

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	2Obo/48/2014
Identifikačné číslo spisu:	1004110235
Dátum vydania rozhodnutia:	29.02.2016
Meno a priezvisko:	JUDr. Beáta Miničová
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2016:1004110235.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcov: 1/ A. J., U. XX, W., 2/ W. J., U. XX, W., 3/ O.. S. R., H. XX, T., 4/ E. E., U. XX, W., 5/ D. E., U. XX, W., 6/ I. A., U. XX, W., 7/ E. J., T. XX, W., 8/ E. R., U. XX, W., zastúpených advokátkou JUDr. Martou Wertlenovou, Predmestská 8537/2B, Žilina, proti žalovaným: 1/ JUDr. Ján Benčura, Záhradnícka 41, Bratislava, správca konkurznej podstaty úpadcu ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o., Štefánikova 15, Bratislava, IČO 31 328 750, 2/ O.. Q. E., W. XXXX/X, W., 3/ O.. E. M., W. XXXX/X, W., o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 16. marca 1998, o odvolaní žalovaných 2 a 3 proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave č. k. 10Cbi 11/2004-679 zo dňa 1. júla 2014, takto

rozhodol:

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 10Cbi 11/2004-679 zo dňa 1. júla 2014 z r u š u j e a vec mu vracia na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

Krajský súd v Bratislave, ako súd prvého stupňa, napadnutým rozsudkom určil, že kúpna zmluva uzatvorená medzi ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o., Štefánikova 15, Bratislava, IČO 31 328 750, zastúpeným správcom konkurznej podstaty JUDr. Jánom Javorčíkom ako predávajúcim a O. Q. E. a O.. E. M. ako kupujúcim, zo dňa 16. 3. 1998, týkajúca sa nehnuteľností zapísaných v Katastri nehnuteľností Okresného úradu v Žiline, katastrálny odbor, katastrálne územie Žilina, na LV č. XX, pare. č. XXXX, obytný dom, súp. č. XXX s pozemkom o výmere 893 m², ktorej vklad bol povolený dňa 22. 07. 1998 pod č. V XXXX/XX, v súčasnosti vedenej na LV č. XXXX, je absolútne neplatná.

Žalovaným 1 až 3 uložil povinnosť zaplatiť žalobcom v 1 až 8 náhradu trov konania v sume 28.076,53 EUR k rukám právnej zástupkyne žalobcov do troch dní od právoplatnosti tohto rozsudku s tým, že plnením jedného zo žalovaných zaniká v rozsahu tohto plnenia povinnosť ostatných žalovaných.

V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že žalobou podanou dňa 3. 9. 1999 na Okresnom súde v Žiline, pod sp. zn. 2C 1646/99 sa žalobcovia domáhali určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 16. 3. 1998

registrovanej na Správe katastra W.a, pod č. V XXXX/XX zo dňa 21. 7. 1998. Žalobu odôvodnili tým, že v kúpnej zmluve nebol riadne označený vlastník predávaných nehnuteľností, a že k priamemu predaju nehnuteľnosti mimo dražby nebol daný súhlas konkurzného súdu - Krajského súdu v Bratislave. Uznesením Krajského súdu v Bratislave z roku 1997 bol daný súhlas správcovi konkurznej podstaty predávať majetok patriaci do konkurznej podstaty úpadcu predajom mimo dražby s výnimkou bytových domov s tým, že podmienky predaja bytových domov budú stanovené osobitne s ohľadom na skutkový a právny stav jednotlivých bytových domov. Kúpna cena bola neodôvodnene znížená z dôvodov potreby rekonštrukcie obytného domu. V rokoch 1993 - 1996 boli vykonané rozsiahle stavebné úpravy a opravy obytného domu spočívajúce v opláštení domu, výmene podláh na balkónoch, výmene radiátorov, výmene kotla na ústredné kúrenie, výmene podlahovej krytiny spoločných priestoroch a ďalšie. Obytný dom sa teda v čase uzavretia kúpnej zmluvy nachádzal v stave, ktorý si nevyžadoval rekonštrukčné práce. Nájomcovia predmetného obytného domu mali záujem o odkúpenie jednotlivých bytov, správca však uzavrel kúpnu zmluvu len s dvoma nájomcami, a to žalovanými 2 a 3. Správca konkurznej podstaty mal na základe žiadosti nájomníkov realizovať predaj bytov v predmetnom obytnom dome v súlade so zákonom číslo 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Žalobcovia 1 až 8 tvrdili, že majú naliehavý právny záujem na takomto určení, pretože podľa zákona číslo 182/93 Z. z. mali rovnaké právo nadobudnúť spoluvlastnícke podiely v obytnom dome, ako aj k pozemku, na ktorom je dom postavený.

Súd prvého stupňa po dva krát zrušenom rozhodnutí, v novom konaní vo veci, na základe vykonaného dokazovania zistil, že uznesením Mestského súdu Bratislava, č. k. 38K 111/95 - 59 zo dňa 01. 02. 1996 bol vyhlásený konkurz na majetok úpadcu ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o.

Uznesením Krajského súdu v Bratislave, č. k. 38K 111/95-1804 zo dňa 21. 01. 1998, uložil správcovi podmienky, za ktorých môže predávať bytové domy patriace do konkurznej podstaty tak, že správca vyvinie maximálne úsilie na to, aby boli bytové domy ako celok predané nájomníkom s možnosťou znížiť kúpnu cenu až o 50 %. 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.

Listami zo dňa 08. 01. 1997 žiadali žalobca 1 a žalobca 3 správcu konkurznej podstaty o odpredanie bytov, v ktorých sú nájomcami. Listom zo dňa 09. 01. 1997 žiadali žalobca 7 správcu konkurznej podstaty o odkúpenie bytu, ktorého je nájomca.

Správca konkurznej podstaty JUDr. Ján Javorčík poveril O.. E. M. na zvolanie schôdze nájomníkov s tým, že O.. M. má nájomníkom ozrejiť všetky skutočnosti, týkajúce sa predaja predmetného bytového domu na schôdzi nájomníkov dňa 18. 03. 1999. Na tejto schôdzi nájomníkov správca konkurznej podstaty oboznámil nájomníkov so stanoviskom Ministerstva financií SR zo dňa 15. 11. 1997 a s tým, že bytový dom sa bude odpredávať ako celok. Len asi 30 % nájomníkov prejavilo záujem odkúpiť celý dom. Správca konkurznej podstaty ďalej uviedol, že o odkúpenie celého domu prejavili záujem iba dvaja záujemcovia, a to O.k a O., a preto im obytný dom odpredal.

Kúpnu zmluvou zo dňa 16.03.1998 odpredala spoločnosť ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o., zastúpená správcou konkurznej podstaty JUDr. Jánom Javorčíkom, obytný dom na Hollého ulici v Žiline žalovanému v 2 a 3 za kúpnu cenu 2.600.000,-Sk.

Znaleckým posudkom č. 16/98 zo dňa 16. 01. 1998 stanovil znalec Ing. Jozef Stehlík všeobecnú cenu obytného domu súp. č. XXX, na pare. č. XXX a súvisiaceho pozemku na Hollého ulici v Žiline v sume 3.231.750,- Sk.

Z výpovedí účastníkov konania je zrejmé, že nájomníci predmetných bytov neboli oboznámení s obsahom znaleckého posudku Ing. Jozefa Stehlíka.

Správca konkurznej podstaty listami zo dňa 27. 04. 1999 a 11. 08. 1997 oznamoval jednotlivým nájomníkom, že odpredaj bytov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. nie je možný.

Následne súd prvého stupňa po poukaze na ustanovenie § 39 Obč. zák., § 27 ods. 1, 2 § 14 ods. 1, písm. a/ a ods. 3 zák. č. 328/1991 Zb., platného v čase vyhlásenia konkurzu na majetok úpadcu, § 80 písm. c/ O. s. p. dospel k záveru, že žalobou sa žalobcovia domáhali určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 16. 03. 1998 v súlade s § 80 písm. c/ O. s. p., a že na strane žalobcov je daný naliehaný právny záujem na určení neplatnosti predmetnej zmluvy, pretože predmetom predaja v rámci speňažovania nehnuteľností z konkurznej podstaty sú nehnuteľnosti - byty, ktorých sú žalobcovia nájomcovia, a je celkom zrejmé, že bez takéhoto určenia by sa ich právne postavenie stalo neistým.

Konštatoval, že na základe uznesenia Mestského súdu v Bratislave, č. k. 38K 111/95-59 zo dňa 01. 02. 1996 po vyhlásení konkurzu na majetok spoločnosti ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o., sa všetky právne úkony týkajúce sa úpadcu a nakladania s jeho majetkom od momentu vyhlásenia konkurzu spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní.

Súd prvého stupňa sa stotožnil s právnym názorom Ministerstva financií SR v tom, že úpadca ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o. nie je obchodnou spoločnosťou s účasťou štátu, a preto sa na prevod vlastníctva bytov nevzťahujú ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 151/1999 Z. z.

Na základe vykonaného dokazovania výsluchom účastníkov, ako aj zápsmi zo stretnutia nájomníkov predmetného bytového domu mal súd prvého stupňa za preukázané, že nájomníci bytov na Hollého ulici v Žiline neboli oboznámení s obsahom uznesenia Krajského súdu v Bratislave, č. k. 38K 111/95-1804 zo dňa 21. 01. 1998.

Žalobcovia teda nemali vedomosť o podmienkach, za akých správca konkurznej podstaty bude realizovať predaj obytných domov patriacich do podstaty spoločnosti ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o. Správcom poverený O. M. a ani samotný správca JUDr. Ján Javorčík neoboznámili nájomníkov s obsahom uznesenia 38K 111/95-1804. Podľa názoru súdu prvého stupňa žalobcovia ako nájomníci predmetných bytov mali byť podrobne oboznámení s podmienkami predaja bytových domov patriacich do konkurznej podstaty, pretože sa to bytostne týkalo ich bytových podmienok.

Na základe výpovedí žalovaných súd prvého stupňa mal tiež za preukázané, že žalobcovia neboli oboznámení ani s obsahom znaleckého posudku č. 16/98 zo dňa 16. 01. 1998, vypracovaného znalcom inžinierom Jozefom Stehlíkom, ktorý stanovil všeobecnú cenu bytového domu na sumu 3.231.750,-Sk.

Oboznámenie sa s cenou bytového domu podľa znaleckého posudku, ako aj podmienky predaja domu uložené správcovi konkurznej podstaty uznesením Krajského súdu v Bratislave, č. k. 38K111/95-1804 zo dňa 21. 01. 1998, mali podľa názoru súdu zásadný význam pri rozhodovaní nájomníkov o odkúpení, či neodkúpení bytového domu ako celku. Keďže tieto informácie žalobcovia nemali, je pochopiteľné, že sa nemohli adekvátne vyjadriť a dať správcovi konkurznej podstaty primeranú cenovú ponuku v procese odkúpenia bytového domu ako celku. Je zrejmé, že žalobcovia trvali na odkúpení jednotlivých bytov, ktorých boli nájomcovia bez toho, aby mali vedomosť o podmienkach predaja bytového domu ako celku.

Na základe vyššie uvedeného dospel súd prvého stupňa k záveru, že správca konkurznej podstaty JUDr. Ján Javorčík sa neriadil dôsledne uznesením Krajského súdu v Bratislave, č. k. 38K 111/95-1804 zo dňa 21. 01. 1998, pretože neoznámil žalobcom konkrétne podmienky predaja obytného domu, a žalobcovia neboli informovaní o cene bytového domu stanovenej podľa znaleckého posudku, správca nevyvinul maximálne úsilie v tom smere, aby boli obytné domy predané ich nájomcom, t.j. žalobcom.

Tým, že žalobcom bolo zo strany správcu konkurznej podstaty, ako aj správcom povereného O. M. tvrdené, že bytový dom je možné odpredať len ako celok s tým, že neboli oboznámení o možnosti zníženia kúpnej ceny a neboli oboznámení ani so znaleckým posudkom Ing. Stehlíka, je podľa názoru súdu zrejmé, že správca konkurznej podstaty JUDr. Javorčík nekonal pri predaji bytového domu v

súlade s 1. bodom uznesenia Krajského súdu v Bratislave, č. k. 38K 111/95 -1804, čím podmienky predaja nariadené súdom nerešpektoval a takéto konanie je v súlade s § 39 Občianskeho zákonníka konaním, ktoré sa prieči dobrým mravom, a ktorému zákon, ani súd nemôžu poskytnúť právnu ochranu.

Vzhľadom na vyššie uvedené súd prvého stupňa určil, že kúpna zmluva zo dňa 16. 03. 1998, uzatvorená medzi žalovaným 1 a žalovanými v 2 a 3 je neplatná.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p. tak, že priznal úspešným žalobcom ich náhradu. Trovy pozostávajú zo zaplateného súdneho poplatku za žalobu v sume 500,- Sk, 24.000,- Sk za odvolanie, 3.000,- Sk za odvolanie a trov právneho zastúpenia v sume 27.163,70 EUR, ktoré súd vyčísľil za konanie pred Okresným súdom v Žiline: 2x úkon po 1.280,- Sk + 2x paušál po 100,- Sk (príprava a prevzatie zastúpenia, podanie žaloby) = 2.760,- Sk, podľa vyhl. č. 163/2002 Zb., 1x úkon po 114.240,- Sk + paušál 100,- Sk (účasť na pojednávaní 5. 6. 2002), 1x úkon po 114.240,- Sk + paušál 100,- Sk (vyjadrenie k podaniu žalovaných), 1x úkon po 114.240,- Sk + paušál 100,- Sk (účasť na pojednávaní 2. 10. 2002), konanie pred Krajským súdom v Žiline: 1x úkon po 114.240,- Sk + paušál 136,-Sk (účasť na pojednávaní 21. 1. 2004),konanie pred Krajským súdom v Bratislave: 1x úkon po 114.240,- Sk + paušál 136,- Sk (účasť na pojednávaní 16. 6. 2004), 1x úkon po 114.240,- Sk + paušál 136,- Sk (podanie odvolania zo dňa 2. 8. 2004) podľa vyhl. č. 655/2004 Z. z., konanie na Najvyššom súde SR: 1x úkon po 7.384,- Sk + paušál 150,- Sk (účasť na pojednávaní 10. 8. 2005) konanie pred Krajským súdom v Bratislave: 1x úkon po 8.064,- Sk + paušál 164,- Sk (účasť na pojednávaní 1. 1. 2005), 1x úkon po 8.064,- Sk + paušál 164,-Sk (podanie odvolania zo dňa 24. 4. 2006), konanie na Najvyššom súde SR:1x úkon po 9.376,- Sk + paušál 190,- Sk (účasť na pojednávaní 12. 3. 2008), 1x úkon po 9.376,- Sk + paušál 190,- Sk (účasť na pojednávaní 9. 4. 2008), 1x úkon po 9.376,- Sk + paušál 190,- Sk (ďalšia porada s klientom 26. 6. 2008), konanie pred Krajským súdom v Bratislave: 1x úkon po 240,32 EUR + paušál 7,81 EUR (účasť na pojednávaní 29. 1. 2013), 1x úkon po 240,32 EUR + paušál 7,81 EUR (zmena žaloby v označení účast. 25.2.2013), 1x úkon po 270,36 EUR + paušál 7,81 EUR (účasť na pojednávaní 15. 10. 2013), 1x úkon po 240,32 EUR + paušál 7,81 EUR (vyjadrenie zo dňa 21. 11. 2013), 1x úkon po 216,58 EUR + paušál 8,04 EUR (účasť na pojednávaní 1. 7. 2014), náhrada za stratu času cestou Žilina Bratislava a späť na pojednávanie dňa 16. 6. 2004 (567,- Sk za 10 polhodín) = 5.670,- Sk, cestovné na pojednávanie dňa 16. 6. 2004 (mot. vozidlo Renault Clio, 404 km, cena benzínu 36,20 Sk/l, spotreba 7,11/100 km) = 1.038,- Sk, náhrada za stratu času cestou Žilina Bratislava a späť na pojednávanie dňa 10. 8. 2005 (250,- Sk za 10 polhodín) = 2.500,- Sk, cestovné na pojednávanie dňa 10. 8. 2005 (mot. vozidlo Renault Clio, 404 km, cena benzínu 39,90 Sk/l, spotreba 7,11/100 km)= 1.145,- Sk, náhrada za stratu času cestou Žilina Bratislava a späť na pojednávanie dňa 15. 3. 2006 (273,- Sk za 10 polhodín) = 2.730,- Sk, cestovné na pojednávanie dňa 15. 3. 2006 (mot. vozidlo Renault Clio, 404 km, cena benzínu 39,90 Sk/l, spotreba 7,11/100 km) = 1.145,- Sk, náhrada za stratu času cestou Žilina Bratislava a späť na pojednávanie dňa 9. 4. 2008 a 12. 3. 2008 (317,- Sk za 20 polhodín) = 6.340,- Sk, cestovné na pojednávanie dňa 9. 4. 2008 a 12. 3. 2008 (mot. vozidlo VW Passat 420 km, cena benzínu 38,80 Sk/l, spotreba 6,81/100 km) = 2.218,- Sk, náhrada za stratu času cestou Žilina Bratislava a späť na pojednávanie dňa 29. 1. 2013 (13,01 EUR za 10 polhodín) = 130,10 EUR, cestovné na pojednávanie dňa 29. 1. 2013 (mot. vozidlo VW Passat 420 km, cena benzínu 1,42 EUR/l, spotreba 6,81/100 km) = 40,56 EUR, náhrada za stratu času cestou Žilina Bratislava a späť na pojednávanie dňa 15. 10. 2013 (13,01 EUR za 10 polhodín) = 130,10 EUR, cestovné na pojednávanie dňa 15. 10. 2013 (mot. vozidlo VW Passat 420 km, cena benzínu 1,39 EUR/l, spotreba 6,81/100 km)= 39,70 EUR náhrada za stratu času cestou Žilina Bratislava a späť na pojednávanie dňa 1. 7. 2014 (13,40 EUR za 10 polhodín) = 134,-EUR, cestovné na pojednávanie dňa 1.7.2014 (mot. vozidlo VW Passat 420 km, cena benzínu 1,372 EUR/l, spotreba 6,81/100 km) = 39,18 EUR. Súd prvého stupňa nepriznal žalobcom náhradu trov právneho zastúpenia za úkon: odvolanie proti uzneseniu KS BA č. k. 38K 111/95-5166 zo dňa 30. 9. 2008. Tento úkon sa neprejednával v tejto veci. Prípadné trovy za tento úkon je možné uplatniť v konaní 38K 111/95.

Žalovaný 2 a 3 napadli odvolaním rozsudok súdu prvého stupňa v celom rozsahu, vrátane výroku o náhrade trov súdneho konania a žiadali, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa

zmenil tak, že návrh na začatie konania zamieta v celom rozsahu, a žalovaným 2 a 3 prizná účelne vynaloženú náhradu trov súdneho konania, a to vzhľadom na nedostatky napadnutého rozsudku v spojení s jeho nedostatočným odôvodnením, ktorému nepredchádzalo dôsledné oboznámenie so skutkovým stavom v prejednávanej veci.

S poukazom na ustálenú prax, k otázke naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti kúpnej zmluvy uviedli, že v prejednávanej právnej veci, ktorej meritom je preskúmavanie platnosti kúpnej zmluvy z roku 1998, jej ukončenie nebude mať za následok zmenu právneho postavenia žalobcov v porovnaní s právnym stavom, ako tomu bolo v čase uzatvárania napádanej kúpnej zmluvy.

Uviedli tiež, že súd prvého stupňa správne právne posúdil prejednávajúcu vec v časti, že na prevod vlastníctva bytov v bytovom dome na Hollého ul. v Žiline sa nevzťahujú ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 151/1999 Z. z.

Ďalej však namietali, že súd prvého stupňa sa nesprávne stotožnil s tvrdením žalobcov, že nemali vedomosť o tom, aký je obsah uznesenia Krajského súdu v Bratislave č. k. 38K 111/95-1804 zo dňa 21. 01. 1998, ani o podmienkach, za akých správca konkurznej podstaty bude realizovať predaj obytných domov patriacich do konkurznej podstaty spoločnosti ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o. v konkurze.

Ako nesprávny označili záver súdu prvého stupňa, že žalobcovia, ako nájomníci mali byť podrobne oboznámení s podmienkami predaja bytových domov patriacich do konkurznej podstaty, pričom konajúci súd nedostatočne odôvodnil záver, na základe ktorého sa domnieva, že žalobcovia s podmienkami predaja nemali byť oboznámení.

Rovnako nesúhlasili so záverom súdu prvého stupňa, že žalobcovia nemali byť oboznámení, ani s obsahom znaleckého posudku č. 16/1998, vypracovaného znalcom Ing. Jozefom Stehlíkom, ktorý stanovil všeobecnú cenu bytového domu na sumu 3 231 750,00 Sk. Uviedli, že žalovaný 3 bol poverený žalovaným 1 na zvolanie schôdze, ktorej predmetom bolo prerokovanie podmienok predaja domu, v ktorom sa nachádzajú byty, ktorých užívateľmi sú žalobcovia.

Podľa odvolateľov konajúci súd by nepochybne po dôslednom oboznámení sa s obsahom konkurzného spisu v konkurznej veci úpadcu dospel k záveru, že žalobcovia mali záujem o nadobudnutie vlastníckeho práva k jednotlivým bytom (resp. zodpovedajúce spoluvlastnícke podiely na bytovom dome), ale za tzv. zostatkové ceny, nie za trhovú hodnotu nehnuteľností (žiadosti nájomcov domu na Hollého ul. v Žiline). Predaj domu na Hollého ul. v Žiline bol vykonaný spôsobom a za podmienok určených konajúcim konkurzným súdom, kedy o predaji majetku boli informované všetky dotknuté osoby, vrátane nájomcov bytov v dome, ktorí tento odmietli nadobudnúť, ak by jeho hodnota mala byť vyššia ako 2 000 000,00 Sk.

O kúpu domu prejavili záujem viaceré subjekty, kedy rozhodujúce pri speňažovaní je kritérium ceny, za ktorú žalovaný 1 nehnuteľnosť speňaží, to za účelom maximálneho uspokojenia veriteľov, ktorí predaj schválili.

Žalovaný 2 a 3 v súvislosti s vyslovenými závermi poukázali na žiadosť správcu konkurznej podstaty o predaj obytného domu pod znaleckú cenu zo dňa 16. 02. 1998 (z obsahu ktorej je zrejmé, kto a za akých podmienok mal záujem bytový dom nadobudnúť, táto žiadosť je súčasťou konkurzného spisu), na dokument, ktorý je v archíve spoločnosti, na ktorom správca osobne poznačil udelenie súhlasu konkurznou sudkyňou dňa 13. 03. 1998, na informáciu o odkúpení bytov zo dňa 12. 3. 1998, ktorej obsahom je potvrdenie skutočnosti, že žalobcovia - nájomcovia majú záujem o kúpu bytov v zmysle bytového zákona, na zápisnicu z porady veriteľov konkurznej podstaty konanej dňa 18. 12. 1998, kde v bode 7. možno jednoznačne verifikovať, že domy, v ktorých sa nachádzajú byty majú byť speňažované podľa zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní ako celok, na vyjadrenie žalovaného 1 k sťažnosti žalobcu 1 zo dňa 15. 02. 1999 (rovnako možno verifikovať podmienku nájomcov -žalobcov, že majú záujem kúpiť byt jednotlivo za tzv. zostatkovú cenu a nie bytový dom ako celok), na podanie žalovaného

1 zo dňa 22. 03. 1999 adresované konajúcemu konkurznému súdu (ktorého obsahom je informácia o predaji domu na Hollého ul. v Žiline, podmienkach jeho predaja, zvolanej schôdzy a iné, vrátane zápisnice z predmetnej schôdzy, prezenčnej listiny), na podanie žalovaného 3 zo dňa 26. 03. 1999 adresovaného žalovanému 1, ktorého obsahom je informácia o podmienkach predaja domu na Hollého ul. v Žiline. V konkurznom spise je na č. I. 1964 spísaný úradný záznam, ktorého obsahom je informácia, že žalobcovia ako nájomcovia trvajú len na kúpe bytov, podľa bytového zákona. Zhrnutie úkonov, tak ako boli tieto vykonané, predložil správca konkurznej podstaty úpadcu ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o. v konkurze - žalovaný 1 svojim písomným podaním datovaným dňa 24. 11. 2005, ktoré adresoval konajúcemu konkurznému súdu a boli poslané aj súdu prvého stupňa. V zmysle uvedeného žalovaný 2 a 3 považovali za nesporné, že prevod vlastníckeho práva k bytovému domu na Hollého ul. v Žiline na základe kúpnej zmluvy zo dňa 16-03-1998 (vklad povolený V-1931/98) bol vykonaný v súlade so súhlasom konajúceho konkurzného súdu pri speňažovaní majetku a v súlade s dotknutými ustanoveniami platných právnych predpisov najmä § 27 odsek (2) zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení platnom pre konkurzné konanie úpadcu ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o. v konkurze.

Ďalej poukázali na rozsudok Krajského súdu v Žiline č. k. 7Co/62/2012 - 1054 zo dňa 17. 10. 2012, v ktorom konštatoval, že (strana 5 druhý odsek zdola) nadobudnutie veci v konkurznom konaní je osobitným spôsobom nadobudnutia vlastníckeho práva. Ten, na koho správca konkurznej podstaty v rámci speňažovania v zmysle § 27 zák. č. 328/1991 Zb. previedol majetok spísaný do konkurznej podstaty ako vlastníctvo úpadcu, sa stáva vlastníkom takéhoto majetku bez zreteľa k tomu, či neskôr vyšlo najavo, že majetok v dobe speňažovania vlastnícky patrila inému subjektu.

Pri aplikácii analógie legis je nesporné, že vlastníctvo, ktoré bolo nadobudnuté pri speňažovaní majetku úpadcu, je nezvratiteľným a špecifickým typom nadobudnutia vlastníckeho práva, to najmä s ohľadom na zodpovednosť tzv. konkurzného súdu, ktorý v každom jednotlivom prípade schvaľuje dodržiavanie zákona platného a účinného v rozhodujúcom čase, v spojení s rozhodovaním príslušného orgánu na úseku správy katastra, ktorý rovnako skúma platnosť a spôsobilosť listín, pri prevode vlastníckeho práva. V zmysle uvedeného je nesporné, že vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam bolo platne a účinne prevezené.

Podľa žalovaného 2 a 3 žalobcovia sa zvoleným procesným postupom snažia doceliť absolútne nezákonný stav, ktorý by mohol zasiahnuť do základných práv a slobôd nielen účastníkov konania, ale aj tretích osôb. V prejednávanej veci je nesporná tá skutočnosť, že v konkurznom konaní sa neúspešný uchádzač nemôže úspešne domáhať určenia neplatnosti zmluvy, ktorou bol majetok skutočne speňažený a predaný inému uchádzačovi, nakoľko na takéto určenie nie je aktívne legitimovaný (rozsudok NS SR č. 2Obo 92/2001 z 14-11-2001).

Konajúci súd nevyhodnotil jednotlivé dôkazy, ktoré sú obsahom súdneho spisu ani jednotlivo a ani v ich vzájomných súvislostiach. V napadnutom rozsudku sa konajúci súd sústredil výlučne na výpovede žalobcov, ktorí majú na veci osobný záujem, a túto ich výpoveď nekonfrontoval s akýmkoľvek iným tvrdením, písomným podaním, vyjadrením, ani výpoveďou, ktoré sú obsahom súdneho spisu.

Napadnutý rozsudok je preto nepreskúmateľný pre nedostatok odôvodnenia. Vykonané dokazovanie nie je žiadnym spôsobom vyhodnotené a konajúci súd nevykonal úkony v zmysle záverov súdov vyššieho stupňa, ktorými je viazaný.

V časti trov konania žalovaný 2 a 3 namietali ich účelnosť a dôvodnosť a najmä súlad s dotknutými právnymi predpismi, najmä príslušnou vyhláškou Ministerstva spravodlivosti SR, platnou a účinnou v rozhodujúcom období. Uviedli, že v prípade ak súdny poplatok za podanie návrhu na začatie konania má byť v sume 500,00 Sk, tak nemôže byť hodnota jedného úkonu právnej pomoci v sume 114 240,00 Sk bez režijného paušálu. Žalovaný 2 a 3 namietli sumu hodnoty úkonu právnej služby prevyšujúcej 1/13 výpočtového základu.

V prípade ak by napadnutý rozsudok bol v konečnom dôsledku dostatočne odôvodneným a

spravodlivým riešením vzniknutej situácie (čo v súčasnosti nemožno konštatovať), bolo by nepochybné namieste dokonca zvážiť, či sú splnené osobitné podmienky pre nepriznanie nároku na náhradu trov súdneho konania.

K odvolaniu žalovaných 2 a 3 sa vyjadrili žalobcovia 1, 2, 4, 5, 8. Žalobcovia považujú rozhodnutie súdu prvého stupňa za vecne správne a odvolania označili za zavádzajúce a nepravdivé. Výslovili názor, že žalovaný 3 v prejednávanej veci zneužil svoje postavenie, na vlastné obohatenie. Poukázali na výpoveď pani Kašparkovej sekretárky žalovaného 3, ktorá potvrdila, že list ohľadne schôdze nájomníkov písala počas pracovnej doby 12. 3. 1998, z čoho je zrejmé, že sa schôdza v uvedený deň nekonala.

Najvyšší súd Slovenskej republiky prejednal vec podľa § 212 ods. 1 a § 214 ods. 2 O. s. p., bez nariadenia pojednávania a v medziach dôvodov odvolania. Oboznámil sa s obsahom spisu, s dôvodmi uvedenými v napadnutom rozsudku, s odvolaním žalovaného 2 a 3, vyjadrením žalobcov k odvolaniu, a dospel k záveru, že odvolanie je opodstatnené.

V prejednávanej veci súd prvého stupňa vyhovel žalobe žalobcov, ktorou sa podľa ustanovenia § 80 c/ O. s. p. domáhali určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 16. 3. 1998, registrovanej na Správe katastra Žilina pod č. V 1931/98 zo dňa 21. 7. 1998.

Žalovaný 2 a 3 v odôvodnení odvolania okrem iného uviedli, že napadnuté rozhodnutie nie je preskúmateľné, a že právo na dostatočné odôvodnenie súdneho rozhodnutia je obsahom základného práva každého na súdnu a inú právnu ochranu, tak ako je to zakotvené v článku 46 Ústavy Slovenskej republiky. Namietali, že napadnuté rozhodnutie je zjavne nezákonné, nakoľko v tomto absentujú základné náležitosti akými sú vyhodnotenie (nie výpočet) jednotlivých dôkazov jednotlivo (individuálne), ako aj ich vzájomná komparácia a dôsledky príčinných súvislostí.

Základné právo na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky zaručuje, že každý sa môže domáhať zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde a v prípadoch ustanovených zákonom na inom orgáne Slovenskej republiky.

Z ustanovenia čl. 48 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky vyplýva, že každý má právo, aby sa jeho vec verejne prerokovala bez zbytočných prietahov, v jeho prítomnosti a aby sa mohol vyjadriť ku všetkým vykonaným dôkazom.

Podľa čl. 6 ods. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd každý má právo na to, aby jeho záležitosť bola spravodlivo, verejne a v primeranej lehote prejednaná nezávislým a nestranným súdom zriadeným zákonom, ktorý rozhodne o jeho občianskych právach alebo záväzkoch alebo o oprávnenosti akéhokoľvek trestného obvinenia proti nemu.

Z judikatúry Európskeho súdu pre ľudské práva, ako aj z rozhodnutí Ústavného súdu Slovenskej republiky vyplýva, že tak základné právo podľa čl. 46 ods. 1 ústavy, ako aj právo podľa čl. 6 ods. 1 dohovoru v sebe zahŕňajú aj právo na rovnosť zbraní, kontradiktórnosť konania a odôvodnenie rozhodnutia (II. ÚS 383/06).

Obsah práva na spravodlivý súdny proces nespočíva len v tom, že osobám nemožno brániť v uplatnení práva alebo ich diskriminovať pri jeho uplatňovaní. Obsahom tohto práva je i relevantné konanie súdov a iných orgánov Slovenskej republiky. Ak je toto konanie v rozpore s procesnými zásadami, porušuje ústavnoprávne princípy (II. ÚS 85/06).

Zmyslom práva na súdnu ochranu je umožniť každému reálny prístup k súdu a tomu zodpovedajúcu povinnosť súdu o veci konať. Ak osoba (právnická alebo fyzická) splní predpoklady ustanovené zákonom, súd jej musí umožniť stať sa účastníkom konania so všetkými procesnými oprávneniami, ale aj povinnosťami, ktoré z tohto postavenia vyplývajú (viď nálezy Ústavného súdu Slovenskej republiky z 23. augusta 2001 II. ÚS 14/2001, z 13. novembra 2002 II. ÚS 132/02, III. ÚS 171/2006 z 5. apríla

2007).

Podľa § 1 O. s. p. Občiansky súdny poriadok upravuje postup súdu a účastníkov v občianskom súdnom konaní tak, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov, ako aj výchova na zachovávanie zákonov, na čestné plnenie povinností a na úctu k právam iných osôb.

Podľa § 157 ods. 2 O. s. p. v odôvodnení rozsudku súd uvedie, čoho sa žalobca domáhal a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadril žalovaný prípadne iný účastník konania, stručne, jasne a výstižne vysvetlí, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonával ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Súd dbá na to, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé.

To, že právo na riadne odôvodnenie súdneho rozhodnutia patrí medzi základné zásady spravodlivého súdneho procesu, jednoznačne vyplýva z ustálenej judikatúry ESLP. Judikatúra tohto súdu teda nevyžaduje, aby na každý argument strany, aj na taký, ktorý je pre rozhodnutie bezvýznamný, bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Ak však ide o argument, ktorý je pre rozhodnutie rozhodujúci, vyžaduje sa špecifická odpoveď práve na tento argument (Ruiz Torija c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-A, s. 12, § 29; Hiro Balani c. Španielsko z 9. decembra 1994, séria A, č. 303-B; Georgiadis c. Grécko z 29. mája 1997; Higgins c. Francúzsko z 19. februára 1998).

Rovnako sa Ústavný súd Slovenskej republiky vyjadril k povinnosti súdov riadne odôvodniť svoje rozhodnutie aj v náleze III. ÚS 119/03-30. Ústavný súd už vyslovil, že súčasťou obsahu základného práva na spravodlivý proces je aj právo účastníka konania na také odôvodnenie súdneho rozhodnutia, ktoré jasne a zrozumiteľne dáva odpovede na všetky právne a skutkovo relevantné otázky súvisiace s predmetom súdnej ochrany, t.j. s uplatnením nárokov a obranou proti takému uplatneniu (IV. ÚS 115/03).

Právo účastníka a povinnosť súdu na náležité odôvodnenie súdneho rozhodnutia vyplýva z potreby transparentnosti služby spravodlivosti, ktorá je podstatnou náležitosťou každého rozhodnutia súdu. Citované zákonné ustanovenie treba chápať aj z hľadiska práv účastníka na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, ktorého súčasťou je aj právo na súdne konanie, a vykladať a uplatňovať aj s ohľadom na príslušnú judikatúru Európskeho súdu pre ľudské práva (napr. rozsudok Garcia Ruiz v. Španielsko z 21. januára 1999) tak, že rozhodnutie súdu musí uviesť presvedčivé a dostatočné dôvody, na základe ktorých je založené. Rozsah tejto povinnosti sa môže meniť podľa povahy rozhodnutia a musí sa posúdiť vo svetle okolností každej veci.

Odôvodnenie rozsudku súdu prvého stupňa, musí mať náležitosti uvedené v ustanovení § 157 ods. 3 O. s. p. Musí obsahovať výklad opodstatnenosti, pravdivosti, zákonnosti a spravodlivosti výroku rozsudku. Súd sa v odôvodnení svojho rozhodnutia musí vyporiadať so všetkými rozhodujúcimi skutočnosťami a jeho myšlienkový postup musí byť v odôvodnení dostatočne vysvetlený nielen poukazom na všetky skutočnosti zistené vykonaným dokazovaním, ale tiež s poukazom na právne závery, ktoré prijali. Účelom odôvodnenia rozsudku je predovšetkým preukázať správnosť rozsudku. Odôvodnenie musí byť súčasne i prostriedkom kontroly správnosti postupu súdu pri vydávaní rozhodnutí v konaní o riadnom alebo mimoriadnom opravnom prostriedku, t.j. musí byť preskúmateľné.

Zákonom požadované riadne a presvedčivé odôvodnenie písomnej formy rozsudku (§ 157 ods. 2 O. s. p.) je nielen formálnou požiadavkou, ktorou sa má zamedziť vydaniu obsahovo nezdôvodnených, nepresvedčivých alebo neurčitých a nezrozumiteľných rozsudkov, ale má byť v prvom rade prameňom poznania úvah súdu tak v otázke zisťovania skutkového stavu vecí, ako aj v právnom posúdení vecí. Tieto požiadavky nespĺňa napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa.

Podľa ustanovenia § 132 O. s. p. dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti; pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, včítane toho, čo uviedli účastníci.

Z formulácie § 132 Občianskeho súdneho poriadku možno vyvodíť, že súd je povinný navzájom si odporujúce dôkazy hodnotiť a zdôvodniť, napr. prečo niektoré z nich pokladá za nevierohodné, prečo niektoré odmietol vziať pri formulovaní rozhodnutia do úvahy, prípadne aj prečo sa niektorými dôkaznými návrhmi odmietol zaoberať vôbec. Tieto nedostatky odôvodnenia, spolu s tzv. opomenutými dôkazmi (o ktorých súd v konaní nerozhodol vôbec) zakladajú vadu nepreskúmateľnosti rozhodnutia./1. ÚS 114/08 z 1. 7. 2008/.

Súd prvého stupňa žalobe o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 16. 03. 1998 uzatvorenej medzi žalovaným 1 a žalovanými 2 a 3 za kúpnu cenu 2.600.000,-Sk vyhovel, pretože konanie žalovaného 1, pri predaji bytového domu, sa priechilo dobrým mravom, v dôsledku čoho s poukazom na ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka, nemožno tomuto právnomu úkonu poskytnúť ochranu.

Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že na základe vykonaného dokazovania výsluchom účastníkov, ako aj zápsmi zo stretnutia nájomníkov predmetného bytového domu mal za preukázané, že nájomníci bytov na Hollého ulici v Žiline neboli oboznámení s obsahom uznesenia Krajského súdu v Bratislave, č. k. 38K 111/95-1804 zo dňa 21. 01. 1998. Žalobcovia teda nemali vedomosť o podmienkach, za akých správca konkurznej podstaty bude realizovať predaj obytných domov patriacich do podstaty spoločnosti ŽELSTAV, A-Z, spol. s r.o.

Správcom poverený IF. a ani samotný správca JUDr. Ján Javorčík neoboznámili nájomníkov s obsahom uznesenia 38K 111/95-1804.

Na základe výpovedí žalovaných súd prvého stupňa mal tiež za preukázané, že žalobcovia neboli oboznámení ani s obsahom znaleckého posudku č. 16/98 zo dňa 16. 01. 1998, vypracovaného znalcom inžinierom Jozefom Stehlíkom, ktorý stanovil všeobecnú cenu bytového domu na sumu 3.231.750,-Sk. Oboznámenie sa s cenou bytového domu podľa znaleckého posudku, ako aj podmienky predaja domu uložené správcovi konkurznej podstaty uznesením Krajského súdu v Bratislave, č. k. 38K111/95-1804 zo dňa 21. 01. 1998, mali podľa názoru súdu zásadný význam pri rozhodovaní nájomníkov o odkúpení, či neodkúpení bytového domu ako celku. Tým, že žalobcom bolo zo strany správcu konkurznej podstaty, ako aj správcom povereného O. M. tvrdené, že bytový dom je možné odpredať len ako celok s tým, že neboli oboznámení o možnosti zníženia kúpnej ceny a neboli oboznámení ani so znaleckým posudkom Ing. Stehlíka, je podľa názoru súdu zrejmé, že správca konkurznej podstaty JUDr. Javorčík nekonal pri predaji bytového domu v súlade s 1. bodom uznesenia Krajského súdu v Bratislave, č. k. 38K 111/95 -1804, čím podmienky predaja nariadené súdom nerešpektoval a takéto konanie je v súlade s § 39 Obč. zák. konaním, ktoré sa priechi dobrým mravom a ktorému zákon ani súd nemôžu poskytnúť právnu ochranu.

Najvyšší súd Slovenskej republiky dospel k záveru, že skutkové a právne závery súdu prvého stupňa sú v danom prípade zjavne neodôvodnené a nezlučiteľné s čl. 46 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky, a nesplňajú parametre zákonného odôvodnenia (§ 157 ods. 2 O. s. p.).

V napadnutom rozsudku súd prvého stupňa, podľa názoru odvolacieho súdu, nedostatočne venoval pozornosť obrane žalovaných 2 a 3 a dôkazom nimi predložených, ktoré mali význam pre posúdenie veci. Z odôvodnenia rozhodnutia nie je zrejmé, z akých dôvodov neuveril, neprihliadol napríklad k výpovediam žalovaných, či k písomným dôkazom z č. I. 31, a č. I. 140, ktoré súvisia so zhromaždeniami nájomníkov, konaných v súvislosti s predajom bytového domu, k oznamu o predaji bytového domu v tlači, rozhodnutiam konkurzného súdu, čím nedal odpoveď na otázky, ktoré majú pre rozhodnutie podstatný význam, a nemožno ho preto považovať ani za také, ktoré zodpovedá požiadavke plnej realizácie základného práva účastníka na spravodlivý proces. Rozhodnutie súdu prvého stupňa je týmto nepreskúmateľné. Uvedeným postupom obmedzil tak súd prvého stupňa žalovaného 2 a 3 v jeho práve na spravodlivé konanie a pri podaní opravného prostriedku vo vzťahu k zákonom vymedzeným odvolacím dôvodom, v dôsledku čoho im odňal možnosť konať pred súdom.

Nedostatočne odôvodnené je aj rozhodnutie súdu prvého stupňa o trovách konania. Z odôvodnenia rozhodnutia nie je zrejmé, na základe ktorého ustanovenia príslušnej vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb stanovil základnú sadzbu tarifnej odmeny za jeden úkon právnej služby. V súvislosti s odvolaním žalovaného 2 a 3 odvolací súd poukazuje na uznesenie Ústavného súdu Slovenskej republiky z 1. marca 2012, sp. zn. IV. ÚS 107/2012 podľa ktorého pri aplikácii § 11 ods. 1 písm. a/ vyhlášky č. 655/2004 Z. z. v spojení s § 80 O. s. p. má rozhodujúci význam najmä v ňom uvedené slovné spojenie „ak nie je možné vyjadriť hodnotu veci alebo práva v peniazoch“. Vyjadriť hodnotu (v danom prípade práva) predovšetkým znamená vysporiadať sa so skutočným obsahom predmetu konania, t. j. s tým, aké účinky má pre účastníkov meritórne rozhodnutie súdu v tomto konaní. V nadväznosti na posudzovanú vec ústavný súd konštatoval, že ak ide o konanie o určenie, či tu právo alebo právny vzťah je alebo nie je, ako v okolnostiach namietaného prípadu, ide o konanie, ktorého predmet nemožno oceniť peniazmi, a to nielen pre účely určenia výšky súdneho poplatku, ale aj pre účely určenia výšky náhrady trov konania.

Vzhľadom na uvedené zistenia Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok podľa § 221 ods. 1 písm. f/ O. s. p. zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie, v ktorom v zmysle § 224 ods. 3 O. s. p. rozhodne aj o trovách konania.

Podľa § 226 O. s. p. je pre Krajský súd v Bratislave, ktorému sa vec vracia na ďalšie konanie, právny názor Najvyššieho súdu Slovenskej republiky záväzný.

Toto rozhodnutie bolo prijaté rozhodnutím senátu Najvyššieho súdu Slovenskej republiky pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.