 1999 adresované Krajskému súdu v Bratislave (je obsahom súdneho spisu). Inzerovanie odpredaja bytového domu v Žilinskom Večerníku a Novom Cielí: Ponuka spoločnosti PONZ, v. o. s. zo dňa 13. januára 1998 na odkúpenie bytového domu na U. XX v W. za sumu 2 500 000 Sk na základe inzercie v Žilinskom Večerníku; Ponuka R. P. zo dňa 15. januára 1998 na odkúpenie bytového domu na U. XX v W. za sumu 2 400 000 Sk na základe inzercie v Žilinskom Večerníku a Novom Cielí. Okrem vyššie uvedených dôkazov žalovaní poukázali aj na Vyžiadanie súhlasu s predajom bytového domu správcu konkurznej podstaty JUDr. Javorčíkom zo dňa 16. februára 1998 adresované Krajskému súdu v Bratislave. S prihliadnutím na vyššie uvedené žalovaní považujú za nesporne preukázané, že žalobcovia vedeli o podmienkach predaja bytového domu.

50. Za nesprávny záver súdu prvej inštancie považujú žalovaní aj to, že žalobcovia nemali vedomosť o znaleckom posudku, pretože tento vznikol až v štádiu kúpy a predaja (z vety žalovaného 2). Za týmto účelom žalovaní argumentovali tým, že Znalecký posudok č. 16/98 bol vypracovaný dňa 16. januára 1998 Ing. Jozefom Stehlíkom, t.j. dva mesiace pred uzatvorením kúpnej zmluvy zo dňa 16. marca 1998. Po vyhotovení znaleckého posudku a pred uzatvorením kúpnej zmluvy sa konala minimálne jedna schôdza nájomcov dňa 12. marca 1998, o ktorej je v spise vyhotovený záznam vypracovaný O.. M..

51. Žalovaní zotrvali na tom, že žalobcovia mali všetky informácie o podmienkach predaja bytového domu, ale mali záujem odkúpiť byty iba podľa ZVB, čo nebolo možné.

52. Bez opory vo vykonanom dokazovaní považujú žalovaní skutkový záver súdu prvej inštancie o tom, že žalovaní v spolupráci so správcu postupovali tak, aby sa ich konanie javilo navonok v súlade s podmienkami nastavenými konkurzným súdom, avšak v skutočnosti spolupracovali na podvedení a oklamaní žalobcov, aby bytový dom odkúpili pre seba.

53. Nesúhlas vyjadrili žalovaní aj s tým, že podľa súdu prvej inštancie je 30% nájomcov viac ako dvaja kupujúci, pretože pri minimálnom počte 2 nájomcov/byt t.j. $8 \text{ bytov} \times 2 = 16$, $16 : 100\% = 0,16 \times 30\% = 4,8$ nájomcov, preto na žalovaných pripadajú štyria nájomcovia (dva byty na žalovaných).

54. Nadobudnutie bytového domu v dobrej viere žalovaní odôvodňujú okrem iného aj tým, že od nadobudnutia bytového domu žalobcovia neplatili žalovaným žiadne nájomné, bývajú v bytoch približne 24 rokov len za náklady, dokonca v súčasnosti neplatia riadne ani tie.

55. Nesprávne právne posúdenie vzhľadli žalovaní v existencii naliehavého právneho záujmu, nadobudnutí vlastníctva v konkurznom konaní v rozpore so zákonom a dobrými mravmi a prípustnosti petitórneho návrhu žalobcov.

56. S súvislosti s naliehavým právnym záujmom žalovaní poukázali na judikatúru Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, konkrétne rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 28. marca 2013 sp. zn. 2MCdo/15/2012, rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 30. júla 2008 sp. zn. 3Cdo/53/2007, rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 27. októbra 2004 sp. zn. ObdoV/23/2003. Opätovne žalovaní spochybňovali zlepšenie postavenia žalobcov pre prípad vyhovenia ich žalobe s tým, že nie je zrejmé, aká ochrana bude vyhovením žalobe poskytnutá ohrozenému, alebo porušenému právu žalobcov, a či neexistuje iný vhodnejší prostriedok ochrany v podobe žaloby o plnenie, t.j. o náhradu škody. S prihliadnutím k tomu, že naliehavý právny záujem musí byť daný v čase vyhlásenia rozhodnutia súdu a dobu trvania súdneho konania viac než 18 rokov, žalovaní trvajú na tom, že naliehavý právny záujem žalobcov absentuje. Žalovaní dôrazne odmietajú, že incidenčný charakter sporu (súvisiaci s konkurzom) zakladá existenciu naliehavého právneho záujmu žalobcov, ktorí nie sú účastníkmi konkurzného konania, najmä nie veriteľmi, ktorí sú oprávnení na základe ZKV podať žalobu o určenie dôvodu, poradia, výšky a vymáhateľnosti pohľadávky a obdobne. Následkom vyhovenia podanej žalobe nebude odstránenie neistého postavenia žalobcov alebo ohrozeného práva žalobcov, ale vyvolanie ďalších súdnych sporov v spojení so zásahom do právnej istoty a legitímnych očakávaní, nie len žalovaných, ale aj tretích subjektov nezúčastnených na tomto konaní (konkurzných veriteľov). Argumentácia žalovaných sa opiera okrem iného aj o to, že vyhovením žalobe, teda určením neplatnosti kúpnej zmluvy, sa žalobcovia nestanú vlastníckymi nehnuteľnosťami tvoriacich predmet kúpy, ani im nevznikne právo na prednostné odkúpenie týchto bytov. V prípade navrátenia nehnuteľností do konkurznej podstaty tieto bude speňažovať opätovne za trhovú cenu tomu, kto ponúkne najvyššiu sumu. Nakoľko nie je v priebehu celého súdneho konania zrejmé, aké právo žalobcov je ohrozené, alebo v čom je ich právne postavenie neisté a ako sa vyhoveniu určovacej žalobe ich postavenie zlepši, žalovaní zotrvali na tom, že naliehavý právny záujem nie je daný. Súd prvej inštancie sa tak dopustil nesprávneho právneho posúdenia v otázke existencie naliehavého právneho záujmu.

57. Za naplnenie odvolacieho dôvodu podľa ust. § 365 písm. h) CSP žalovaní považovali aj konštatovanie súdu prvej inštancie o tom, že nadobudnutie vlastníckeho práva žalovanými, resp. ich právnymi predchodcami bolo v rozpore s dobrými mravmi a je možné navrátiť veci do pôvodného stavu, aj keď speňaženie bytového domu v rámci konkurzu prebehlo v súlade so zákonom. Nesúhlas vyjadrili žalovaní s tým, že navrátenie nehnuteľností do konkurznej podstaty je v záujme konkurzných veriteľov. Žalovaní, alebo ich právni predchodcovia nadobudli nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy dobromyseľne, v súlade so zákonom a s rozhodnutiami príslušného konkurzného súdu s vierou v zákonnosť postupov orgánov verejnej moci.

58. Za účelové považujú žalovaní nepodložené tvrdenia žalobcov, že neboli oboznámení s podmienkami predaja predmetných nehnuteľností. Žalobcovia nikdy nekontaktovali správcu, neboli za ním, ani žiadnym iným spôsobom sa s ním nesnažili komunikovať. V prípade, ak by žalobcovia nemali žiadne informácie alebo im tieto neboli vysvetlené správcom alebo ním poverenou osobou, každý aj priemerne obozretný a vnímavý človek, čo žalobcovia určite sú, by sa zaujímal o priebeh konkurzného konania v súvislosti s bytovým domom, v ktorom býva. Navyše žalobcovia oslovovali rôzne ministerstvá a iné orgány, kde riešili priebeh konkurzného konania (t.j. nič im nebránilo proaktívne komunikovať aj so správcom). Aj uvedené svedčí o tom, že žalobcovia mali (a museli mať) všetky informácie o

podmienkach predaja bytového domu. V nadväznosti na uvedené podľa žalovaných predaj nehnuteľností nebol a ani nie je v rozpore s dobrými mravmi.

59. Nadobudnutie vlastníckeho práva kúpou v konkurze predstavuje podľa žalovaných aj s poukazom na rozhodnutie Krajského súdu v Žiline zo dňa 17. októbra 2012 č. k. 7Co/62/2012-625, právoplatné dňa 6. marca 2013, jednu zo zákonných výnimiek zo zásady nemo plus iuris a je všeobecne považované za originárne nadobudnutie vlastníckeho práva, kedy sa pretrhávajú väzby medzi pôvodným a novým vlastníkom.

60. Vo vzťahu k originárnemu nadobudnutiu vlastníckeho práva žalovanými za súčasného splnenia podmienok podľa zákona upravujúceho konkurzné konanie, navrátenia do pôvodného stavu, teda nehnuteľností do konkurznej podstaty úpadcu, nie je možné. Tým, že konkurzné konanie prebehlo v súlade so zákonom, predaj neodporoval dobrým mravom a žalovaní riadne nadobudli originárne vlastnícke právo k bytovému domu so súhlasom súdu k odpredaju bytového domu, súd prvej inštancie vec nesprávne právne posúdil, keď dospel k inému právnomu posúdeniu veci.

61. Žalovaní rovnako namietajú prípustnosť žalobného návrhu žalobcov, ktorý neobsahuje oporu výroku, pre vyjadrenie vzájomnej viazanosti plnenia oboch zmluvných strán, a to najmä z dôvodu, že nie sú stranou tejto zmluvy, čo podčiarkuje absurdnosť určenia takejto neplatnosti. Súd prvej inštancie síce poukázal na prax pred účinnosťou CSP, keď bolo možné takéto žaloby podať, avšak to boli situácie, keď žalobcovia mali hmotné právo (väčšinou vlastnícke, ktoré žalobcovia v danom prípade nemajú) a žalovali všetkých ostatných účastníkov napádaného právneho úkonu.

62. Okrem iného vzhľadom na povahu konkurzného konania a rozdelenie plnenia poskytnutého žalovanými veriteľom prihláseným do konkurzu vyhláseného na pôvodného vlastníka - spoločnosť ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o. je podľa žalovaných zrejme, že spoločnosť ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o. nie je toto plnenie žalovaným schopná vrátiť.

63. S prihliadnutím na všetky vyššie uvedené skutočnosti žalovaní trvajú na tom, že žalobe nie je možné vyhovieť. Tým, že súd prvej inštancie napriek argumentácii žalovaných určil neplatnosť napadnutej kúpnej zmluvy vec neprávne právne posúdil, v dôsledku čoho je vydaný rozsudok v rozpore so zákonom.

64. K odvolaniu žalovaných sa vyjadrili žalobcovia, ktorí s odvolacou argumentáciou nesúhlasia a napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie považujú za vecne a právne správny. Za nepreskúmateľný a arbitrárny nemožno podľa žalobcov považovať napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie len preto, že súd neodôvodnil svoje rozhodnutie podľa predstáv žalovaných.

65. Nakoľko je právny názor odvolacieho súdu pre súd prvej inštancie záväzný, žalobcovia súhlasia s postupom súdu prvej inštancie, ktorý odkázal na rozhodnutia odvolacieho súdu. Existencia naliehavého právneho záujmu žalobcov bola podľa ich názoru súdom prvej inštancie dostatočne presvedčivo a zrozumiteľne odôvodnená.

66. Podľa názoru žalobcov žalovaní vykladajú uznesenie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 21. januára 1998 č. k. 38K/111/95-1804, ktoré obsahuje podmienky predaja bytových domov tendenčne a zavádzajúco. Predmetné uznesenie podľa žalobcov stanovuje štyri podmienky predaja bytových domov, a to, že 1) správca vyvinie maximálne úsilie na to, aby boli bytové domy ako celok predané nájomníkom s možnosťou znížiť kúpnu cenu až o 50%, 2) v prípade, že to nebude možné, predá sa bytový dom tomu záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu kúpnu cenu, ktorá však nesmie byť nižšia ako 75% hodnoty znaleckého posudku a 3) v prípade, že to nebude možné, predá sa bytový dom tomu záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu kúpnu cenu, ktorá však nesmie byť nižšia ako 75% hodnoty znaleckého posudku, 4) odchýlky od týchto zásad podliehajú schváleniu súdu. S prihliadnutím na uvedené žalobcovia kladú dôraz na to, že vyššie uvedené podmienky boli formulované v konkrétnej postupnosti s tým, že prvá podmienka má prednosť pred ostatnými, a len v prípade nemožnosti jej splnenia bude nasledovať

podmienka druhá. Týmto považujú žalobcovia za irelevantné, že žalovaní splnili druhú podmienku predaja bytového domu, keď nedošlo k splneniu prvej podmienky správcom. Za daných okolností žalobcovia vyjadrili súhlas s postupom súdu prvej inštancie, ktorý sa zameriaval predovšetkým na posúdenie, či správca konkurznej podstaty vyvinul maximálne úsilie na predaj bytového domu ako celku nájomníkom v zmysle prvej podmienky. Keďže splnenie prvej podmienky uznesenia nebolo zo strany žalovaných relevantne preukázané, skúmanie druhej podmienky považovali žalobcovia za bezpredmetné.

67. Tvrdenie žalovaných, že bytový dom kúpili za sumu 80,5% hodnoty bytového domu, keď by v zmysle uznesenia o podmienkach predaja bytového domu stačilo 50%, považujú žalobcovia za absurdné, pretože v prípade predaja bytového domu za 50% hodnoty bytového domu (v zmysle prvej podmienky uznesenia) by tento nadobudli žalovaní spolu so všetkými ostatnými nájomníkmi (ktorý mali o odkúpenie záujem). Konanie žalovaných bolo podľa žalobcov účelové a tvrdenia o konaní údajných schôdzí nájomníkov za zavádzajúce, nakoľko ich cieľom bolo práve vylúčiť žalobcov z možnosti nadobudnúť spoluvlastníctvo k bytovému domu, kedy nemali inú možnosť ako postupovať v zmysle druhej podmienky uznesenia.

68. Vo vzťahu k argumentácii žalovaných ohľadom podanej určovacej žaloby, žalobcovia upozornili, že princíp subsidiarity určovacej žaloby nevyplýva zo žiadneho zákonného ustanovenia a je len výsledkom interpretácie (ne)existencie naliehavého právneho záujmu, pričom súdna prax nevyklúča, že od princípu subsidiarity možno upustiť. Určovacia žaloba je podľa žalobcov rovnocenná žalobe na plnenie, prípadne inej žalobe a je na ich vôľu, ktorý spôsob ochrany si zvolia. Nakoľko žalobcom vzniklo právo prednostne nadobudnúť bytový dom a bolo zo strany správcu konkurznej podstaty porušené, stalo sa ich právne postavenie neistým. Vyhovujúci rozsudok podľa žalobcov vnesie právnu istotu do právneho postavenia žalobcov, nakoľko v prípade neplatnosti právneho úkonu sa automaticky obnoví zápis (vecno-právna pozícia) pôvodného vlastníka (úpadcu). Následne pri predaji bytového domu v rámci speňažovania konkurznej podstaty budú mať žalobcovia možnosť odkúpiť bytový dom, v ktorom žijú ako nájomcovia. Týmto sa postavenie žalobcov zmení, aj keď žalovaní v odvolaní tvrdili opak. Vzhľadom na uvedené žalobcovia majú za to, že ich naliehavý právny záujem na požadovanom určení je daný, ktorú skutočnosť je potrebné vykladať k kontexte predmetných skutkových okolností, a nie formalisticky podľa toho, či sa môže domáhať ochrany aj inou žalobou.

69. Vo svojom vyjadrení žalobcovia poukázali na prehľad skutočností svedčiacich o záujme správcu konkurznej podstaty predat' obytný dom práve žalovanému 2/ a O.. E. M., a tým „obísť“ žalobcov ako nájomníkov. V januári 1997 žalobcovia ako nájomníci oficiálne požiadali správcu konkurznej podstaty o kúpu bytov v bytovom dome, ktoré dokumenty boli v predtlačenom formulárovom znení (pripravenom vopred) a predložené žalobcom na vyplnenie zo strany O.. E. M.. Žiadosť správcu konkurznej podstaty zo 16. februára 1998 o udelenie súhlasu konkurzného súdu na predaj bytového domu žalovanému 2/ a O.. E. M. s predložením návrhu kúpnej zmluvy. Predmetná žiadosť bola expedovaná s prílohami konkurznému súdu dňa 17. februára 1998, t.j. ešte pred uskutočnením 2. schôdzy nájomníkov (na ktorej malo údajne podľa žalovaných dôjsť k ponuke predaja bytového domu žalobcom, pričom správca konkurznej podstaty bol už vopred dohodnutý na predaji bytového domu so žalovaným 2/ a O.. E. M.). Žalobcovia do toho času vôbec neboli informovaní o podmienkach predaja bytového domu. Dňa 12. marca 1998 sa mala údajne uskutočniť 2. schôdza nájomníkov, ktorú skutočnosť žalovaní nepreukázali akýmkoľvek písomným zápisom, listinou prítomných a pod. Žalobcovia uskutočnenie tejto schôdzy zhodne v priebehu celého konania popierajú, o čom svedčia ich svedecké výpovede. Z výpovedí žalovaného 2/ a O.. E. M. podľa žalobcov jasne vyplýva, že títo neboli pred uzatvorením kúpnej zmluvy oboznámení so znaleckým posudkom, a preto ani O.. E. M. nemohol oboznámiť žalobcov (nájomníkov) so znaleckým posudkom, resp. s výškou znalcom určenej ceny bytového domu počas údajnej 2. schôdzy. Po uskutočnení údajnej 2. schôdzy nájomcov O.. E. M. adresoval správcovi konkurznej podstaty písomnosť, v ktorej ho informuje, že „dňa 12. marca 1998 bola následne zvolaná schôdza nájomníkov, kde som opätovne oznámil spôsob odkúpenia celého domu (vytvorenie združenia), alebo ak záujme odkúpenia prejaví prevažná časť nájomníkov tým spôsobom, že sa im odpredá dom za cenu určenú znalcom, pričom nie je vylúčené, že súd môže schváliť aj primeranú nižšiu cenu. Z celkového počtu nájomníkov len asi 30% prejavuje záujem týmto spôsobom a ostatní nemajú záujem z dôvodu

finančných prostriedkov". V tejto súvislosti žalobcovia poukázali na uznesenie Krajského riaditeľstva PZ v Žiline zo dňa 15. októbra 2008 ČVS: KRP59/OEK-ZA-2008 z výpovede svedkyne D. P., z ktorej vyplynulo, že tento „list písala na základe pokynov od O.. M. ona dňa 12. marca 1998 ešte počas pracovnej doby, ktorá jej končila o 15.00 hod. Schôdza veriteľov nájomníkov sa konali vo večerných hodinách". Uvedené potvrdzuje tvrdenie žalobcov, že 2. schôdza nájomníkov sa reálne neuskutočnila, žalobcovia nemohli byť a neboli oboznámení s podmienkami predaja bytového domu, pričom vytvorenie písomnosti o konaní schôdzy O.. M. predstavovalo len snahu konvalidovať nezákonný postup správcu konkurznej podstaty JUDr. Javorčíka. Na podporu záveru o neuskutočnení 2. schôdzy nájomníkov poukázali žalobcovia na tvrdenie žalovaného 2/ na pojednávaní dňa 5. júna 2002, že „znalecký posudok vznikol až v štádiu kúpy a predaja predmetnej nehnuteľnosti a potom sa už nerobila žiadna schôdza s nájomníkmi". Napriek preukázanému záujmu žalobcov o kúpu bytového domu, 16. marca 1998 došlo k uzavretiu kúpnej zmluvy. Týmto žalobcovia trvajú na názore, že žalovaní (resp. ich právni predchodcovia) evidentne konali v súčinnosti so správcou konkurznej podstaty za účelom obísť súdom stanovené podmienky predaja bytového domu, a tým zmariť možnosť odkúpenia bytového domu zo strany žalobcov ako nájomníkov, a to všetko s jediným cieľom dosiahnuť pre seba prospech z procesu odkúpenia bytového domu.

70. K obrane žalovaných, že žalobcovia boli informovaní o podmienkach predaja bytového domu v zmysle uznesenia podmienkach predaja bytového domu, žalobcovia zdôrazňujú, že bolo povinnosťou žalovaných toto svoje tvrdenie preukázať. K dôkazom, ktorými žalovaní mali preukázať včasné informovanie žalobcov o podmienkach predaja bytového domu, žalobcovia uvádzajú nasledovné.

71. V Odpovedi správcu konkurznej podstaty JUDr. Javorčíka zo dňa 11. augusta 1997 adresovanej E. E. nemohli byť oznámené podmienky predaja bytového domu, nakoľko tieto boli stanovené až v uznesení Krajského súdu v Bratislave zo dňa 21. januára 1998 č. k. 38K/111/95-1804. Podľa žalobcov Oznámenie MF SR o neaplikovaní zákona 182/1993 Z. z. zo dňa 5. novembra 1997 adresované p. J. ani Oznámenie správcu konkurznej podstaty JUDr. Javorčíka z 30. októbra 1997 o predaji bytového domu spôsobom určeným súdom adresované p. J. rovnako nepreukazuje, že žalobcovia boli informovaní o podmienkach predaja bytového domu. Informácia o odkúpení bytov - výsledok schôdzy nájomcov zo dňa 12. marca 1998 podľa žalobcov nepreukazuje, že sa uvedená schôdza skutočne konala, a ktorú informáciu vytvoril O.. E. M. (ako bolo uvedené vyššie). K vyjadreniu správcu konkurznej podstaty JUDr. Javorčíka k sťažnosti p. J. zo dňa 15. februára 1999 adresovaného Krajskému súdu v Bratislave žalobcovia uviedli, že uvedený dokument nepreukazuje informovanie žalobcov o podmienkach predaja bytového domu, pretože sa schôdzy nájomcov neuskutočnili.

72. K inzerovaniu odpredaja bytového domu v Žilinskom Večerníku a Novom Cielí, na základe ktorého boli predložené ponuky z 13. januára 1998 a 15. januára 1998, žalobcovia uviedli, že uvedené ponuky nemohli reflektovať podmienky predaja, nakoľko tieto boli súdom stanovené v uznesení Krajského súdu v Bratislave až dňa 21. januára 1998. Z Vyžiadania súhlasu s predajom bytového domu správcou konkurznej podstaty JUDr. Javorčíkom zo dňa 16. februára 1998 adresovaného Krajskému súdu v Bratislave podľa žalobcov vyplýva, že sa toto vyžiadanie uskutočnilo ešte pred údajnou schôdzou nájomníkov dňa 12. marca 1998, kde malo údajne podľa žalovaných dôjsť k ponuke predaja bytového domu žalobcom. Z tohto dokumentu je zrejmé, že správca konkurznej podstaty bol už vopred dohodnutý na predaji bytového domu so žalovaným 2/ a O.. E. M.. Vzhľadom na vyššie uvedené žalobcovia dôkazy, na ktoré poukazovali žalovaní v podanom odvolaní, nepovažujú za dôkazy, ktoré by osvedčovali, že boli žalobcovia o podmienkach predaja bytového domu v zmysle uznesenia Krajského súdu v Bratislave zo dňa 21. januára 1998 informovaní, resp. že by o týchto podmienkach vedeli. Žalobcovia preto nesúhlasia s tvrdením žalovaných, že súd prvej inštancie dospel k nesprávnym skutkovým zisteniam.

73. Nesprávne právne posúdenie tvrdené žalovanými ohľadom existencie naliehavého právneho záujmu žalobcovia nepovažujú za dôvodné. Naliehavý právny záujem na určení absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy v zmysle ust. § 80 písm. c) OSP (resp. § 137 písm. c) CSP) podľa žalobcov môže mať i osoba, ktorá nie je účastníkom zmluvy, ak to bude mať priaznivý dopad na jej právne postavenie pri vyhovení

takejto žalobe. Napriek tomu, že žalobcovia boli osobami oprávnenými prednostne nadobudnúť bytový dom/byty, spoločné priestory, spoločné zariadenia a spoluvlastníctvo k pozemku, na ktorom je bytový dom, pri odpredaji bytového domu nebol dodržaný postup určený konkurzným súdom. Z uvedeného dôvodu sa jedná o spor vyvolaný a súvisiaci s konkurzným konaním. Právny záujem žalobcov v prípade incidenčných konaní vyplýva zo zákona a je daný osobitnou povahou konkurzného konania, s ktorým je spojený alebo v súvislosti, s ktorým vznikol (bol vyvolaný). Vyhovujúci rozsudok vnesie právnu istotu do právneho postavenia žalobcov, pretože pri predaji bytového domu v rámci speňažovania konkurznej podstaty budú mať možnosť odkúpiť bytový dom, v ktorom sú nájomcovia. Naliehavý právny záujem žalobcov na podanej určovacej žalobe je spojený s konkurznou podstatou, a preto je podľa žalobcov daný.

74. Vo vzťahu k argumentácii žalovaných o originárnom nadobudnutí vlastníckeho práva k bytovému domu žalovanými žalobcovia poukázali na uznesenie veľkého senátu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 27. apríla 2021 sp. zn. 1VObd/2/2020, v ktorom sa uvádza, že: „Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo, a to ani v prípade, že na jeho podklade bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností“. Vo vzťahu k ustanoveniu § 93 ods. 3 ZKR veľký senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky uviedol, že toto upravuje prelomenie zásady *nemo plus iuris*, ktoré však nie je absolútne. V určitých situáciách je aj pri aplikácii predmetného zákonného ustanovenia viac chránený pôvodný vlastník veci, ako osoba, ktorá vec nadobudla v konkurze od správcu konkurznej podstaty. K totožnému záveru dospel aj ústavný súd v uznesení zo dňa 25. augusta 2020 sp. zn. IV. ÚS 409/2020, v ktorom uviedol, že „samotná skutočnosť, že k prevodu vlastníckeho práva, či už k hnutelnej, alebo nehnuteľnej veci dochádza v rámci konkurzného konania pod dozorom správcu a konkurzného súdu s poukazom na v súčasnosti platnú právnu úpravu (§ 93 ods. 3 zákona o konkurze a reštrukturalizácii), automaticky neznamená (ako sa mylne domnievajú sťažovateľky), že nie je možné vlastníckou žalobou uplatniť určenie vlastníckeho práva pôvodným vlastníkom proti osobe, ktorá pri odplatnom prevode veci zapísanej do súpisu vedela, alebo musela vedieť, že úpadca alebo tretia osoba, ktorej majetok zabezpečuje záväzok úpadcu, nie je vlastníkom tejto veci“ (viď bod 36. odôvodnenia predmetného uznesenia). Veľký senát obchodnoprávneho kolégia zastáva názor, že je potrebné naďalej zotrvať na právnom závere vyslovenom najvyšším súdom už v rozsudku sp. zn. 1Cdo/96/1995 (publikovanom v časopise *Zo súdnej praxe* pod č. 39/1998), v zmysle ktorého „absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona a hľadá sa naň, ako by nebol urobený; táto neplatnosť nemôže byť zhojená dodatočným schválením a nemôže sa konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Absolútne neplatný právny úkon nespôsobí právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností“ (rovnako aj uznesenie najvyššieho súdu z 30. mája 2012, sp. zn. 6Cdo/107/2011).

75. Žalobcovia odmietajú tvrdenia žalovaných, že nadobudli nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy dobromyseľne, v súlade so zákonom a s rozhodnutiami príslušného konkurzného súdu s vierou v zákonnosť postupov orgánov verejnej moci nehnuteľnosti. Naopak, súhlas vyjadrili žalobcovia s konštatovaním súdu prvej inštancie v napadnutom rozsudku, že správca v procese predaja bytového domu konal spôsobom, ktorý formálne navodzoval a vzbudzoval dojem, že jeho úkony sú súladné s uznesením konkurzného súdu zo dňa 1. júna 2006 č. k. 38K/111/95-1804. Za správny považujú žalobcovia záver súdu prvej inštancie, že správca konal spôsobom, ktorý obchádzal súdom stanovené podmienky, keď konkurznému súdu predkladal informácie budiace dojem, že nájomcovia o odkúpenie bytového domu nemajú záujem. Tomuto záveru svedčia aj výsledky vykonaného dokazovania, v zmysle ktorých v súčinnosti so správcom týmto spôsobom konali aj kupujúci. Žalovaní, resp. ich právni predchodcovia tak podľa žalobcov nenadobudli nehnuteľnosti (bytový dom) na základe kúpnej zmluvy dobromyseľne a v súlade s dobrými mravmi. Vo vzťahu k neprípustnosti meritórneho návrhu žalobcov, považujú žalobcovia argumentáciu žalovaných postavenú na neaktuálnej a nesúvisiacej judikatúre.

76. V závere žalobcovia navrhli, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil a žalobcom 1/ až 7/ priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

77. Za potrebné považovali žalovaní 2/ až 5/ vyjadriť sa k vyjadreniu žalobcov. Žalovaní zotrvali na tom, že nimi napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie je arbitrárny a riadne neodôvodnený (nepreskúmateľný), pretože v ňom absentujú odpovede na podstatné argumenty žalovaných. Vychádzajúc z dôkazov, ktoré boli súčasťou odvolania žalovaných, žalovaní trvali na tom, že zo správania a konania žalobcov vyplýva, že správca s nimi aktívne komunikoval, informoval ich o všetkých podmienkach pre odpredaj bytového domu, a tak vyvinul maximálne úsilie, aby sa dohodol aj so žalobcami, ktorý však zákonné podmienky predaja neboli ochotní akceptovať a požadovali v rozpore so zákonom nadobudnutie jednotlivých bytov za zostatkové ceny podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov (ďalej aj ako „ZVB“). Žalobcami tvrdený úmysel žalovaných nadobudnúť bytový dom bez ostatných nájomníkov, žalovaní v celom rozsahu popierajú, pretože vždy konali výlučne v dobrej viere, podľa právnych predpisov a v súlade s pokynmi správcu konkurznej podstaty.

78. Rovnocennosť žaloby na plnenie a určovacej žaloby v prípade, ak ich v danej veci majú žalobcovia obe k dispozícii, považujú žalovaní za nesprávnu a opätovne dôraz kladli na subsidiaritu určovacej žaloby voči žalobe na plnenie. Podporne žalovaní poukázali na rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 9Cdo/7/2021 v spojení s uzneseniami sp. zn. 6Cdo/15/2017, 6Cdo/30/2018, 5Obo/12/2018, 4Cdo/17/2019. Existenciu naliehavého právneho záujmu žalobcov na podanej určovacej žalobe žalovaní popierajú.

79. Opakovane žalovaní poukázali na právny názor obsiahnutý v rozhodnutí Krajského súdu v Žiline zo dňa 17. októbra 2012 č. k. 7Co/62/2012-625, kde bolo konštatované, že správca postupoval v súlade so zákonom pri speňažovaní konkurznej podstaty. Ďalej sa v ňom uvádza, že: „Tento spôsob speňažovania neumožňuje v prípade neplatnosti zisteného rozvrhu vrátenie vzájomného plnenia, pretože plnenie nadobúdateľa je rozdelené na uspokojenie úpadcových veriteľov. Nemožno úpadcovi vrátiť vec a nevrátiť plnenie... V prípade porušenia práv predajom vecí zahrnutých do súpisu konkurznej podstaty má dotknutá osoba právo domáhať sa náhrady škody voči správcovi konkurznej podstaty... Z uvedeného vyplýva že odporcovia v 1/ až 10/ rade nadobudli vlastníctvo k predmetným nehnuteľnostiam v súlade so zákonom“.

80. Sice, žalobcovia boli, resp. sú nájomníkmi bytového domu, ktorý sa v konkurze speňažoval, ale podľa žalovaných nemali v konkurze žiadne postavenie, preto im nevzniklo ani žiadne právo, ktoré by bolo kýmkoľvek porušené.

81. Za účelovú považujú žalovaní argumentáciu žalobcov, že vzhľadom na negatívnu dôkaznú teóriu, nemusia nič v konaní preukazovať. Za žalobcami nepreukázané majú žalovaní existenciu naliehavého právneho záujmu na určovacej žalobe, spolčenie žalovaných so správcou konkurznej podstaty. Žalovaní trvajú na tom, že vedomosť žalobcov o podmienkach predaja bytového domu v konkurze riadne preukázali. V súvislosti so svedeckou výpoveďou v rámci trestného konania, na ktorú poukázali žalobcovia, vierohodnosť tohto tvrdenia žalovaní popreli s tým, že trestné konanie bolo právoplatne zastavené.

82. Na navrhovanom znení výroku odvolacieho súdu, ktorým má byť napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenený tak, že sa žaloba zamietne a žalovaným bude voči žalobcom priznaná náhrada trov konania v rozsahu 100%, ktorú budú žalobcovia povinní žalovaným uhradiť spoločne a nerozdielne, žalovaní zotrvali.

83. Súčasne žalovaní v súlade s ust. § 219 ods. 3 CSP v spojení s § 378 ods. 1 CSP požiadali, aby im bolo upovedomenie o mieste a čase verejného vyhlásenia rozsudku doručené elektronickými prostriedkami prostredníctvom právneho zástupcu žalovaných na e-mailovú adresu office@repak.eu .

84. K odvolacej replike žalovaných sa vyjadrili žalobcovia vo svojej duplike.

85. Žalobcovia rovnako zotrvali na argumentácii použitej vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalovaných.

Apelovali na to, že z uznesenia Krajského súdu v Bratislave zo dňa 21. januára 1998 č. k. 38K/111/95-1804, jasne vyplývala povinnosť správcu konkurznej podstaty predat' bytové domy prednostne nájomníkom, ktorej splnenie nebolo zo strany žalovaných relevantne preukázané. V tejto súvislosti žalobcovia zhrnuli svoje argumenty vo vzťahu k dôkazom, na ktoré poukazovali žalovaní v odvolaní. Konkrétne, že tieto dôkazy nepreukazujú vedomosť žalobcov o podmienkach predaja bytového domu. Na doplnenie žalobcovia uviedli, že z dôkazov, ktoré dali do pozornosti žalovaní v odvolaní, a ktoré mali preukazovať, že boli žalobcovia informovaní o podmienkach predaja bytového domu, nie je zrejmé znenie týchto podmienok. Žalobcovia opätovne upozornili na skutočnosť, že konkurzný súd stanovil konkrétne podmienky predaja bytových domov až dňa 21. januára 1998, č. k. 38K/111/95-1804, pričom podstatná časť dôkazov predložených žalovanými bola z obdobia pred vydaním tohto uznesenia. Pozornosť žalobcovia sústredili na dôkazy, ktoré podľa ich názoru tvrdenia žalovaných o vedomosti žalobcov o podmienkach predaja bytového domu vyvracajú. Žalobcovia zotrvali na tom, že sa pred uzavretím kúpnej zmluvy žalovanými tvrdené schôdze nájomníkov neuskutočnili.

86. Žalobcovia poukázali na to, že správca konkurznej podstaty nepostupoval v zmysle uznesenia zo dňa 18. februára 1997 (ktoré predložil ako prílohu k návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva zo dňa 1. apríla 1998 katastrálnemu úradu), keďže mal súhlas predávať majetok patriaci do konkurznej podstaty priamo mimo dražby, a to len nehnuteľnosti s výnimkou bytových domov s tým, že podmienky predaja bytových domov mali byť stanovené osobitne. Žiadne iné uznesenie vzťahujúce sa na predaj majetku z konkurznej podstaty sa v katastrálnom spise do povolenia vkladu kúpnej zmluvy, ani v čase podania žaloby nenachádzalo. Súlad postupu správcu vo vzťahu k uzneseniu Krajského súdu v Bratislave zo dňa 21. januára 1998 č. k. 38K/111/95-1804, žalobcovia namietali tiež, pretože správca nevyvinul maximálne úsilie, aby bytový dom predal prednostne všetkým nájomníkom (t.j. že by sa uskutočnili schôdze nájomníkov, na ktorých by nájomníci dostali relevantné informácie o predaji bytového domu, že žalobcovia ako nájomníci boli riadne oboznámení s obsahom znaleckého posudku č. 16/1998 zo dňa 16. januára 1998, a že žalobcovia ako nájomníci boli riadne informovaní o podmienkach predaja - o cene bytového domu podľa znaleckého posudku). V ostatnom žalobcovia zotrvali na svojej argumentácii použitej vo svojom vyjadrení k odvolaniu žalovaných, ako aj na svojom návrhu, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie ako vecne správny potvrdil a žalobcom priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

87. Najvyšší súd Slovenskej republiky, ako súd odvolací (ďalej aj „odvolací súd“) [(§ 470 ods. 1, 4 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov (ďalej len „CSP“)], po zistení, že odvolanie bolo podané včas (§ 362 ods. 1 CSP), oprávnenou osobou proti rozhodnutiu, proti ktorému je možné podať odvolanie, bez nariadenia pojednávania, viazaný rozsahom odvolania, odvolacími dôvodmi a zisteným skutkovým stavom súdom prvej inštancie (§ 379, § 380 ods. 1, § 383 CSP), prejednal odvolanie a dospel k záveru, že odvolanie žalovaných nie je opodstatnené. Rozhodnutie súdu prvej inštancie preto ako vecne správne potvrdil, pričom sa v celom rozsahu stotožnil s jeho odôvodnením (§ 387 ods. 1 a 2 CSP).

88. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

89. Podľa § 387 ods. 2 CSP, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

90. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku a celého obsahu spisového materiálu dospel k záveru, že súd prvej inštancie zistil v potrebnom rozsahu skutkový stav, na základe vykonaných dôkazov dospel k správny skutkovým zisteniam, ako aj vec správne právne posúdil.

91. Podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy SR (ústavný zákon č. 460/1992 Z.z.), každý má právo vlastniť majetok.

92. Podľa § 27 ods. 1 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní (ďalej aj „ZKV“), v znení účinnom do 2. apríla 1998 (t.j. v znení rozhodnom v čase uzavretia kúpnej zmluvy), podstatu možno speňažiť buď predajom vecí spôsobom upraveným v ustanoveniach o výkone rozhodnutia súdom, alebo predajom mimo dražby.

93. Podľa § 27 ods. 2 ZKV v citovanom znení, predaj mimo dražby uskutoční správca so súhlasom súdu a za podmienok ním určených. Veci možno predat' mimo dražby aj pod odhadnú cenu alebo cenu ustanovenú cenovými predpismi. Rovnako tak možno odplatne previesť aj úpadcove sporné, alebo ťažko vymáhateľné pohľadávky. Vec nadobudnutá z podstaty sa prevádza bez tiarch na nej viaznucich, s výnimkou vecných bremien.

94. Podľa § 39 zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom.

95. Podľa § 120 ods. 1 OSP a § 150, § 151 CSP dôkazná povinnosť preukázania svojho tvrdenia, zaťažuje tú stranu, ktorá skutkové tvrdenie uviedla.

96. Odvolací súd z obsahu spisu zisťuje, že uznesením Mestského súdu Bratislava zo dňa 1. februára 1996 č. k. 38K/111/95-59, bol vyhlásený konkurz na majetok úpadcu ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o. Krajský súd v Bratislave uznesením zo dňa 18. februára 1997 sp. zn. 38K/111/95 (č.l. 243 a nasl. spisu) rozhodol o udelení súhlasu správcovi s predajom majetku patriaceho do konkurznej podstaty úpadcu priamo mimo dražby, a to za splnenia podmienok predaja nehnuteľností s výnimkou bytových domov. Dôraz konkurzný súd kladol na to, že podmienky predaja bytových domov patriacich do konkurznej podstaty budú stanovené osobitne s ohľadom na skutkový a právny stav v jednotlivých bytových domoch.

97. Krajský súd v Bratislave v konkurznej veci úpadcu rozhodol o speňažovaní majetku tak, že doplnil uznesenie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 18. februára 1997 sp. zn. 38K/111/95, s ohľadom na ust. § 17, 18 a 29 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v tom čase platnom znení (ďalej len „ZVB“) o podmienky predaja bytových domov. Tieto podmienky konkurzný súd formuloval nasledovne: 1) Správca vyvinie maximálne úsilie na to, aby boli bytové domy ako celok predané nájomníkom s možnosťou znížiť kúpnu cenu až o 50%. 2) V prípade, že to nebude možné, predá bytový dom tomu záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu kúpnu cenu, ktorá však nesmie byť nižšia ako 75% hodnoty znaleckého posudku. Súčasne konkurzný súd uložil povinnosť správcovi, že v kúpnej zmluve musí byť záväzok kupujúceho, že preberá všetky záväzky z nájomných zmlúv. Odchýlky od týchto zásad mali podľa predmetného uznesenia podliehať schváleniu konkurzným súdom. Z predmetného uznesenia konkurzného súdu je zrejmé, že v ňom boli stanovené podmienky pre správcu pre predaj bytových domov z konkurznej podstaty, a to s prihliadnutím na ust. § 17, 18 a 29 ZVB, ktoré neukladali povinnosť v danom prípade previesť vlastníctvo bytov na ich nájomcov a vzhľadom na to, že bytové domy značne zaťažovali náklady konkurznej podstaty, čím sa znižovalo uspokojenie veriteľov. Konkurzný súd preto považoval za potrebné stanoviť podmienky ich predaja, aby sa primerane chránili záujmy tak nájomníkov, ako aj konkurzných veriteľov.

98. Formulárové žiadosti nájomníkov o kúpu bytu v zmysle zákona č. 151/1995 Z. z. sú datované na 8. januára 1997 - A. J., E. A., 9. januára 1997 - O.. D. R., J. A. a 10. januára 1997 - O.. L. R. a nachádzajú sa na č.l. 130-138 spisu. Tieto formulárové žiadosti boli menovaným predložené O.. E. M. (kupujúcim 2) a následne adresované správcovi JUDr. Jánovi Javorčíkovi.

99. Súčasťou súdneho spisu sú nasledovné inzeráty uverejnené správcom JUDr. Javorčíkom. A to inzerát uverejnený v Žilinskom Večerníku dňa 22. apríla 1997 (č.l. 247 spisu) o odpredaji ŽELSTAV A-Z, spol. s r.o. v konkurze 27 bytových jednotiek a XXX m² nebytových priestorov s možnosťou využitia pre obchodnú a podnikateľskú činnosť na T. ul. č. X v Žiline. Inzerát uverejnený v Pravde dňa 20. júna 1997 (č.l. 248 spisu) v rámci celoštátnej inzercie o odpredaji ŽELSTAV A-Z, spol. s r.o. v konkurze okrem nehnuteľností nachádzajúcich sa v T. a P., tak v rámci W. administratívnu budovu a

obytný dom - 27 bytových jednotiek a obchodný priestor vyše XXX m². Inzerát založený na č.l. 249 spisu, z ktorého nie je zrejmé kde, ani kedy bol inzerát uverejnený, ale týkal sa okrem iného administratívnej budovy v W. a obytného domu - 27 bytových jednotiek spolu s obchodným priestorom vyše XXX m².

100. Súčasťou súdneho spisu sú okrem vyššie označeným inzerátov aj nasledovné písomnosti. A to stanovisko Ministerstva financií SR zo dňa 15. júla 1997 s označením „Prešetrovanie ceny bytu - stanovisko" predstavujúcim odpoveď na list A. J. zo dňa 20. mája 1997 (č.l. 358 spisu) kde sa uvádza, že na prevod vlastníctva týchto bytov sa vzťahuje ZVB v znení zákona č. 151/1995 Z. z., preto by mali byť byty odpredané nájomcom za ceny určené podľa ust. § 18 ods. 1 ZVB, a nie za trhovú cenu.

101. Žiadosť E. E. zo dňa 22. júla 1997 adresovanom JUDr. Javorčíkovi pod názvom „Žiadosť o kúpu bytu - vyrozumienie" (č.l. 451 spisu), v ktorom sa uvádza, že: „V januári 1997 som Vám poslal žiadosť o kúpu bytu a do dnešného dňa som nedostal vyrozumienie. Žiadam Vás, aby so mnou bola uzatvorená kúpnopredajná zmluva na prevod bytu do osobného vlastníctva s podmienkami, ktoré vyplývajú zo zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 151/1995 Z. z.". Vyjadrenie zo dňa 11. augusta 1997 adresovanom E. E. pod názvom „Odpredaj bytu - vyrozumienie" (č.l. 27, 38, 452 spisu), v ktorom JUDr. Javorčík uviedol: „Oznamujem Vám, že byty sa jednotlivito predávať nebudú. V rámci konkurzu sa odpredá celý dom. Môžu si ho odkúpiť nájomníci, ak sa na tom dohodnú, alebo iný záujemca, ktorý kúpou domu prevezme aj záväzky voči nájomníkom".

102. Stanovisko Ministerstva financií SR zo dňa 16. októbra 1997 s označením „Prešetrovanie ceny bytu - stanovisko" (č.l. 1022 spisu), z ktorého vyplýva, že sa jedná o reakciu na list A. J. zo dňa 8. septembra 1997. Ministerstvo financií SR zotrvalo na svojom stanovisku zo dňa 15. júla 1997 s tým, že list od JUDr. Jána Javorčíka zo dňa 11. augusta 1997 považovalo za zmätočný. V liste sa ďalej uvádza, že: „Zmluva o prevode vlastníctva Vášho bytového domu na iného vlastníka ako na štát, obec, obchodnú spoločnosť s účasťou štátu alebo obce alebo s účasťou Fondu národného majetku SR, bude neplatný právny úkon, nakoľko bude v rozpore s ustanovením § 29 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení 151/1995 Z. z. Na ŽELSTAV, A-Z, s r.o., ktorý nadobudol majetok, a teda aj bytový fond podľa osobitného predpisu, t.j. podľa zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov sa vzťahuje pri prevode vlastníctva ustanovenia § 17 ods. 3 písm. e), § 18 ods. 1, § 29 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení zákona č. 151/1995 Z. z. V prípade porušenia zákona je možné obrátiť sa len na súd".

103. Vyjadrenie pôvodného správcu JUDr. Jána Javorčíka, zo dňa 30. októbra 1997 adresovanom A. J. s označením „Žiadosť o kúpu bytu - odpoveď" (č.l. 448 spisu), v ktorom je uvedené nasledovné: „Zasielam Vám na vedomie svoje stanovisko k listu Ministerstva financií SR sp. zn. 17679/97-73 ohľadom predaja bytov v obytných domoch. Vzhľadom k tomu, že právny výklad ministerstva financií ohľadom predaja bytov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov je nesprávny, budeme aj naďalej postupovať pri predaji obytných domov podľa rozhodnutia konkurzného údu, lebo cit. Zákon sa na majetok ŽELSTAV, A-Z, s r.o. nevzťahuje".

104. Vyjadrenie Ministerstva financií SR zo dňa 5. novembra 1997 adresované A. s označením „Prevod vlastníctva bytu" (č.l. 28, 40, 449 spisu), v ktorom bolo oznámené, že: „ŽELSTAV A-Z, s r.o. nenadobudol vlastníctvo bytových domov podľa zákona č. 92/1991 Zb. o prevode majetku štátu na iné osoby a ani nejde o obchodnú spoločnosť s účasťou štátu, a preto sa a prevod vlastníctva bytov nevzťahuje na ŽELSTAV, A-Z s r.o. ustanovenie § 17 ods. 3, § 18 a § 29 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 151/1995 Z. z. To znamená, že správca konkurznej podstaty je oprávnený predáť celý bytový dom komukoľvek. Zákon č. 122/1993 Z. z. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov nevylučuje prevod vlastníctva celých bytových domov z konkurznej podstaty a ani neukladá povinnosť previesť vlastníctvo bytov na nájomcov v prípade, ak nájomcovia bytov pred vyhlásením konkurzu požiadali o ich prevod. Z uvedených skutočností vyplýva, že JUDr. Javorčík nie je povinný Vám previesť vlastníctvo bytov, nakoľko je viazaný Uznesením Krajského súdu v Bratislave predávať celé obytné domy. ...Týmto považujte naše

vyjadrenie zo dňa 16. októbra 1997 č.j. 17679/97-73 za neplatné".

105. Inzerovanie odpredaja bytového domu v Žilinskom Večerníku a Novom Cielí správcom mali preukazovať nasledovné: Ponuka spoločnosti PONZ, v.o.s. zo dňa 13. januára 1998 na odkúpenie bytového domu na U. XX v W. za sumu 2 500 000 Sk na základe inzercie v Žilinskom Večerníku (č.l. 723 spisu) a Ponuka KPM R. P. zo dňa 15. januára 1998 na odkúpenie bytového domu na U. XX v W. za sumu 2 400 000 Sk na základe inzercie v Žilinskom Večerníku a Novom Cielí, ktorá bola odoslaná až dňa 13. februára 1998 (č.l. 722 spisu). Z oboch uvedených ponúk zhodne vyplýva, že: na základe inzerátu uverejneného v Žilinskom Večerníku a Novom Cielí - ponuka na odpredaj nehnuteľnosti - 27 bytových jednotiek, obaja záujemcovia zistili, že ten istý spôsob odpredaja je možné použiť aj pri predaji 8 bytových jednotiek na U. ul. XX v W.. Po zrelej úvahe sa obaja záujemcovia rozhodli, že majú záujem o kúpu tohto objektu - 8 bytových jednotiek na U. ul. č. XX v W.. Jediný rozdiel v týchto ponukách predstavovala ponuka ceny za uvedený objekt cenu, a to vo výške 2 400 000 Sk od KPM R. P. alebo 2 500 000 Sk od spoločnosti PONZ, v.o.s.

106. Znalecký posudok č. 16/98 vyhotovený znalcom Ing. Jozefom Stehlíkom dňa 16. januára 1998 (č.l. 341-353 spisu).

107. Vyjadrenie s označením „Predaj obytného domu v W. pod znaleckú cenu - vyžiadanie súhlasu" zo dňa 16. februára 1998 adresovanom Krajskému súdu v Bratislave, doručenom dňa 18. februára 1998 (č.l. 458, 459 spisu), v ktorom JUDr. Javorčík uviedol, že obytný dom na U. XX v W. bol znalcom ocenený na sumu 3 231 750 Sk, pričom viacerí záujemcovia prejavili záujem o jeho kúpu. Ponuku na kúpu predmetného bytového domu však predložil KPM na sumu 2 400 000 Sk a firma SPONZ v.o.s. na sumu 2 500 000 Sk. Nájomníci žiadali o kúpu bytu za ceny stanovené na predaj štátnych a družstevných bytov. Dvaja nájomníci obytného domu O.. Q. E. a O.. E. M. požiadali o odpredaj domu každému v polovici za celkovú sumu 2 600 000 Sk, ktorú ponuku považoval správca za najvýhodnejšiu (aj keď pod cenu určenú znaleckým posudkom), preto sa rozhodol túto ponuku prijať. Návrh kúpnej zmluvy tvoril prílohu tohto listu za účelom odsúhlasenia znenia kúpnej zmluvy konkurzným súdom.

108. Úradný záznam konkurzného súdu zo dňa 12. marca 1998 (č.l. 365 a 366 spisu), z ktorého jasne vyplýva, že v súlade so svojím podaním doručeným súdu dňa 18. februára 1998 žiadal správca opätovne o udelenie súhlasu na uzatvorenie kúpnej zmluvy s O.. Q. E. a O.. E. M. ohľadom bytového domu na U. XX v W.. Argumentoval tým, že boli správcom povereným pracovníkom (O.. E. M.) zvolané dve schôdze nájomníkov, kde im bolo vysvetlené, že musia odkúpiť celý bytový dom, čo odmietli a trvali len na kúpe bytov podľa bytového zákona. S prihliadnutím na uvedené argumenty JUDr. Javorčíka konkurzný súd dal súhlas na uzatvorenie navrhovanej kúpnej zmluvy. Z dôkazu vyhotoveného O.. E. M. (kupujúcim 2) dňa 12. marca 1998 pod označením „Informácia o odkúpení bytov (bytové jednotky na U.)" adresovaného JUDr. Javorčíkovi (č.l. 31, 39, 455 spisu) vyplýva, že po uverejnení v žilinskom týždenníku „VEČERNÍK" v septembri 1997 bola o odpredaji bytov na U. K. č. XX v W. zvolaná schôdza nájomníkov, kde im O.. E. M. ponúkol odkúpiť byty (komplex celého domu) s tým, že tento spôsob všetci nájomníci odmietli a požadovali odkúpenie bytov v zmysle bytového zákona. Ďalej O.. E. M. uviedol, že sa dňa 12. marca 1998 uskutočnila schôdza nájomníkov, kde mal byť nájomníkom opätovne oznámený spôsob odkúpenia celého bytového domu (vytvorenie združenia) alebo ak záujem o odkúpenie prejaví prevažná časť nájomníkov tým spôsobom, že sa im odpredá dom za cenu určenú znalcom, pričom nie je vylúčené, že súd môže schváliť aj primerane nižšiu cenu. V závere O.. E. M. uviedol, že z celkového počtu nájomníkov len asi 30% prejavilo záujem o kúpu bytového domu, ostatní nemali záujem z dôvodu finančných prostriedkov.

109. Obsahom spisu je aj Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúcich správcu konkurznej podstaty JUDr. Javorčík, doručil Okresnému úradu v Žiline, katastrálnemu odboru, dňa 1. apríla 1998 (č.l. 335 spisu). Prílohami tohto návrhu boli: kúpna zmluva, znalecký posudok, výpis z LV, výpis z obchodného registra spoločnosti úpadcu, uznesenie konkurzného súdu zo dňa 1. februára 1996 č. k. 38K/111/95-59, ktorým bol vyhlásený konkurz na majetok úpadcu ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o., uznesenie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 18. februára 1997 sp. zn.

38K/111/95, o udelení súhlasu správcovi s predajom majetku patriaceho do konkurznej podstaty úpadcu priamo mimo dražby, a to za splnenia podmienok predaja nehnuteľností s výnimkou bytových domov, správny poplatok.

110. V spise sa okrem vyššie uvedených písomností nachádza aj množstvo iných listinných dôkazov (výzva Okresného úradu v Žiline, katastrálneho odboru zo dňa 23. apríla 1998 (č.l. 336 spisu) adresovanou O.. Q. E.; čestné prehlásenie manželky O.. E. M. zo dňa 20. júla 1998 (č.l. 337 spisu); Zmluva o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva zo dňa 20. augusta 1999 (č.l. zadná strana 1017-1019 spisu); ponuka JUDr. Javočíka zo dňa 20. júla 1998 adresovaná všetkým nájomníkom obytného domu na T. ul. č. X v W. (č.l. 69 a 70 spisu); oznam JUDr. Javorčíka zo dňa 21. júla 1998 o zrušení nájomných zmlúv na byty v bytovom dome na U. XX v W. (č.l. 361 spisu); list manželov J. zo dňa 11. januára 1999 adresovaný Ministrovi spravodlivosti SR pod označením „Podnet na preskúmanie zákonnosti rozhodnutí Okresného úradu katastrálneho odboru v Žiline č. V-193/1998, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech O.. E. M. a O.. Q. E." (č.l. 1049-1051 spisu); vyjadrenie JUDr. Javorčíka zo dňa 12. februára 1999 k sťažnosti A. J. adresovanom Krajskému súdu v Bratislave (č.l. 456, 457 spisu); list adresovaný E. E. zo dňa 22. júla 1997 (č.l. 451 spisu); vyjadrenie JUDr. Javorčíka adresované Krajskému súdu v Bratislave zo dňa 15. februára 1999 s označením „J. A., U. XX, W. - sťažnosť" (č.l. 196 a 197 spisu); pozvánka správcu JUDr. Jána Javorčíka zo dňa 16. februára 1999 na schôdzu nájomníkov (č.l. 359 spisu) a prezenčná listina k nej (č.l. 360 spisu); zápis o uskutočnení a priebehu schôdze nájomníkov zo dňa 18. marca 1999 od E.. E. R. zo dňa 18. marca 1999 (č.l. 72 a 73 spisu); záznam zo dňa 19. marca 1999 JUDr. Javorčíka o stretnutí nájomcov a správcu dňa 18. marca 1999 (č.l. 121 a nasl.), ako aj početná vzájomná písomná komunikácia medzi správcou a jednotlivými nájomníkmi.

111. Súčasťou spisu je zároveň aj vyjadrenie JUDr. Javorčíka zo dňa 19. apríla 2004 adresovaného súdu prvej inštancie (č.l. 217-218 spisu) za účelom doplnenia dôkazných materiálov, kde správca uviedol, že: „Inzerát zo dňa 22. apríla 1997 uverejnený v žilinskom Večerníku a ďalšie dva inzeráty (obytný dom, ktorý je predmetom súdneho konania, v nich nie je uvedený pre začínajúce spory nájomníkov)". Následne v odpovedi Žilinského Večerníka zo dňa 5. júna 2006 na žiadosť O.. L. R. (č.l. 401 spisu) je uvedené, že: „Inzerát firmy ŽELSTAV A-Z spol. s r.o. na odpredaj bytového domu na U. ul. č. XX v W., ktorý mal byť uverejnený v septembri 1997 v Žilinskom večerníku, v číslach 36-41/1997 sme pod touto firmou nenašli. Mohol by byť uverejnený formou riadkovej inzercie bez názvu firmy alebo ako predaj jednotlivých bytových jednotiek".

112. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní konštatoval, že kúpna zmluva uzavretá medzi úpadcom ŽELSTAV A-Z, spol. s r.o. (za ktorého konal správca konkurznej podstaty JUDr. Ján Javorčík) a kupujúcimi O.. Q. E. a O.. E. M., je absolútne neplatným právnym úkonom. A to z dôvodu, že konanie správcu JUDr. Jána Javorčíka a kupujúcich vyhodnotil súd prvej inštancie ako odporujúce dobrým mravom a obchádzajúce zákon (ust. § 27 ZKV) s tým, že sa nerešpektovali podmienky predaja stanovené konkurzným súdom.

113. S takýmto záverom sa žalovaní nestotožnili a v odvolaní namietli nesprávne právne posúdenie veci pre absenciu naliehavého právneho záujmu na žalovanom určení; majú za to, že nadobudli vlastníctvo k nehnuteľnosti v konkurznom konaní za splnenia všetkých zákonných podmienok a v súlade s dobrými mravmi; pričom žalobcami navrhovaný petit je neprípustný pre absenciu jeho synalagmatického vyjadrenia. Zároveň odvolatelia namietli aj nesprávne skutkové zistenia súdom prvej inštancie, ktoré sú podľa ich názoru v rozpore s obsahom súdneho spisu.

114. Ohľadom nesprávneho právneho posúdenia veci z dôvodu absencie naliehavého právneho záujmu na žalovanom určení odvolatelia uviedli, že v celom odôvodnení napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie sa nenachádza odpoveď na základnú námietku žalovaných, a to ako sa zlepší postavenie žalobcov vyhobením ich žalobe. Zároveň žalovaní absentujú riadne zdôvodnenie, aké právo žalobcov (ohrozené alebo porušené) bude úspešnou žalobou ochránené, a či zároveň neexistuje iný vhodnejší prostriedok ochrany práva žalobcov, napr. žalobou na plnenie, t.j. žalobou o náhradu škody. Odvolatelia

sú názoru, že vyhovením žalobe sa postavenie žalobcov žiadnym spôsobom nezmení a nebude im priznaná ani ochrana žiadneho práva. Žalobcovia sa určením neplatnosti totiž nestanú vlastníkmí nehnuteľností, ktoré sú predmetom napadnutej kúpnej zmluvy a zároveň im nevznikne ani právo na prednostné odkúpenie bytov, nakoľko takéto právo nikdy ani nemali a toto nevyplýva ani z Uznesenia o podmienkach predaja bytového domu, najmä s poukazom na zmenu právnej úpravy ZKV.

115. V súvislosti s námietkou uvedenou vyššie odvolací súd poukazuje na ust. § 391 ods. 2 CSP, podľa ktorého ak bolo rozhodnutie zrušené a ak bola vec vrátená na ďalšie konanie a nové rozhodnutie, súd prvej inštancie je viazaný právnym názorom odvolacieho súdu.

116. Zo skorších rozhodnutí v tejto veci pod sp. zn. 2Obo/205/2004, 5Obo/90/2006 a 2Obo/48/2014 je zrejmé, že odvolací súd v nich dospel k zhodnému záveru, že naliehavý právny záujem žalobcov na nimi požadovanom určení v tomto konaní je daný. Takýto právny názor odvolacieho súdu je pre súd prvej inštancie záväzný. Odvolací súd dodáva, že judikatúra Ústavného súdu SR a Najvyššieho súdu SR je jednotná pri posudzovaní zákonného príkazu rešpektovania právneho názoru súdu vyššej inštancie a odkloniť sa od tohto názoru nie je žiadny dôvod.

117. Ďalej k vyššie uvedenej námietke absencie naliehavého právneho záujmu na žalobcami požadovanom určení je potrebné zdôrazniť, že tento je možný vzhľadom aj vzhľadom na incidenčný charakter konania, nakoľko rozhodnutie v incidenčnom konaní je významné pre speňažovanie majetku podstaty a následné uspokojovanie veriteľov z výťažku. Vo veci konajúci Krajský súd v Žiline uznesením zo dňa 21. januára 2004 sp. zn. 9Co/39/03 zrušil v poradí prvé rozhodnutie (rozsudok) Okresného súdu Žilina zo dňa 2. októbra 2002 č. k. 2C/1646/95-85, a to pre nedostatok vecnej príslušnosti Okresného súdu Žilina. Krajský súd v Žiline týmto rozhodnutím jednoznačne a bez akýchkoľvek pochybností konštatoval, že základ žalovaného nároku má pôvod v konkurznom konaní, konkrétne v postupe správcu pri odpredaji obytného domu. Uvedené znamená, že sa jedná o spor vyvolaný a súvisiaci s konkurzným konaním ohľadne majetku žalovaného 1/ (úpadcu).

118. Odvolací súd poznamenáva, že určovacou žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o 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. V kontexte civilných sporov sa určovacími žalobami domáha určenia toho, že právo existuje (pozitívna určovacia žaloba) alebo naopak určenia toho, že právo neexistuje (negatívna určovacia žaloba). V oboch prípadoch je podmienkou konania preukázanie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, bez ktorého určenia dochádza k porušeniu základného práva na súdnu ochranu ďalšieho účastníka konania (uznesenie Ústavného súdu SR zo dňa 6. októbra 2017 sp. zn. II. ÚS 590/2017).

119. Z preukazovania naliehavého právneho záujmu však existujú výnimky, ktoré vyplývajú z osobitných predpisov, ktoré určitú osobu oprávňujú alebo zaväzujú žalobu podať. Medzi takú výnimku patrí aj incidenčný spor nerozlučne spätý s osobitosťou konkurzného konania, v ktorom sa právny záujem na požadovanom určení prezumuje a teda je daný.

120. Je možné konštatovať, že súd prvej inštancie týmto správne uzavrel, že právny záujem žalobcov v prípade incidenčných konaní vyplýva zo zákona a je daný osobitou povahou konkurzného konania, s ktorým je spojený, alebo v súvislosti, s ktorým vznikol (bol vyvolaný). Z uvedeného dôvodu považoval súd prvej inštancie otázku existencie naliehavého právneho záujmu žalobcov za vyriešenú s tým, že právny záujem žalobcov v prejednávanej veci je daný.

121. Odvolací súd sa s takýmto právnym záverom stotožňuje, čím považuje záver o prítomnosti naliehavého právneho záujmu v tejto veci za riadne právne vyargumentovaný, a to nielen z hľadiska osobitosti incidenčného konania s významom pre speňažovanie majetku podstaty a následné uspokojovanie veriteľov z výťažku, ale aj rešpektovania právneho názoru súdu vyššej inštancie o dostatočnom podklade ohľadom naliehavého právneho záujmu na žalobcami požadovanom určení neplatnosti napadnutej sudzovacej zmluvy.

122. Nesprávne právne posúdenie konajúcim súdom ohľadom nadobudnutia vlastníctva k nehnuteľnosti dôvodili odvolatelia tým, že Krajský súd v Bratislave nesprávne právne posúdil originárny spôsob nadobudnutia vlastníckeho práva žalovanými (respektíve ich právnym predchodcom) ako v rozpore s dobrými mravmi a zároveň nesprávne vyhodnotil, že je možné aj napriek speňaženiu bytového domu v rámci konkurzu, ktorý prebehol v súlade so zákonom, navrátiť veci do pôvodného stavu. Odvolatelia podrobne v odvolaní uviedli, prečo predaj nehnuteľností nebol a ani nie je podľa ich názoru v rozpore s dobrými mravmi s tým, že ak sa ani pôvodný vlastník nemôže domôcť určenia vlastníckeho práva proti nadobúdateľovi nehnuteľnosti z konkurzu, o to viac sa nemôžu domáhať proti nadobúdateľovi svojich práv súvisiacich s nehnuteľnosťou ani iné osoby. A to z dôvodu, že došlo podľa ich názoru k pretrhnutiu vzťahov a nadobudnutie bytového domu žalovanými je potrebné považovať za originárne nadobudnutie vlastníckeho práva. V prípade, ak pôvodnému vlastníčkovi bola spôsobená škoda, tento sa jej môže podľa odvolateľov domáhať proti správcovi konkurznej podstaty, žalobou o náhradu škody.

123. Odvolací súd pri tejto odvolacej námietke poukazuje prioritne na uznesenie Veľkého senátu Najvyššieho súdu SR sp. zn. IVOBdo/2/2020 zo dňa 27. apríla 2021, podľa ktorého „Na základe absolútne neplatného právneho úkonu nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo, a to ani v prípade, že na jeho podklade bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností“.

124. Veľký senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky označeným rozhodnutím judikoval, že výnimky zo zásady nemo plus iuris, uprednostňujúce ochranu dobromyseľného nadobúdateľa, sú taxatívne upravené naprieč jednotlivými právnymi predpismi. Medzi tieto výnimky možno zaradiť ustanovenia § 486 Občianskeho zákonníka, § 446 Obchodného zákonníka, § 93 ods. 3 zákona o konkurze a reštrukturalizácii.

125. Ustanovenie § 93 ods. 3 ZKR prelomuje zásadu nemo plus iuris, ktorá týmto neplatí absolútne. Uvedené potvrdil aj Ústavný súd SR v uznesení zo dňa 25. augusta 2020 sp. zn. IV. ÚS 409/2020, v ktorom uviedol, že „samotná skutočnosť, že k prevodu vlastníckeho práva, či už k huteľnej, alebo nehnuteľnej veci dochádza v rámci konkurzného konania pod dozorom správcu a konkurzného súdu s poukazom na v súčasnosti platnú právnu úpravu (§ 93 ods. 3 zákona o konkurze a reštrukturalizácii), automaticky neznamená (ako sa mylne domnievajú sťažovatelia), že nie je možné vlastníckou žalobou uplatniť určenie vlastníckeho práva pôvodným vlastníkom proti osobe, ktorá pri odplatnom prevode veci zapísanej do súpisu vedela, alebo musela vedieť, že úpadca alebo tretia osoba, ktorej majetok zabezpečuje záväzok úpadcu, nie je vlastníkom tejto veci“ (viď bod 36. odôvodnenia predmetného uznesenia)...

126. Týmto názor odvolateľov opretý o výnimku zo zásady „nemo plus iuris“ pri nadobudnutí vlastníckeho práva v konkurznom konaní, ako jedným z originárnych spôsobov nadobudnutia vlastníckeho práva bez ďalšieho, je bez relevancie a je bezpredmetný (viď citované uznesenie Veľkého senátu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. IVOBdo/2/2020 zo dňa 27. apríla 2021). A to aj vzhľadom na vyššie uvedený právny názor ústavného súdu, ktorý pripustil, že vlastníckou žalobou je možné uplatniť určenie vlastníckeho práva v súvislosti s odplatným prevodom veci zapísanej do súpisu, resp. v rámci veci nadobudnutej v konkurznom konaní. Odvolací súd zdôrazňuje, že úmysel zákonodarcu sa týmto vzťahoval aj na skoršiu úpravu ZKV s tým, že absolútna neplatnosť nastáva bez ďalšieho a priamo zo zákona, z ktorého dôvodu došlo ústavným súdom iba k precizovaniu nadobudnutia vlastníckeho práva v rámci konkurzného konania, ktoré je možné napadnúť určovacou žalobou o určenie (ne)platnosti scudzovacieho právneho úkonu.

127. Nesprávne právne posúdenie vzhľadli odvolatelia aj v tom, že žalobcami navrhovaný petit je neprípustný pre absenciu jeho synalagmatického vyjadrenia.

128. Odvolatelia uviedli, že petitórny návrh žalobcov neobsahuje oporu výroku, pre vyjadrenie vzájomnej viazanosti plnenia oboch zmluvných strán, čím je takýto petit nevykonateľný. Dodali, že vzhľadom na povahu konkurzného konania a rozdelenie plnenia poskytnutého nadobúdateľom - žalovanými veriteľom

prihláseným do konkurzu vyhláseného na pôvodného vlastníka - spoločnosť ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o. je zrejmé, že spoločnosť ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o. nie je toto plnenie žalovaným schopná vrátiť. V tejto súvislosti poukázali aj na viaceré rozhodnutia NS ČR, a to najmä na judikát R27/1975 (pozn. odvolacieho súdu - tento sa týka Exekučného konania a vzájomnosť plnení petitu).

129. V nadväznosti na žalovanými tvrdené skutočnosti odvolací súd uvádza, že princíp subsidiarity určovacej žaloby nevyplyva zo žiadneho zákonného ustanovenia a je len výsledkom odvolateľmi uvádzanej interpretácie (ne)existencie naliehavého právneho záujmu. Súdna prax pritom nevylučuje, že od princípu subsidiarity možno upustiť, čoho dôsledkom je práve súdená vec, kedy je daný naliehavý právny záujem na požadovanom určení priamo zákonom, v dôsledku čoho od prípustnosti určovacej žaloby nemožno upustiť. Vzhľadom na to, že prípustnosť žalôb o určenie právnych skutočností je jasne ohraničená, a teda je prípustná len na základe výslovného zákonného splnomocnenia, o princípe subsidiarity je možné hovoriť len vo vzťahu ku „klasickej“ určovacej žalobe. Zároveň odvolací súd poznamenáva, že v prípade výrokov upravujúcich protiplnenie, je potrebné viesť súdne konanie na základe žaloby na plnenie, a nie žaloby na určenie, ako je tomu v prejednávacom konaní.

130. Odvolací súd zároveň v časti týkajúcej sa námietky „nerešpektovania synalagmatickej povahy záväzku z kúpnej zmluvy a nesúladu žalobného petitu s touto povahou záväzku“ odkazuje na závery súdu prvej inštancie, s ktorými sa v plnom rozsahu stotožňuje. Je bez akýchkoľvek pochybností zrejmé, že žaloby o určenie neplatnosti právneho úkonu nevyžadovali a ani nevyžadujú pre svoju vecnú dôvodnosť, aby súčasťou žalovaného nároku bol aj petit na vrátenie vzájomných plnení. Keďže predmetom sporu nie je vzájomné vrátenie plnení z neplatnej kúpnej zmluvy, nie je možné vzhliadnuť analógiu na žalovanými uvádzané judikáty, v ktorých je takýto petit prítomný. V odvolateľmi prezentovaných rozhodnutiach R 26/1975, R 27/1975 a NS ČR 22Cdo/2147/199 ide o spory, ktoré spočívajú na iných skutočnostiach, ako tých, ktoré sú predmetom tohto sporu. Z uvedeného dôvodu konajúci súd prvej inštancie správne uviedol, že na tieto rozhodnutia nemohol vziať zreteľ a tieto ani nepovažoval pri rozhodovaní za relevantné a právne dôvodné. Z totožných skutočností na ne nemožno vziať zreteľ ani pri rozhodovaní o podanom odvolaní.

131. Nesprávne skutkové zistenia súdom prvej inštancie vzhľadli odvolatelia najmä vo vyhodnotení čestných vyhlásení žalobcov, ktoré podľa názoru odvolateľov nie sú dôkazom na preukázanie (ne)vedomosti o predaji nehnuteľnosti a stanovených podmienkach. V tomto kontexte odvolatelia opakovane poukázali na inzeráty, ktoré podľa nich dostatočne preukazujú, že žalobcovia mali vedomosť o predaji nehnuteľnosti správcom a podmienkach tohto predaja a schôdzi nájomníkov konanej dňa 12. marca 1998. Žalovaní aj v tejto súvislosti poukázali na svoju argumentáciu nesprávneho právneho posúdenia veci z dôvodu absencie naliehavého právneho záujmu na žalovanom určení a ostatnú argumentáciu súvisiacu s nadobudnutím vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, a to najmä na listinné dôkazy ako sú oznámenie ministerstva ohľadom aplikability ZVB a zápisu vlastníckeho práva katastrom nehnuteľností. Odvolatelia dodali, že ak súhlas s predajom nehnuteľnosti vydal konajúci konkurzný súd, za prípadný nesprávny postup správcu pri predaji nehnuteľnosti, nemožno sankcionovať žalovaných.

132. Odvolací súd k vyššie označenej odvolacej argumentácii uvádza, že ide o námietky súvisiace s prehodnotením dokazovania vykonaného súdom prvej inštancie a najmä o nespokojnosť žalovaných s jeho závermi. Odvolací súd sa stotožňuje so zisteniami súdu prvej inštancie a na jeho závery poukazuje s tým, že na opakované vykonanie dokazovania, ktoré bolo vykonané v značnom rozsahu, nie je dôvod.

133. V nadväznosti na žalovanými označené dôkazy, že podmienky predaja bytového domu mali byť žalobcom písomnosťami údajne oznámené (čo súd prvej inštancie prešetril a zistil časový nesúlad týchto skutočností, pozn. odvolacieho súdu), odvolací súd v zhode a na zdôraznenie správnosti záverov konajúceho súdu nižšej inštancie zdôrazňuje, že v týchto listinných dôkazoch nie je uvedené, na základe, akých konkrétnych podmienok má dôjsť k predaju nehnuteľnosti. Inzeráty boli podľa zistení konajúceho súdu uverejňované pred uznesením konkurzného súdu o podmienkach predaja bytového domu, a to uznesenia č. k. 38K/111/95-1804 zo dňa 21. januára 1998, ktorým uznesením konkurzný súd stanovil konkrétne podmienky predaja bytových domov v rámci „druhého“ uznesenia Krajského súdu v

Bratislave, t.j. v spojení s jeho „prvým uznesením“ č. k. 38K/111/95-243 zo dňa 18. februára 1997. Súd prvej inštancie považoval za kľúčové, že správca nenaplnil prvú podmienku stanovenú konkurzným súdom, čím nebolo jeho konanie súladné so zákonom. Na margo žalovanými uvádzaných inzerátov krajský súd zdôraznil, že ich tvrdenia o inzercii predaja bytového domu na U. ul. v W. v periodiku Večerník, resp. v inom periodiku v čase pred uzavretím kúpnej zmluvy, nie sú podložené v spise žiadnym dôkazom, z ktorého dôvodu toto tvrdenie nemal v konaní za preukázané. V tomto kontexte súd prvej inštancie poukázal na ostatné inzeráty doložené do súdneho spisu a vyjadrenie Večerníka zo dňa 5. júna 2006, v ktorom toto periodikum uviedlo, že inzercia odpredaja predmetného bytového domu, ktorá mala byť uverejnená v septembri 1997 v číslach 36-41/1997, sa nenašla.

134. Z vykonaného dokazovania súdom prvej inštancie preto nesporne vyplýva, že správca konkurznej podstaty nepostupoval ani len v zmysle uznesenia konkurzného súdu zo dňa 18. februára 1997 („prvého uznesenia“ ktoré predložil ako prílohu k návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva zo dňa 1. apríla 1998 katastrálnemu úradu), keďže mal súhlas predávať majetok patriaci do konkurznej podstaty priamo mimo dražby, a to len na nehnuteľnosti s výnimkou bytových domov s tým, že podmienky predaja bytových domov mali byť stanovené osobitne (viď uznesenie č. k. 38K/111/95-1804 zo dňa 21. januára 1998). Žiadne iné uznesenie vzťahujúce sa na predaj majetku z konkurznej podstaty sa v katastrálnom spise, a to do povolenia vkladu kúpnej zmluvy, ani v čase podania žaloby, nenachádzalo.

135. V súlade s námietkou odvolateľov, že súd prvej inštancie riadne neodôvodnil, prečo dospel k záveru o tom, že sa schôdza nájomcov dňa 12. marca 1998 nekonala, prípadne prečo títo nemali byť vyrozumení o znaleckom posudku č. 16/1998 zo dňa 16. januára 1998, ako, ani prečo konajúci súd nereflektoval na stanovisko ministerstva o tom, že sa na vec nevzťahuje ZVB, odvolací súd uvádza nasledovné zistenia. Preskúmať pravdivosť tvrdení žalovaných, či sa schôdza nájomcov dňa 12. marca 1998 skutočne konala, bola súdu prvej inštancie uložená kasačným rozhodnutím odvolacieho súdu č. k. 2Obo/48/2014-765 zo dňa 29. februára 2019. Túto úlohu si konajúci súd splnil tým, že dôkaz založený na č.l. 31 spisu podrobil skúmaniu s takým záverom, že tento nevyhodnotil v prospech žalovaných. Uviedol, že konanie o uskutočnení schôdzy nájomcov dňa 12. marca 1998 žalovaní „písomnou správou vyhotovenou O.. M. - ako osoby správcou poverenej a zároveň budúcim kupujúcim 2/ dostatočne nepreukázali, nedoložili jeho konanie žiadnymi prezenčnými listinami s tým, že ešte pred touto schôdzou budúci kupujúci prejavili záujem o kúpu bytového domu, čo vyplýva zo správy správcu JUDr. Javorčíka zo dňa 16. februára 1998 (č.l. 111, 458-463 súdneho spisu). Týmto podľa krajského súdu žalovaní neunesli dôkazné bremeno spočívajúce v tom, že by sa pred uzavretím predmetnej kúpnej zmluvy dňa 16. marca 1998, skutočne konala schôdza vlastníkov dňa 12. marca 1998 s akcentom na skutočnosť, že žalobcovia počas celého konania a jednotne namietli, že by sa takáto schôdza uskutočnila. Zároveň krajský súd dodal, že v súdnom spise sa nachádza jedna pozvánka na schôdzu nájomcov a zápisnica zo schôdzy nájomcov zo dňa 18. marca 1999, t.j. rok po uzavretí napadnutej kúpnej zmluvy, ktorej zápisnici súd prvej inštancie nepripisoval žiadnu relevanciu.

136. Odvolací súd preto opakovane zdôrazňuje, že z časového prehľadu okolností danej veci (z obsahu jednotlivých písomností) a z postupu správcu konkurznej podstaty podľa zistení prvoinštančného súdu vyplýva, že správca konkurznej podstaty nepostupoval v zmysle uznesenia č. k. 38K/111/95-1804 zo dňa 21. januára 1998, ktorým konkurzný súd stanovil podmienky predaja predmetného bytového domu. Žalovaní v konaní nepreukázali, že JUDr. Javorčík, ako správca konkurznej podstaty vyvinul maximálne úsilie, aby bytový dom predal prednostne všetkým nájomníkom. Teda, že by sa uskutočnili schôdzy nájomníkov, na ktorých by nájomníci dostali relevantné informácie o predaji bytového domu, že žalobcovia ako nájomníci boli riadne oboznámení s obsahom znaleckého posudku č. 16/1998 zo dňa 16. januára 1998, a že žalobcovia, ako nájomníci boli riadne informovaní o podmienkach predaja, ako aj o cene bytového domu podľa znaleckého posudku a v zmysle uznesenia konkurzného súdu zo dňa 21. januára 1998. Je pritom nutné zdôrazniť, že záver o tom, že informácie, na základe ktorých konkurzný súd udelil súhlas s uzavretím napadnutej kúpnej zmluvy neboli pravdivé a viedli k poškodeniu žalobcov, ako aj zistenia, že by správca skutočne inzeroval predaj domu v čase pred uzavretím kúpnej zmluvy, že by sa skutočne konala schôdza nájomcov dňa 12. marca 1998, a že by títo boli informovaní aj o znaleckom posudku č. 16/1998 zo dňa 16. januára 1998, prevzal súd prvej inštancie aj z ostatného

kasačného rozhodnutia odvolacieho súdu č. k. 5Obo/90/2006-481 zo dňa 9. apríla 2008, s ktorého závermi sa stotožnil. Rovnako je tomu tak aj v prípade záverov, že sa na súdený prípad nevzťahuje ZVB (viď rozhodnutia odvolacieho súdu č. k. 5Obo/90/2006-481 zo dňa 9. apríla 2008).

137. Pre úplnosť odvolací súd dodáva, že konajúci súd je povinný svoje rozhodnutie odôvodniť presvedčivo a zrozumiteľne, kedy sa nemusí zamerať na všetky dôkazy vykonané v priebehu konania, ale len na tie, ktoré sú pre výrok rozhodnutia podstatné a kľúčové, a ktoré jednoznačne ustálili, že Kúpna zmluva zo dňa 16. marca 1998, uzavretá medzi úpadcom ŽELSTAV A-Z., spol. s r.o., za ktorého konal správca konkurznej podstaty JUDr. Ján Javorčík a kupujúcimi 1. O.. Q. E. a 2. O.. E. M. je absolútne neplatným právnym úkonom, ktorému nemožno poskytnúť právnu ochranu. Konanie správcu JUDr. Jána Javorčíka a kupujúcich bolo konajúcim súdom vyhodnotené ako v rozpore s dobrými mravmi a obchádzajúce zákon v ust. § 27 ZKV, nakoľko nie je v súlade a nerešpektuje podmienky predaja stanovené konkurzným súdom. Správca totiž podľa zisteného skutkového a právneho stavu súdom nižšej inštancie nerešpektoval uznesenie konkurzného súdu o podmienkach predaja bytového domu, nevyvinul maximálne úsilie na predaj bytového domu nájomcom za rovnakých podmienok, o ktorých mali mať vedomosť všetci pred uzavretím kúpnej zmluvy, čo bola podmienka stanovená konkurzným súdom. Svojím konaním sa správca len snažil navodiť dojem, že takto konal, takéto úsilie vyvinul a teda, že jeho konanie je v súlade s rozhodnutím konkurzného súdu. V konaní nebolo preukázané, že by žalobcom, resp. ich právnym predchodcom, boli postupom správcu zachované práva na odkúpenie bytového domu, v ktorom sa nachádzali byty tvoriace ich dlhodobé a trvalé obydlie, a že kúpna zmluva uzavretá s kupujúcimi bola výsledkom riadneho a transparentného konania správcu o konkrétnych podmienkach predaja bytového domu, okolnostiach tohto predaja, prípadne kúpnej cene, s ktorými boli vopred, riadne a za rovnakých podmienok oboznámení všetci nájomcovia, pričom títo by na základe takto získaných informácií uviedli, že o odkúpenie bytového domu nemajú záujem.

138. Na margo odvolaním namietnutého nedostatočného odôvodnenia napadnutého rozhodnutia, s poukazom na zákonné ustanovenia § 387 ods. 1 a 2 CSP odvolací súd konštatuje aj to, že napadnutý rozsudok je z hľadiska svojho odôvodnenia koherentný so zákonnou úpravou správne aplikovanou a interpretovanou súdom prvej inštancie na zistený skutkový stav tak, ako vyplynul z dokazovania dostatočne vykonaného pre možnosť rozhodnutia vo veci samej. V napadnutom rozsudku pritom súd prvej inštancie poskytol odpoveď na všetky kľúčové otázky týkajúce sa prejednávanej veci, nastolené sporovými stranami v konaní, preto nebol priestor pre prijatie iného záveru v rámci odvolacieho konania, limitovaného rozsahom a dôvodmi odvolania žalovanými, než ktoré vyústili do rozhodnutia o potvrdení napadnutého rozsudku súdu prvej inštancie ako vecne správneho rozhodnutia. Totiž, rozpor záverov konajúceho súdu prvej inštancie so skutkovým stavom vyplývajúcim z odvolateľmi prezentovaných dôkazov (a to Podanie správcu konkurznej podstaty JUDr. Javorčíka zo dňa 28. októbra 1997 adresované MF SR; Oznámenie MF SR o neaplikovaní zákona 182/1993 Z. z. zo dňa 5. novembra 1997 adresované p. J.; Oznámenie správcu konkurznej podstaty JUDr. Javorčíka zo dňa 30. októbra 1997 o predaji bytového domu spôsobom určeným súdom adresované p. J. (je obsahom súdneho spisu); Informácia o odkúpení bytov - výsledok schôdze nájomcov zo dňa 12. marca 1998; Vyjadrenie správcu konkurznej podstaty JUDr. Javorčíka k sťažnosti p. J. zo dňa 15. februára 1999 adresované Krajskému súdu v Bratislave; Oznámenie správcu konkurznej podstaty JUDr. Javorčíka o prešetroaní sťažnosti p. J. zo dňa 22. marca 1999 adresované Krajskému súdu v Bratislave) zistený nebol, nakoľko tieto neboli pre právne závery konajúceho súdu uvedené vyššie ohľadom naplnenia podmienok stanovených konkurzným súdom ohľadom predaja bytového domu, resp. aplikácie ZVB kľúčové. Rovnako nemá na závery súdu prvej inštancie dopad ani skutočnosť, že sa bytový dom odkúpil za cenu stanoveným znaleckým posudkom č. 16/1998 zo dňa 16. januára 1998.

139. Napokon, čo sa týka odvolacej námietky spájanej s negatívnou dôkaznou teóriou, na ktorú poukázali žalovaní v duplike, odvolací súd uvádza, že táto teória je daná tým, že negatívna - neexistujúca skutočnosť sa nepreukazuje. Tu však možno konštatovať, že v súdnej veci nešlo zo strany konajúceho súdu o aplikáciu negatívnej dôkaznej teórie, ale len o presun dôkazného bremena, keďže žalovaní trvali na tom, že boli žalobcovia riadne informovaní o všetkých podmienkach predaja bytového domu v zmysle podmienok stanovených konkurzným súdom, a to pred uzavretím napadnutej kúpnej zmluvy.

Bolo teda na sporových stranách, aby na základe svojich skutkových tvrdení, resp. predložených listinných dôkazov uvedenú skutočnosť preukazovali, resp. popierali. V tomto je zo záverov konajúceho súdu prvej inštancie zrejmé, že žalobcovia k žalobe predložili skutkové tvrdenia, ako aj k tomu prislúchajúce dôkazy o tom, že o všetkých podmienkach predaja bytového domu vrátane znaleckého posudku č. 16/1998 zo dňa 16. januára 1998 neboli informovaní na žiadnej schôdzi nájomcov konanej pred uzavretím napadnutej kúpnej zmluvy, resp. ani iným spôsobom pred uzavretím dotknutej zmluvy. Pri takto predložených dôkazoch a skutkových tvrdeniach zo strany žalobcov bolo následne na strane žalovaných, aby v prvom rade svojimi skutkovými tvrdeniami a neskôr aj predložením dôkazných prostriedkov vyvrátili tvrdenia žalobcov. V tomto treba aj zo záverov súdu prvej inštancie konštatovať, že po príslušných procesných poučeníach žalovaní prenesené dôkazné bremeno dostatočne neuniesli, čo malo za následok procesný neúspech.

140. Odvolací súd po preskúmaní veci konštatuje, že krajský súd zistil v dostatočnom rozsahu skutkový stav veci potrebný pre rozhodnutie, vykonané dôkazy vyhodnotil v súlade s ustanovením § 191 ods. 1 CSP a svoje rozhodnutie náležitým spôsobom odôvodnil podľa ustanovenia § 220 ods. 2 CSP. Keďže sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, ktoré považuje za vecne správne, odkazuje na jeho dôvody uvedené súdom prvej inštancie, a to v plnom rozsahu.

141. Vzhľadom na závery prijaté a vysvetlené v tomto rozhodnutí, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1, 2 CSP, potvrdil. Naplnenie odvolacích dôvodov podľa § 365 ods. 1 písm. b), f), h) CSP uplatnených žalovanými odvolací súd nezistil.

142. V odvolacom konaní boli úspešní žalobcovia, ktorým vznikol proti žalovaným nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu (§ 396 ods. 1 v spojení s § 262 a § 255 ods. 1 CSP).

143. Toto rozhodnutie prijal senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3 : 0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP). Dovolanie je podľa § 421 CSP prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo, alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky, a) pri ktorej riešení sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu, b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP). Dovolanie v prípadoch uvedených v odseku 1 nie je prípustné, ak odvolací súd rozhodol o odvolaní proti uzneseniu podľa § 357 písm. a) až n) (§ 421 ods. 2 CSP). Dovolanie len proti dôvodom rozhodnutia nie je prípustné (§ 423 CSP). Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP). Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP). Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom, alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP). V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1). Povinnosť podľa ods. 1 neplatí, ak je:

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a

ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Dovolacie dôvody možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 434 CSP).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže dovolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie dovolania (§ 430 CSP).