

U Z N E S E N I E

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu v 1. rade: **C., spol. s.r.o., K., IČO: X.** v 2. rade: **Ing. I. A., nar. 4. februára 1942, B.,** v 3. rade: **H. A., nar. 19. júna 1948, B.,** v 4. rade: **K. Č., nar. 7. júla 1953, T.,** všetci zastupovaní JUDr. M. Š., advokátom, G., proti žalovanému v 1. rade: **Č., a. s., M., IČO: X.,** v 2. rade: **A., s.r.o., C., IČO: X.** zastúpenému A., s.r.o., so sídlom Z., IČO: X., **o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy**, na odvolanie žalovaného v 2. rade a žalovaného v 1. rade proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 31. mája 2012, č. k.: 24Cb/183/95-785, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 31. mája 2012, č. k.: 24Cb/183/95-785 **z r u š u j e** a vec vracia súdu prvého stupňa na ďalšie konanie.

O d ô v o d n e n i e :

Krajský súd v Bratislave napadnutým rozsudkom zo dňa 31. mája 2012, č. k.: 24Cb/183/95-785 rozhodol, že kúpna zmluva uzavretá dňa 3. júla 1995 medzi Č., a. s., zahraničná pobočka v SR, Hlavná pobočka Bratislava, L. a H., s.r.o., so sídlom S., IČO: X., predmetom ktorej je kúpa nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území T.,

obec T., okres T., zapísaných na liste vlastníctva č. X. ako pozemok, parc. č. X., o výmere X. m² zastavanej plochy a nádvorí a stavba súp. č. X., postavená na pozemku parc. č. X. v znení dodatku č. 1 zo dňa 28. septembra 1998, dodatku č. 2 zo dňa 26. augusta 1999 a dodatku č. 3 zo dňa 21. mája 2007, je neplatná.

Žalovaných v 1. a 2. rade zaviazal spoločne a nerozdielne nahradiť žalobcom v 1. a 4. rade trovy konania v sume 5 394,77 eur k rukám právneho zástupcu žalobcov.

V odôvodnení rozhodnutia súd prvého stupňa uviedol, že Krajský súd v Bratislave rozsudkom zo dňa 9. decembra 2004, č. k.: 24Cb/183/95-308 rozhodol tak, že konanie ohľadom určenia, že žalovaný pri predaji, zálohu – nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. X., katastrálne územie T., parc. č. X., zastavaná plocha o výmere X. m², d. č. X., v prospech spoločnosti H., s.r.o., B. konal protiprávne, čím medzi žalobcom v 1. a 2. rade a žalovaným vznikol zodpovednostný vzťah, zastavil. Návrh na určenie absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 3. júla 1995 medzi Č., a. s., zahraničná pobočka v Slovenskej republike, Hlavná pobočka Bratislava a spoločnosťou H., s.r.o., zamietol a žalobcov zaviazal na náhradu trov konania. Citoval rozhodnutie Krajského súdu zo dňa 20. septembra 2001, č. k.: 24Cb/183/1995-189, ktoré bolo uznesením Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 17. decembra 2003, sp. zn.: 1Obo/144/2002, zrušené a vec vrátená na nové konanie. Poukázal na späťvzatie návrhu na začatie konania v ďalšom konaní, predmetom konania zostalo iba určenie neplatnosti kúpnej zmluvy. Z dôvodu nepreukázaného naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti kúpnej zmluvy návrh na začatie konania zamietol a o trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. O odvolaní žalobcov proti tomuto rozsudku, ktorým návrh na určenie absolútnej neplatnosti zamietol, rozhodol odvolací súd rozsudkom zo dňa 24. júna 2006, č. k.: 6Obo/251/2005-338 tak, že rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 9. decembra 2004, č. k.: 24Cb/183/1995-308, v časti, ktorou bola žaloba zamietnutá potvrdil a žalovanému náhradu trov odvolacieho konania nepriznal. S vysloveným právnym názorom v prvostupňovom rozhodnutí sa nestotožnil a dospel k záveru, že v predmetnej veci existuje naliehavý právny záujem podľa § 80 písm. c) O. s. p., lebo vlastník nehnuteľnej veci, i keď doteraz nie je ešte evidovaná v katastri nehnuteľností, má nového vlastníka. Konštatoval, že touto určovacou žalobou budú pro futuro vyriešené i ďalšie sporné otázky.

Čo sa týka žalobcu v 1. rade konštatoval, že žalobca ako úverový dlžník nemá v predmetnej veci vecnú legitimáciu, ktorý si neplnil záväzok z predmetnej úverovej zmluvy, čo žalobcovia nespochybnili. Za nesporné označil, že žalobcovia v 2. a 3. rade ako spoluvlastníci – ručiteľia, namietajú neplatnosť kúpnej zmluvy, na základe ktorej došlo k realizácii záložného práva, ktorá záložná zmluva bola taktiež spochybnená. Za podstatné, čo odvolací súd považoval za potrebné skúmať, bolo, či došlo k porušeniu ustanovení záložnej zmluvy zo dňa 6. augusta 1993, bodu 7, keďže ust. § 299 ods. 2 Obchodného zákonníka umožňuje, ak to určuje zmluva, záložnému veriteľovi (žalovanému) predat' záloh aj iným vhodným spôsobom – priamym predajom. Uviedol, že z bodu 7 predmetnej záložnej zmluvy vyplýva, že v prípade, že pohľadávka banky v plnom rozsahu nebude riadne a včas uspokojená, banka je oprávnená podľa svojej voľby, buď podľa § 151f Občianskeho zákonníka, alebo podľa ust. § 299 ods. 2 Obchodného zákonníka, a to po predchádzajúcom upozornení záložného dlžníka predajom založenej nehnuteľnosti vo verejnej dražbe, alebo priamym predajom inému záujemcovi vybranému bankou, uspokojiť si svoju pohľadávku. Uviedol, že pokiaľ záložný dlžník zabezpečí konkrétneho záujemcu pre priamy predaj za hotové za vyššiu cenu, bude banka akceptovať jeho odporúčanie. Ďalej konštatoval, že žalobcovia poukazujú na porušenia citovaného ustanovenia bodu 7 záložnej zmluvy žalovaným, nakoľko tvrdia, že zabezpečili konkrétneho záujemcu pre priamy predaj za hotové za vyššiu cenu a to pána B., ako aj to, že pán B. mal vyriešiť finančnú situáciu žalobcu v 1. rade a to prístupím k dlhu. Podľa odvolacieho súdu však žalobcovia relevantné dôkazy na podporu ich tvrdenia nepreukázali (zmluvu o prístupí k dlhu žalobcu v 1. rade, ani písomnú ponuku na odkúpenie založenej nehnuteľnosti). Na základe uvedeného odvolací súd dospel k záveru, že žalovaný neporušil ustanovenie bodu 7 záložnej zmluvy a napadnuté rozhodnutie potvrdil a o trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu podal mimoriadne dovolanie Generálny prokurátor Slovenskej republiky a navrhol rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 9. septembra 2004, č. k.: 34Cb/183/1995-308 v spojení s rozsudkom Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa 24. augusta 2006, č. k.: 6Obo/251/2005, v časti ktorou bol návrh zamietnutý, zrušiť a vec vrátiť na nové konanie.

Najvyšší súd Slovenskej republiky podané mimoriadne dovolanie prejednal a dospel k záveru, že je dôvodné. Základnou otázkou pre posúdenie dôvodnosti mimoriadneho dovolania bolo, či odvolací súd dospel k správne mu záveru, že kúpna zmluva uzatvorená

medzi Č., a. s. a kupujúcim H., s.r.o., je platná, teda či odvolací súd správne konštatoval, že pri predaji založenej nehnuteľnosti nedošlo k porušeniu bodu 7 záložnej zmluvy. Fakt, že pohľadávka nebola riadne a včas uspokojená, sporný nie je. Sporným zostáva, či banka pri priamom predaji založenej nehnuteľnosti postupovala v súlade s bodom 7 záložnej zmluvy a umožnila záložnému dlžníkovi, aby zabezpečil konkrétneho záujemcu pre priamy predaj za hotové a vyššiu cenu založenej nehnuteľnosti, za akých podmienok bol predaj bankou realizovaný. Z listu Č., a. s. zahraničná pobočka, zo dňa 15. mája 1995 je iba zrejmé, za akých podmienok záložný dlžník založenú nehnuteľnosť predat' nemôže. Žalovaný si v tomto liste jednoznačne vyhradil, že založená nehnuteľnosť nesmie byť predaná za nižšiu sumu, ako predstavovala výška nesplateného dlhu, ale zo žiadneho dôkazu nie je zrejmé, že žalovaný oznámil záložnému dlžníkovi, za akých podmienok priamy predaj môže realizovať. Je pravdou, že cena, za ktorú žalovaný žalovanú nehnuteľnosť predal, predstavovala približne jednu tretinu ceny uvedenej v znaleckom posudku. Najvyšší súd Slovenskej republiky sa stotožnil s vysloveným právnym názorom v mimoriadnom dovolaní, že pri uspokojovaní pohľadávky žalovaného priamym predajom založenej nehnuteľnosti nie je jednoznačné, že nedošlo k porušeniu bodu 7 záložnej zmluvy, ako aj že nebola splnená podmienka predaja zálohu „iným spôsobom“. Je pravdou, že odvolací súd s otázkou skúmania porušenia bodu 7 záložnej zmluvy zaoberal napriek skutočnosti, že prvostupňový súd túto otázku nezisťoval, keďže žalobu zamietol iba z dôvodu nepreukázania naliehavého záujmu.

Tento postup odvolacieho súdu dovolací súd nepovažoval za správny. Na základe takto zisteného skutkového stavu, s poukazom na ust. § 243i ods. 2 O. s. p., v spojení s ust. § 243b ods. 2 O. s. p., prvostupňové rozhodnutie v časti, ktorej návrh na začatie konania zamietol a rozhodnutie odvolacieho súdu zrušil a vec vrátil prvostupňovému súdu na ďalšie konanie a uviedol, že Krajský súd v Bratislave sa bude musieť v ďalšom konaní zaoberať v intenciách záverov dovolacieho súdu, či žalovaný pri uspokojovaní jeho pohľadávky priamym predajom založenej nehnuteľnosti postupoval tak, že bod 7 záložnej zmluvy neporušil, resp. či môže preukázať, že predaj založenej nehnuteľnosti zabezpečoval tak, aby sa jednalo o „iný vhodný predaj“, nielen pre žalovaného.

V novom konaní súd zistil, že návrhom doručeným súdu dňa 19. júla 1995 sa žalobcovia v 1. až 4. rade domáhajú, aby súd určil realizáciu práva v zmysle záložnej zmluvy č. 03868/1/1993 zo dňa 6. augusta 1993 a kúpnu zmluvu, ktorá súvisí s realizáciou záložného práva za neplatnú. Vykonaným dokazovaním súd zistil, že medzi navrhovateľom v 1. rade

a žalovaným bola uzavretá úverová zmluva, na základe ktorej žalovaný poskytol navrhovateľovi v 1. rade úver vo výške 1 770 000 Sk s tým, že čiastku 270 000 Sk poskytol ako úver krátkodobý a zvyšok, 1 500 000 Sk ako úver strednodobý. V časti IV. úverovej zmluvy bol dohodnutý spôsob splácania, pričom posledná splátka mala byť zaplatená do 30. septembra 1994. Úverovou zmluvou zo dňa 30. novembra 1992 žalovaný poskytol ďalší strednodobý úver v celkovom objeme 3 700 000 Sk s úrokom vo výške 16,5%. V časti IV. úverovej zmluvy bol dohodnutý spôsob splácania tak, že posledná splátka mala byť uhradená dňa 20. novembra 1996 vo výške 220 000 Sk. Okrem toho bola medzi žalobcom a žalovaným uzavretá zmluva o uznaní záväzku podľa § 323 Obchodného zákonníka, ktorou žalobca uznal svoj záväzok voči žalovanému vo výške 1 500 000 Sk a zaviazal sa ho splácať jednorázovo do 31. októbra 1993. Dňa 6. augusta 1993 bola medzi žalovaným a žalobcom ako záložným dlžníkom uzavretá zmluva o zriadení záložného práva. Podľa bodu 1 tejto zmluvy sa záložné právo zriadilo na zabezpečenie pohľadávok banky. V čase uzatvorenia záložnej zmluvy záväzok záložného dlžníka predstavoval sumu 6 270 000 Sk a predmetom záložného práva bola nehnuteľnosť – prevádzková stavba s príslušenstvom, na Š., k. ú. T. Podľa znaleckého posudku cena nehnuteľnosti bola stanovená na sumu 8 437 701 Sk. V bode 7 tejto zmluvy je zakotvené, že v prípade ak pohľadávka nebude v plnom rozsahu riadne a včas uhradená, je banka oprávnená podľa svojej voľby buď podľa § 151f Občianskeho zákonníka, alebo podľa § 299 ods. 2 Obchodného zákonníka, a to po predchádzajúcom upozornení záložného dlžníka predajom založenej nehnuteľnosti vo verejnej dražbe, alebo priamym predajom inému záujemcovi vybranému bankou, uspokojiť svoju pohľadávku. Listom zo dňa 15. mája 1995 žalovaný žalobcovi v 1. rade oznámil, že súhlasí s odpredajom nehnuteľností založených v prospech žalovaného zmluvou o zriadení záložného práva zo 6. augusta 1993 priamo záložným dlžníkom, za podmienok uvedených v liste. Ďalším listom z uvedeného dňa žalovaný oznámil žalobcovi v 1. rade odstúpenie od úverových zmlúv, ako i skutočnosť, že si uplatňuje svoje právo podľa bodu 7 zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť zo dňa 6. augusta 1993, č. 03868/1/1193. Dňa 3. júla 1995 bola uzatvorená kúpna zmluva medzi žalovaným, uvedeným v zmluve ako predávajúcim a spoločnosťou H., s.r.o., so sídlom v B. Táto zmluva bola spísaná vo forme notárskej zápisnice a účastníci ustálili kúpnu cenu dohodou na sumu 3 029 500 Sk a táto je stanovená v súlade s posudkom u znalca Ing. M. S.

Žalobcovia v konaní namietali, že žalovaný označený v kúpnej zmluve ako predávajúci, nikdy nebol vlastníkom predmetu predaja a na takýto predaj nebol skutočnými

vlastníkmi ani splnomocnený. Na realizáciu záložného práva chýbala banke príkazná zmluva, ktorá mala byť podpísaná medzi žalovaným (záložným veriteľom) a vlastníkami založenej nehnuteľnosti. Iba podpísaná záložná zmluva, v ktorej ani neboli podpisy záložcov notársky overené, neoprávňovala odporcu realizovať predaj nehnuteľnosti, podpísať v zastúpení spoluvlastníkov kúpnu zmluvu o prevode nehnuteľnosti a urobiť za nich úkony na vklad do katastra nehnuteľností.

Krajský súd v Bratislave ďalej v odôvodnení rozsudku uviedol, že konanie žalovaného bolo kvalifikované ako protiprávne, so všetkými dôsledkami podľa ust. § 33 ods. 2 Občianskeho zákonníka a v rozpore s dobrými mravmi. Žalovaný nebol splnomocnený na takýto právny úkon, nemohol previesť vlastnícke právo na kupujúceho, lebo sám nebol vlastníkom nehnuteľnosti. Pri určovaní ceny bola podľa názoru konajúceho súdu porušená vyhláška č. 465/1991 Zb. o cene stavieb, pozemkov a trvalých porastov a to konkrétne § 22, keďže pred uzatvorením kúpnej zmluvy absentoval súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky v súvislosti so schválením kúpnej ceny. Okrem toho konajúci súd zistil, že žalovaný v 1. rade postupoval v rozpore s bodom 7 zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, keďže žalobca nemal možnosť ponúknuť žalovanému iného vhodného záujemcu na priamy predaj nehnuteľnosti za vyššiu cenu, nakoľko o predajnej cene nebol vôbec informovaný. Konajúci súd zistil, že bol zásadný rozdiel medzi cenou nehnuteľnosti v čase založenia nehnuteľnosti a v čase predaja nehnuteľnosti. Súčasne mal konajúci súd pochybnosť o platnosti posudku JUDr. Š. K. na podpísanie dodatku č. 2, ku kúpnej zmluve zo dňa 3. júla 1995. Podľa názoru súdu prvého stupňa, žalobcovia v 2. a 3. rade sú spoluvlastníkmi nehnuteľnosti, ktorá bola predmetom predaja, ktorý bol realizovaný kúpnu zmluvou, neplatnosti ktorej sa domáhajú. Podľa názoru konajúceho súdu, od rozhodnutia konajúceho súdu o tomto návrhu závisí zachovanie alebo strata vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a tým je preukázaný naliehavý právny záujem žalobcov v 1. až 4. rade na určení neplatnosti kúpnej zmluvy. Pokiaľ ide o existenciu naliehavosti právneho záujmu

na určovacej žalobe u žalobcov, tento súvisí s jeho záujmom na zachovaní vlastníckeho práva žalobcu v 2. rade k nehnuteľnosti, nakoľko je možné predpokladať, že tento ako spoločník bude mať záujem vytvárať dobré podmienky pre obchodné aktivity žalobcu. Súdu bolo krátkou cestou predložené záverečné písomné vyjadrenie žalovaného v 1. rade z 25. apríla 2012, v ktorom sa odporca v 1. rade podobne vyjadril k predmetu sporu. Žalovaný v 1. rade na pojednávaní dňa 9. decembra 2004 v rámci konania

pod sp. zn.: 24Cb/183/1995, jednak ústne do zápisnice a zároveň v písomnom vyjadrení z 1. decembra 2003 podal protinávrh, v ktorom žiadal, aby konajúci súd zaviazal žalobcov zaplatiť žalovanému v 1. rade sumu vo výške 100 560,98 eur (3 029 500 Sk) s tým, že táto suma predstavuje pohľadávku žalovaného v 1. rade voči žalobcovi z úverovej zmluvy zo dňa 30. januára 1992, ktorý však konajúci súd vylúčil na samostatné konanie. Konajúcemu súdu bola krátkou cestou predložená písomná záverečná reč žalovaného v 2. rade, v ktorej odporca v 2. rade uviedol, že žiada žalobný návrh zamietnuť pre neexistenciu naliehavého právneho záujmu. Z dôvodov, ktoré uviedol vo svojej záverečnej reči je toho názoru, že žalovaný v 1. rade bol oprávnený predat' predmetné nehnuteľnosti žalovanému v 2. rade, nakoľko podľa bodu 7 záložnej zmluvy bol žalovaný v 1. rade oprávnený predat' záloh aj priamym predajom. Na základe dôvodov, ktoré uviedol, žiadal žalobu odmietnuť ako nedôvodnú a priznať žalovanému v 2. rade trovy konania a právneho zastúpenia.

K predmetu sporu sa vyjadril aj právny zástupca žalobcov v 1. až 4. rade a žiadal žalobnému návrhu vyhovieť v celom rozsahu.

Krajský súd v Bratislave v odôvodnení rozsudku uviedol, že po zhodnotení všetkých dôkazov dospel k záveru, že konaním žalovaného pri realizácii záložného práva došlo k porušeniu vlastníckych práv vlastníkov založenej nehnuteľnosti, a že kúpna zmluva zo dňa 3. júla 1995 svojim obsahom, ale aj účelom odporuje zákonu a obchádza ho a je v rozpore s dobrými mravmi. Vzhľadom k tomuto zisteniu dospel k záveru, že kúpna zmluva uvedená vo výrokovej časti predmetného rozhodnutia zo dňa 3. júla 1995 je neplatná. Svoje rozhodnutie oprel o ust. § 80 písm. c) O. s. p. a § 33 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Výrok o trovách konania oprel súd o úspešnosť žalobcov v 1. až 4. rade v spore, a preto zaviazal žalovaných v 1. a 2. rade spoločne a nerozdielne uhradiť žalobcom v 1. až 4. rade trovy konania vzhľadom na ich úspešnosť v spore podľa § 142 ods. 1 O. s. p. a následne aj vyčíslil trovy konania žalobcov v 1. až 4. rade.

Proti uvedenému rozsudku Krajského súdu v Bratislave podal odvolanie žalovaný v 2. rade, v ktorom navrhol, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnuté rozhodnutie zmenil tak, že návrh zamietne a žalobcov zaviaže uhradiť žalovanému v 2. rade náhradu trov prvostupňového ako aj odvolacieho konania do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

Žalovaný v 2. rade odôvodnil svoje odvolanie tým, že súd prvého stupňa vec nesprávne právne posúdil (ust. § 205 ods. 2 písm. f) O. s. p.), keď:

- usúdil, že žalobcovia majú v konaní naliehavý právny záujem na určení neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy (Podľa žalovaného v 2. rade nie je zrejmé, aký naliehavý právny záujem môžu mať žalobcovia na takomto určení, keď v súčasnosti sú ako vlastníci zapísaní na liste vlastníctva, ich vlastnícke právo nie je nijakým spôsobom spochybnené, určenie neplatnosti kúpnej zmluvy k nehnuteľnosti nemôže ovplyvniť obchodné aktivity žalobcu v 1. rade, ktorý nikdy nebol vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti a nemal v nej ani sídlo a nevyvíja žiadnu činnosť.);
- rozhodoval v rozpore so záväzným právnym názorom dovolacieho súdu (Súd prvého stupňa sa v rozpore so záväzným právnym názorom dovolacieho súdu zaoberal otázkou neexistencie plnomocenstva na uzavretie predmetnej kúpnej zmluvy, neexistencie súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky a kúpnu cenou ako aj jej súladu s dobrými mravmi a vôbec sa nezaoberal otázkou vhodnosti predaja nehnuteľnosti.);
- rozhodol, že na uzavretie predmetnej kúpnej zmluvy žalovaný v 1. rade potreboval osobitné plnomocenstvo od žalobcov (Žalovaný v 1. rade v tejto súvislosti poukázal na ust. § 299 ods. 2 Obchodného zákonníka a bodu 7 záložnej zmluvy, má za to, že takýto názor neobstojí a poukázal aj na súčasnú úpravu § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka.);
- chýbajúci súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky s výškou kúpnej ceny považoval za dôvod neplatnosti kúpnej zmluvy (Žalovaný v 1. rade v tejto súvislosti poukázal na ust. § 40a Občianskeho zákonníka a k otázke relatívnej neplatnosti právneho úkonu uviedol, že tá pominie, pokiaľ dotknutá osoba dodatočne právny úkon schváli (ratihabícia), alebo ak dôvod neplatnosti právneho úkonu dodatočne odpadol (konvalidácia). Ministerstvo financií Slovenskej republiky 19. októbra 1998 dodatočne výšku kúpnej ceny schválilo, čím bez ohľadu na premlčanie odpadol dôvod relatívnej neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy. Žalovaný v 2. rade odmieta právny názor, že nedostatok súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky s dohodnutou cenou spôsobuje absolútnu neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy a dovolací súd v rozhodnutí nekonštatoval, že nedostatok súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky automaticky spôsobuje absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy. Podľa žalovaného v 2. rade nedostatok súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky s výškou kúpnej ceny spôsobil iba relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy. Žalobcovia sa

neplatnosti kúpnej zmluvy z toho dôvodu dovolali až po uplynutí trojročnej premlčacej doby. Žalovaný v 2. rade v konaní uplatnil námietku jej premlčania. Súd prvého stupňa preto pochybil keď určil, že predmetná kúpna zmluva je neplatná z dôvodu nedostatku súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky s výškou kúpnej ceny.);

- zistil, že žalovaný v 1. rade pri uzavretí kúpnej zmluvy postupoval v rozpore s bodom 7 záložnej zmluvy (Žalovaný v 2. rade v odvolaní podrobne rozobral túto otázku a má za to, že predmetná kúpna zmluva nie je neplatná pre rozpor s § 299 ods. 2 Obchodného zákonníka ani pre rozpor s bodom 7 záložnej zmluvy. Skutočnosť, že žalobca v 1. rade nevyužil zmluvné oprávnenie a žalovanému v 1. rade neodporučil vhodného kupujúceho nemôže byť na ťarchu žalovaných a nemôže byť považované za porušenie § 299 ods. 2 Obchodného zákonníka ani bodu 7 záložnej zmluvy. Poukázal aj na to, že žalobcovia mali možnosť presadiť svoje záujmy a práva avšak žalovanému v 1. rade žiadneho záujemcu o kúpu nehnuteľnosti neoznámili. K určení výšky ceny dodal, že súd prvého stupňa uvádza, že zistil výrazný rozdiel vo výške kúpnej ceny v čase založenia nehnuteľnosti a v čase jej predaja. Tento názor zrejme vychádza z nesprávnej interpretácie znaleckého posudku Ing. M. K. č. 42/1993, ktorý v spise nie je založený.);
- predmetnú kúpnu zmluvu považoval za uzavretú v rozpore s dobrými mravmi (Žalovaný v 2. rade opätovne uviedol, že celý proces predaja nehnuteľnosti prebiehal v súčinnosti s konateľom a spoločníkom žalobcu v 1. rade ako aj podielovým spoluvlastníkom predmetnej nehnuteľnosti p. R. Č., a teda nie je zřejmé, ako mohol byť predaj nehnuteľnosti v rozpore s dobrými mravmi.);
- určil, že žalobca v 1. rade má v konaní aktívnu vecnú legitímáciu (Žalobca v 1. rade nikdy nebol vlastníkom predmetných nehnuteľností, ani vlastníctvo k týmto nehnuteľnostiam netvrdil a nebol ani zmluvnou stranou predmetnej kúpnej zmluvy.)

Žalovaný v 2. rade ďalej odôvodnil svoje odvolanie tým, že súd prvého stupňa nevykonal dôkazy navrhnuté žalovaným v 2. rade, čím neúplne zistil skutkový stav veci (ust. § 205 ods. 2 písm. c) O. s. p.). K tomu bližšie uviedol, že súd prvého stupňa na pojednávaní 2. novembra 2011 vyhlásil, že svedectvo p. B. považuje za právne irelevantné, a to bez uvedenia dôvodov, ktoré ho k tomuto záveru viedli. Súd prvého stupňa nevykonal dôkaz – znalecký posudok Ing. M. K. č. 42/1993 zo 7. júla 1993 pričom neuviedol z akých dôvodov.

Žalovaný v 2. rade ďalej odôvodnil svoje odvolanie tým, že súd prvého stupňa nesprávne vyvodil záver o zásadnom rozdielne ceny nehnuteľnosti v čase založenia a v čase predaja nehnuteľnosti - z vykonaných dôkazov taký záver nevyplýva; súd prvého stupňa tak dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (ust. § 205 ods. 2 písm. d) O. s. p.).

Nakoniec žalovaný v 2. rade odôvodnil svoje odvolanie tým, že rozsudok je nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov; konanie je zaťažené inou vadou konania, ktorá mohla mať za následok neprávne rozhodnutie vo veci (ust. § 205 ods. 2 písm. b) O. s. p.) a konštatuje, že napadnutý rozsudok je arbitrárny, čo bližšie v podanom odvolaní aj rozvádza.

Proti uvedenému rozsudku Krajského súdu v Bratislave podal odvolanie aj žalovaný v 1. rade, v ktorom navrhol, aby Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnuté rozhodnutie zmenil tak, že návrh o určenie neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy ako aj povinnosť žalovaných v 1. a 2 rade spoločne a nerozdielne nahradiť trovy konania v sume 5 394,77 eur sa zamietá.

Žalovaný v 1. rade odôvodnil svoje odvolanie tým, že predmetný rozsudok vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci, konajúci súd zo skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery, neúplne zistil skutkový stav, z dôvodu nevykonania navrhnutého dôkazu (svedeckej výpovede p. B.).

Žalovaný v 2. rade poukázal na to, že podľa právnej úpravy zákona č. 162/1995 Z. z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), vlastnícke práva k nehnuteľnostiam vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra. Právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia správy katastra. Tým rozhodnutie o neplatnosti kúpnej zmluvy z 3. júla 1995 v znení dodatkov nie je, podľa názoru žalovaného v 1. rade, podkladom pre vykonanie akejkoľvek zmeny v zápise vlastníckeho práva žalobcov v 2. až 4. rade k nehnuteľnostiam zapísaných na liste vlastníctva č. X. v k. ú. T. Rovnako sa nestotožňuje s názorom súdu o existencii naliehavého právneho záujmu.

Žalovaný v 1. rade ďalej poukázal na ust. § 33 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 299 ods. 2 Obchodného zákonníka a dodal, že platnosť zmluvy o zriadení záložného práva

na nehnuteľnosť č. zmluvy 03868/1/1993 zo 6. augusta 1993, vklad povolený pod V. zo 17. septembra 1993, ako aj platnosť vzniku záložného práva nebola žalobcami nikdy spochybnená. Právna úprava záložného práva neukladá podpisy zmluvných strán v záložnej zmluve notársky overiť. Poukázal aj na to, že dovolací súd nezaviazal Krajský súd v Bratislave zaoberať sa otázkou súhlasu, resp. splnomocnenia žalobcov pre žalovaného v 1. rade predat' predmetné nehnuteľnosti v mene žalobcov v 2. až 4. rade, ako aj posudzovať doklady na základe ktorých konal zamestnanec žalovaného v 1. rade JUDr. Š. K. Kúpna zmluva z 3. júla 1995 bola spísaná vo forme notárskej zápisnice. V zmysle platnej právnej úpravy je notár povinný posúdiť pri právnických osobách, či prítomná osoba je oprávnená konať za právnickú osobu, konajúci notár doklady predložené JUDr. Š. K. na konanie za žalovaného v 1. rade považoval za postačujúce pre spísanie dodatku č. 2 ku kúpnej zmluve z 3. júla 1995 vo forme Notárskej zápisnice N 12/99, Nz 125/99 dňa 22. augusta 1999.

Žalovaný v 1. rade ďalej pokračuje, že Krajský súd v odôvodnení rozsudku uvádza, že bol zásadný rozdiel medzi cenou nehnuteľnosti v čase založenia nehnuteľnosti a v čase predaja nehnuteľnosti. Toto tvrdenie zakladá na znení bodu 2 Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosť č. zmluvy 03868/1/1993 zo 6. augusta 1993, kde sa uvádza, že predmetná nehnuteľnosť je popísaná v Znaleckom posudku č. 42/1993 zo 7. júla 1993 vypracovanom Ing. M. K. a bola stanovená na celkovú sumu 8 437 701 Sk. Zo strany žalobcov uvedený znalecký posudok ako dôkazný posudok do spisu založený nebol. Rovnako ani žalovaný v 1. rade nedisponuje uvedeným znaleckým posudkom. Jeho obsah nie je známy a preto sa nedá považovať za dôkazný prostriedok preukazujúci, že uvedené nehnuteľnosti mali hodnotu 8 437 701 Sk. V spise je založený znalecký posudok Ing. M. S. č. 87/1995, ktorým bola určená cena nehnuteľnosti na sumu 3 029 500 Sk. V čl. III kúpnej zmluvy sa výslovne uvádza, že kúpna cena bola stanovená v súlade s týmto znaleckým posudkom, z čoho podľa žalovaného v 1. rade jednoznačne vyplýva, že kúpna cena bola stanovená riadne na základe znaleckého posudku.

Žalovaný v 1. rade poukázal na to, že súd nemá odbornú spôsobilosť na určenie ceny predmetných nehnuteľností a pri jej určovaní musí vychádzať z vypracovaného znaleckého posudku. Jediný znalecký posudok, ktorý je založený v spise a bol v konaní ako dôkaz vykonaný je znalecký posudok Ing. S. na sumu 3 029 500 Sk a výška kúpnej ceny nehnuteľností bola určená práve na základe tohto znaleckého posudku. Vzhľadom k tomu, že v spise doteraz nebol doložený znalecký posudok z 12. júna 1995 znalca Ing. S.,

vypracovaného na pokyn R. Č., generálny prokurátor nesprávne vyhodnotil, že žalovaný v 1. rade nepostupoval v súlade s dobrými mravmi a so zásadami poctivého obchodného styku, keď neposkytol možnosť vyjadriť sa ku konkrétnej cene vlastníkom založených nehnuteľností. Predložením uvedeného znaleckého posudku objednaného R. Č. ako spoluvlastníkom v podiele $\frac{1}{2}$ založených nehnuteľností, konateľa žalobcu v 1. rade žalovaný v 1. rade preukázal, že výkon záložného práva priamym predajom za kúpnu cenu 3 029 500 Sk zodpovedá cene, ktorú určili žalobcovia tým, že dali vypracovať znalecký posudok a tým je vhodný pre všetky zúčastnené osoby a nie iba pre žalovaného v 1. rade ako záložného veriteľa.

K súdom tvrdenému porušeniu § 22 vyhlášky č. 465/1991 Zb. o cene stavieb, pozemkov a trvalých porastov z dôvodu absencie súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky so schválením kúpnej ceny pri kúpnej zmluve žalovaný v 1. rade uviedol, že súd nemôže posudzovať kúpnu zmluvu z 3. júla 1995 samostatne bez zmien uvedených v jednotlivých dodatkoch (dodatok č.1, č. 2 a č. 3) uzatvorených vo forme notárskych zápisníc. Krajský súd nie je zviazaný zaoberať sa otázkou platnosti zmluvy v súvislosti s nedostatkom súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky.

Žalovaný v 1. rade poukázal aj na ust. § 40a Občianskeho zákonníka a na to, že vyhláška č. 465/1991 Zb. je cenovým predpisom a v tejto súvislosti uviedol, že nedostatok súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky s výškou kúpnej ceny by spôsobil len relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy, kde bola zo strany žalovaného v 1. rade uplatnená námietka premlčania a poukázal aj na to, že uvedená vyhláška bola zrušená k 1. januáru 2000 a následne aj zákonom č. 18/1996 Z. z. od 1. januára 2004.

Žalovaný v 1. rade má za to, že súd v novom konaní už nemal konať v rozsahu návrhu z 19. júla 1995 a to z dôvodu, že o návrhu v časti realizácie záložného práva už bolo právoplatne rozhodnuté a jednak z toho dôvodu, že o návrhu uznesením č. k.: 24Cb/183/1995-460 zo dňa 26. mája 2009 pripustil zmenu návrhu.

Podľa žalovaného v 1. rade je odôvodnenie rozsudku zmätočné a súd nemal skutkové podklady pre rozhodnutie, že konaním žalovaného pri realizácii záložného práva došlo k porušeniu vlastníckych práv vlastníkov založenej nehnuteľnosti, a že kúpna zmluva z 3. júla 1995 svojim obsahom, ale aj účelom odporuje zákonu, obchádza ho a je v rozpore

s dobrými mravmi. Krajský súd sa dostatočne neriadil ani intenciami uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k.: 1 MOBdo V 18/2007 z 27. novembra 2008 a v konaní ani nevyhodnotil dôkazy predložené žalovaným v 1. rade a nezaoberal sa ani tým, že kúpna zmluva z 3. júla 1995 je vo forme notárskej zápisnice.

K odvolaniu žalovaného v 1. rade a odvolaniu žalovaného v 2. rade podali spoločné vyjadrenie žalobcovia, ktorí navrhli rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave zo dňa 31. mája 2012, č. k.: 24Cb/183/1995-785, ako vecne správne potvrdiť.

Žalobcovia k odvolaniu žalovaného v 1. rade uviedli, že jeho striktné formalistický prístup k úvahe prvostupňového súdu nie je akceptovateľný a k otázke existencie naliehavého právneho záujmu uviedli, že konanie prebiehajúce na Správe katastra v T. bolo viackrát prerušené, pretože správa katastra považovala konanie o neplatnosti kúpnej zmluvy za predbežnú otázku, výsledok posúdenia ktorej je predpokladom pre vydanie rozhodnutia o povolení vkladu do katastra nehnuteľností. Zároveň dodal, že i napriek jeho zastaveniu, je v ďalšom konaní V. pre správu katastra rozhodujúce rozhodnutie súdu o neplatnosti kúpnej zmluvy, čo dostatočne odôvodňuje a preukazuje existenciu naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti kúpnej zmluvy.

V súvislosti s námietkami žalovaného v 1. rade o požiadavke plnej moci na uzavretie kúpnej zmluvy, resp. výkon záložného práva, ktorú žalobcovia neakceptujú, poukázali na súdne rozhodnutia slovenských i českých súdov (sp. zn.: 3 Obo 113/1999, 33 Ca 193/1993, 10 Ca 158/93) a odbornú literatúru. Zákonné splnomocnenie, resp. oprávnenie záložného veriteľa konať pri výkone záložného práva v mene záložcu bolo do úpravy záložného práva výslovne zavedené až novelou Občianskeho zákonníka s účinnosťou od 1. januára 2003. Preto majú žalobcovia za to, že námietka nemožnosti označenia žalovaného v 1. rade ako predávajúceho v kúpnej zmluve je namieste.

K ďalším námietkam žalovaného v 1. rade (dovolací súd nezaviazal Krajský súd v Bratislave zaoberať sa otázkou súhlasu, resp. splnomocnenia žalobcov pre žalovaného v 1. rade predat' predmetné nehnuteľnosti v mene žalobcov v 2. až 4. rade a posudzovať doklady, na základe ktorých konal zamestnanec žalovaného v 1. rade JUDr. Š. K.) žalobcovia uviedli, že z ust. § 226 O. s. p. nevyplýva, že by prvostupňový súd nemohol posudzovať aj iné

s vecou súvisiace otázky podstatné pre rozhodnutie okrem tých, ktoré sú obsiahnuté v záväznom právnom názore odvolacieho súdu.

K námietkam žalovaného v 1. rade o nedisponovaní so znaleckým posudkom Ing. M. K. č. 42/93 zo 7. júla 1993 žalobcovia uvádzajú, že predmetný znalecký posudok si banka (žalovaný v 1. rade) priamo vyžiadal pred podpisom záložnej zmluvy, pričom tento žalobca v 2. rade osobne žalovanému v 1. rade odovzdal.

Žalobcovia majú ďalej za to, že dodatočne udelený súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky z 19. októbra 1998, nemôže nezabezpečenie súhlasu pred uzavretím kúpnej zmluvy konvalidovať, čo vyplýva aj z toho, že zmluvu možno vkladovať len do troch rokov od jej podpisu. Neplatne uzavretú zmluvu nemožno konvalidovať dodatkom.

Za irelevantný považujú aj poukaz žalovaného v 1. rade na zrušenie § 22 vyhlášky č. 465/1991 Zb. k 1. januáru 2000, ako aj zrušenie samotnej vyhlášky od 1. januára 2004, a to vzhľadom na to, že kúpna zmluva bola uzavretá 3. júla 1995, nakoľko sa v slovenskom právnom poriadku uplatňuje zásada retroaktivity a v čase podpisu Zmluvy vyhláška platila.

K otázke kúpnej zmluvy, ktorá je v znení svojich dodatkov uzavretá vo forme notárskej zápisnice žalobcovia dodávajú, že jej uzavretie v tejto forme samo o sebe nezaistuje platnosť tohto právneho úkonu, ktorá tento úkon osvedčuje.

K odvolaniu žalovaného v 2. rade žalobcovia uviedli, že súvislosť s obchodnou činnosťou žalobcu v 1. rade je daná tým, že predmetná nehnuteľnosť slúžila v jednej väčšej časti ako prevádzková budova a v menšej ako administratívna časť a predajňa. K jeho argumentácii súčasným znením § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka a možnosťou analogickej aplikácie pre ust. § 299 ods. 2 Obchodného zákonníka žalobcovia nesúhlasia z dôvodu nemožnosti retroaktivity. Žalobcovia ďalej uvádzajú, že dôvod neexistencie súhlasu Ministerstva financií Slovenskej republiky nemohli uplatniť už v žalobe z 19. júla 1995, pretože nemali k dispozícii kúpnu zmluvu, ktorou žalovaný v 1. rade predaj zálohu realizoval, a teda sa o neexistencii súhlasu nemohli dozvedieť. V otázke iného vhodného spôsobu predaja odkázali žalobcovia na skutočnosti uvedené vo vyjadrení zo 14. mája 2012.

K osobe p. R. Č. a tvrdeniu, že p. Č. bol podľa výpisu z obchodného registra konateľom žalobcu v 1. rade až do 17. marca 1996 a žalovanému v 2. rade citovanému ust. § 27 ods. 2 Obchodného zákonníka poukázali žalobcovia na komentár k predmetnému ustanoveniu a uviedli, že právna úprava vychádza z predpokladu, že subjektívna vedomosť chráni tretiu osobu, avšak nemožno akceptovať tvrdenie, že žalovaný v 1. rade konal v dôvere v zápis do obchodného registra, keď mu písomne bola oznámená iná skutočnosť.

K názoru žalovaného v 2. rade, v zmysel ktorého je argumentácia znaleckými posudkami z rokov 1993 a 1998 právne irelevantná a že súd nemá dostatočnú spôsobilosť na určenie ceny predmetných nehnuteľností, a preto musí vychádzať z vypracovaného znaleckého posudku, poukázali na ust. § 136 O. s. p.

K vyjadreniu žalobcov podal vyjadrenie žalovaný v 2. rade, ktorý podrobne rozpísal svoju argumentáciu k tvrdeniam žalobcov (naďalej zotrváva na názore, že žalobcovia nemajú naliehavý právny záujem; na predaj zálohu nie je potrebné osobitné plnomocenstvo; súd prvého stupňa prekročil záväzný rámec daný rozhodnutím dovolacieho súdu; znalecký posudok Ing. M. K. č. 42/93, ktorý žalobcovia predložili v prílohe vyjadrenia, je ako dôkaz v odvolacom konaní neprípustný, pretože bol predložený až po vyhlásení uznesenia o skončení dokazovania; tvrdenie žalobcov o trojročnej premlčacej lehote nemá nijakú oporu v zákone ani v právnej teórii; žalobca v 1. rade nikdy žalovanému v 1. rade neoznámil zabezpečenie záujemcu na kúpu nehnuteľnosti; žalobcovia žalovanému v 1. rade nikdy nepredložili žiadnu listinu, ktorá by preukazovala, že p. Č. zanikla funkcia konateľa žalobcu v 1. rade; kúpna cena je v súlade s dobrými mravmi) a opäť navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že návrh zamietne a žalobcov zaviaže uhradiť žalovanému v 2. rade náhradu trov prvostupňového ako aj odvolacieho konania do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací (§ 10 ods. 2 O. s. p.) prejednal napadnuté uznesenie súdu prvého stupňa podľa ust. § 212 ods. 1 O. s. p., bez nariadenia pojednávania v zmysle § 214 ods. 1, 2 O. s. p. a dospel k záveru, že odvolaniu žalovaného v 1. a 2. rade treba vyhovieť.

V predmetnej veci rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky dňa 27. novembra 2008, č. k.: 1 M Obdo V 18/2007-398 na mimoriadne dovolanie generálneho prokurátora tak, že rozsudok Krajského súdu v Bratislave z 9. decembra 2004, č. k.: 24Cb/183/95-308

a rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 24. augusta 2006, č. k.: 6Obo/251/2005-338 zrušil a vec vrátil Krajskému súdu v Bratislave na ďalšie konanie.

Dovolací súd vo svojom rozhodnutí konštatoval, že spornou zostáva správnosť resp. nesprávnosť záveru odvolacieho súdu o platnosti kúpnej zmluvy medzi Č., a. s. zahraničná pobočka v Slovenskej republike a kupujúcim -spoločnosťou H., s.r.o., teda, či odvolací súd správne konštatoval, že pri predaji založenej nehnuteľnosti nedošlo k porušeniu bodu 7 záložnej zmluvy zo 6. augusta 1993. Sporným nie je fakt, že pohľadávka banky nebola riadne a včas uspokojená. Dovolací súd mal za sporné, či banka pri priamom predaji založenej nehnuteľnosti postupovala v súlade s bodom 7 záložnej zmluvy a umožnila záložnému dlžníkovi, aby zabezpečil konkrétneho záujemcu pre priamy predaj za hotové a vyššiu cenu založenej nehnuteľnosti, za akých podmienok bol priamy predaj bankou realizovaný. Z listu žalovaného z 15. mája 1995 ako uvádza dovolací súd vyplýva, že tento si jednoznačne vyhradil predajnú cenu tak, že nesmie byť nižšia ako predstavovala výška nesplateného dlhu, ale zo žiadneho dôkazu založeného v spise nie je zrejmé, že žalovaný oznámil záložnému dlžníkovi, za akých podmienok priamy predaj založenej nehnuteľnosti má možnosť realizovať.

Dovolací súd záverom vyslovil, že pri uspokojovaní pohľadávky žalovaného priamym predajom založenej nehnuteľnosti nie je jednoznačné, že nedošlo k porušeniu bodu 7 záložnej zmluvy, ako aj, že nebola splnená podmienka predaja zálohu iným vhodným spôsobom. Odvolací súd sa zaoberal otázkou skúmania porušenia bodu 7 záložnej zmluvy napriek skutočnosti, že túto otázku prvostupňový súd nezisťoval, keďže žalobu zamietol iba z dôvodu nepreukázania nalievavého právneho záujmu.

Dovolací súd vyslovil záväzný právny názor, že súd prvého stupňa vychádzajúc zo záveru, že nalievavý právny záujem existuje, sa mal v ďalšom konaní zaoberať či žalovaný pri uspokojovaní jeho pohľadávky priamym predajom založenej nehnuteľnosti postupoval tak, že bod 7 záložnej zmluvy neporušilo respektíve, či môže preukázať, že predaj založenej nehnuteľnosti iným vhodným spôsobom zabezpečoval tak, aby sa jednalo o „iný vhodný predaj“ nielen pre žalovaného.

Odvolací súd vychádzajúc z rozhodnutia dovolacieho súdu konštatoval, že právny záver dovolacieho súdu, ktorý je pre súd prvého stupňa ako aj odvolací súd záväzný (§ 243d ods.1 O. s. p.) zo strany prvostupňového súdu dodržaný nebol.

Odvolací súd vidí nedostatky napadnutého rozhodnutia súdu prvého stupňa práve v dokazovaní ohľadne porušenia resp. neporušenia bodu 7 záložnej zmluvy tak zo strany žalobcu ako aj žalovaného. Súd prvého stupňa jednoznačne dôkazmi nepodložil svoj názor vyslovený vo výroku napadnutého rozsudku. Znalecké posudky, na ktoré poukazuje súd prvého stupňa a to znalecký posudok Ing. M. K. č. 42/93 je ako dôkaz neprípustný, keďže bol predložený až po vyhlásení uznesenia o skončení dokazovania a nebol predložený žalovaným. Pre posúdenie ceny založenej nehnuteľnosti je dôležitý čas jej predaja a nie čas jej založenia. Súd prvého stupňa sa nevysporiadal ani s otázkou naliehavého právneho záujmu potom, čo žalobcovia vzali späť žalobu na určenie vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam a to vo vzťahu k žalobcovi v 1.rade. Rovnako súd prvého stupňa neskúmal existenciu iného kupujúceho, ktorý by bol schopný zaplatiť za predmetné nehnuteľnosti viac, či nejde len o tvrdenie a či tento skutočne disponoval vyššou finančnou sumou. Kupec označený žalobcami p. B. nebol v konaní súdom prvého stupňa vypočutý a neboli vykonané ani dôkazy týkajúce sa jeho solventnosti. Súd sa nevysporiadal ani s časovým rozpätím medzi zaslaním listu žalovaného z 15. mája 1995 žalobcovi a uzatvorením kúpnej zmluvy medzi žalovaným a spoločnosťou H., s.r.o. B. dňa 3.júla 1995.

Odvolací súd konštatoval, že rozhodnutie súdu prvého stupňa je nepreskúmateľné pre nedostatok dôkazov a odôvodnenia (§157 ods. 2 O. s. p.) aj z dôvodu, že súd prvého stupňa sa nevysporiadal s námietkami žalovaných komfortným spôsobom, čo robí napadnuté rozhodnutie nepreskúmateľným.

Preto odvolací súd napadnuté rozhodnutie súdu prvého stupňa zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie (§ 221 ods.1 písm. h/ O. s. p. a § 221 ods. 2 O. s. p.).

Bude preto úlohou súdu prvého stupňa, aby v novom konaní vykonal dokazovanie na zistenie skutkového stavu veci, vysporiadal sa s tvrdeniami účastníkov konania a vo veci rozhodol a to aj o trovách odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O. s. p.)

Toto uznesenie prijal odvolací senát Najvyššieho súdu Slovenskej republiky jednohlasne.

Poučenie: Proti tomuto uzneseniu odvolanie nie je prípustné.

V Bratislave, 18. decembra 2013

JUDr. Darina Ličková, v. r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: Ingrid Habánová