



## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Beaty Miničovej a členiek JUDr. Ivany Izakovičovej a Ľ. Kúdelovej, v právnej veci žalobcov: **1/ Ing. J. L., Csc.**, nar. X., C. **2/ Ing. J. A.**, nar. X., C., **3/ I. M.**, nar. X., U. **4/ M. M.**, nar. X., S., žalobcovia **1/ až 4/** právne zastúpení JUDr. F. V., advokátom, H. **5/ E. D.**, nar. X., C., zastúpená žalobcom **1/**, **6/ V. W.**, nar. X., C., právne zastúpená JUDr. F. V., advokátom, H. **7/ P. B.**, nar. X., C., zastúpený žalobcom **1/**, **8/ M. I.**, nar. X. C., **9/ V. D.**, nar. X., C., **10/ J. Č.**, nar. X., C., **11/ V. D.**, nar. X., C. **12/ J. E.**, nar. X. J. **13/ V. G.**, nar. X., Ž., **14/ P. A.**, nar. X., K., **15/ M. K.**, nar. X., C., **16/ J. G.**, nar. X., C., **17/ Mgr. V. I.**, nar. X. C., **18/ Ing. P. I.**, nar. X., C., **19/ J. K.**, nar. X., C. **20/ M. B.**, nar. X., C., **21/ P. I.**, nar. X. C., **22/ J. I.**, nar. X., C., **23/ J. M.**, nar. X., C. žalobcovia **8/ až 23/** právne zastúpení JUDr. F. V., advokátom, H. **24/ O. K.**, nar. X., C., zastúpený žalobcom **1/**, **25/ H. G.**, nar. X. C. **26/ M. P.**, nar. X., C., žalobkyne **25/ a 26/** právne zastúpené JUDr. F. V., advokátom, H. **27/ J. K.**, nar. X., C. **28/ E. B.**, nar. X., O., žalobcovia **27/ a 28/** zastúpení žalobcom **1/**, **29/ E. D.**, nar. X., C. **30/ Z. B.**, nar. X., R., **31/ V. K.**, nar. X., C. **32/ H. G.**, nar. X., C., **33/ M. K.**, nar. X., C., **34/ J. M.**, nar. X., C., **35/ J. M.**, nar. X., C.7, **36/ J. Ď.**, nar. X., C., **37/ R. U.**, nar. X. C. **38/ P. B.**, nar. X., C. , **39/ MUDr. E. K.**, nar. X., C. , **40/ D. B.**, nar. X., C. **41/ J. S.**, nar. X. Š., **42/ V. S.**, nar. X., C. , **43/ J. S.**, nar. X., C. **44/ Ľ. K.**, nar. X., C. žalobcovia **29/ až 44/** právne zastúpení JUDr. F. V., advokátom, H. **45/ J. S.**, nar. X., C. , zastúpený žalobcom **1/**, **46/ J. S.**, nar. X., C. , právne zastúpený JUDr. F. V., advokátom, H. **47/ M. S.**, nar. X., C. zastúpená žalobcom **1/**, **48/ P. T.**, nar. X., C., **49/ J. U.**, nar. X. C., **50/ P. U.**, nar. X., C., **51/ B. F.**, nar. X. S., **52/ V. Z.**, nar. X., C. , **53/ J. Z.**, nar. X., C., žalobcovia **48/ až 53/** právne zastúpení JUDr. F. V., advokátom, H. **54/ Ľ. Č.**, nar. X., C., zastúpený žalobcom **1/**, **55/ J. S.**,

nar. X., N., **56/ V. B.**, nar. X. C. , **57/ M. P.**, nar. X., C. , žalobcovia 55/ až 57/ právne zastúpení JUDr. F. V., advokátom, H. **58/ H. D.**, nar. X., C. , zastúpená žalobcom 1/, **59/ M. T.**, nar. X., C. , **60/ V. K.**, nar. X., C. , **61/ M. K.**, nar. X., C. , žalobcovia 59/ až 61/ právne zastúpení JUDr. F. V., advokátom, H. **62/ H. I.**, nar. X., C., zastúpená žalobcom 1/, **63/ J. B.**, nar. X., C., **64/ J. Č.**, nar. X., C., **65/ Z. K.**, nar. X., Š., **66/ D. P.** nar. X., C., **67/ J. I.**, nar. X., C., **68/ J. I.**, nar. X., C. , **69/ J. I.**, nar. X., C. , **70/ J. S.**, nar. X. C., **71/ M. S.**, nar. X. C., **72/ Z. S.**, nar. X., C., **73/ B. M.**, nar. X., C. **74/ D. G.**, nar. X. P. žalobcovia 63/ až 74/ právne zastúpení JUDr. F. V., advokátom, H. **75/ I. G.**, nar. X., T. zastúpený žalobcom 1/, **76/ Mgr. M. Š.**, nar. X., C., **77/ M. G.**, nar. X., C., **78/ P. G.**, nar. X. C., **79/ V. H.**, nar. X., I., **80/ S. P.**, nar. X., S., **81/ M. P.**, nar. X. S., žalobcovia 76/ až 81/ právne zastúpení JUDr. F. V., advokátom, H. **82/ R. L.**, nar. X., F., zastúpená žalobcom 1/, **83/ O. S.**, nar. X., A., **84/ I. B.**, rod. I., nar. X. P., **85/ V. D.**, nar. X., K. **86/ B. P.**, nar. X., U., **87/ M. D.**, nar. X., H., **88/ Mgr. D. F.**, nar. X. B., žalobcovia 83/ až 88/ právne zastúpení JUDr. F. V., advokátom, H., **89/ M. B.**, nar. X. D., zastúpená žalobcom 1/, **90/ J. S.**, nar. X., H. právne zastúpený JUDr. F. V., advokátom, H., **91/ J. I.**, nar. X., M., zastúpený žalobcom 1/, **92/ Ing. P. S.**, CSc., nar. X., J. **93/ D. U.**, nar. X. A., **94/ H. S.**, nar. X., P., **95/ V. I.**, nar. X., Š., **96/ J. C.**, rod. K., nar. X., T., žalobcovia 92/ až 96/ právne zastúpení JUDr. F. V., advokátom, H., **97/ M. U.**, nar. X. T., zastúpená žalobcom 1/, **98/ S. K.**, nar. X., Š. **99/ V. Š.**, nar. X., K., **100/ P. V.**, rod. K., nar. X., L., žalobcovia 98/ až 100/ právne zastúpení JUDr. F. V., advokátom, H. **101/ Ing. J. Č.**, nar. X., B., zastúpený žalobcom 1/, **102/ I. V.**, nar. X., A., **103/ S. F.**, nar. X. S., **104/ RNDr. Z. B.**, nar. X., M. **105/ V. G.**, nar. X., Š., **106/ J. B.**, nar. X., P., žalobcovia 102/ až 106/ právne zastúpení JUDr. F. V., advokátom, H., **107/ J. O.**, nar. X., S., zastúpená žalobcom 1/, **108/ L. S.**, nar. X., F. **109/ V. M.**, nar. X., Š., žalobcovia 108/ a109/ právne zastúpení JUDr. F. V., advokátom, H., proti **žalovaným 1/ JUDr. G. B., M.**, správkyňa konkurznej podstaty úpadcu P. D. C., IČO: X., právne zastúpená JUDr. D. B., advokátkou, P., **2/ J. U.**, nar. X., C. a **3/ M. U.**, nar. X., C., obaja právne zastúpení A. advokátska kancelária, s. r. o., H., IČO: X., **o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy**, na odvolanie žalobcu 1/ až 109/ proti rozsudku Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 16. októbra 2008 č. k. 35 Cbi/143/04-Sn-302 v opravnom znení zo dňa 19. októbra 2009 č. k. 35 Cbi/143/2004-345, takto

**r o z h o d o l :**

Rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zo dňa 16. októbra 2008 č. k. 35 Cbi/143/04-Sn-302 v opravnom znení zo dňa 19. októbra 2009 č. k. 35 Cbi/143/2004-345 **p o t v r d z u j e .**

Žalovaným 1/ až 3/ náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

### **O d ô v o d n e n i e :**

Krajský súd v Banskej Bystrici rozsudkom zo dňa 16. 10. 2008 č. k. 35 Cbi/143/04-Sn-302 v opravnom znení zo dňa 19. 10. 2009 č. k. 35 Cbi/143/2004-345 návrh žalobcov zamietol a žalovaným 1/ až 3/ náhradu trov konania nepriznal. V odôvodnení rozsudku uviedol, že žalobcovia návrhom, podaným dňa 04. 07. 2003 žiadali, aby súd určil neplatnosť Kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 04. 04. 2002, na základe ktorej žalovaná 1/ ako predávajúca predala žalovaným 2/ a 3/ ako kupujúcim nehnuteľnosti v k. ú. C. vedené na LV č. X. a na LV č. X. Žalobcovia svoj návrh odôvodnili tým, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. X. a č. X. a všetci sú členmi pozemkového spoločenstva bez právnej subjektivity založeného podľa ust. § 10 ods. 1 zákona č. 181/1995 Z. z. zapísaného v registri pozemkových spoločenstiev na Obvodnom úrade v P.. V návrhu žiadali prejudiciálne riešiť otázku vlastníckeho práva k spoločným nehnuteľnostiam, ktoré považujú za sporné. Žalobcovia poukázali na skutočnosť, že žalovaná 1/ predala spoluvlastnícke podiely nerešpektujúc zákonné predkupné právo spoluvlastníkov spoločných nehnuteľností. Žalobcovia taktiež uviedli, že predajná cena je značne podhodnotená, v čom žalobcovia vidia poškodenie konkurzných veriteľov a zvýhodnenie kupujúcich. Žalobcovia napokon poukázali aj na skutočnosť, že uvedené konanie je v rozpore s dobrými mravmi a že majú naliehavý právny záujem dovolať sa neplatnosti právneho úkonu, t. j. určenia neplatnosti Kúpnej zmluvy, uzavretej dňa 04. 04. 2002 medzi žalovanou 1/ a žalovanými 2/ a 3/.

Vykonaným dokazovaním súd zistil, že dňa 21. 12. 1998 bol na majetok P. D. C. vyhlásený konkurz. Krajský súd v Banskej Bystrici, ako konkurzný súd vydal Opatrením zo dňa 30. 01. 2002 súhlas k odpredaju nehnuteľností a na základe toho žalovaná 1/ ako redávajúca dňa 04. 04. 2002 uzatvorila kúpnu zmluvu, na základe ktorej previedla na

žalovaných 2/ a 3/ ako kupujúcich podiel na vlastníckom práve k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. X. a č. X. pre k. ú. C.. Ďalej súd uviedol, že zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení platnom od 01. 08. 2000 ako lex specialis upravuje v ust. § 27d/ predkupné právo spoluvlastníka v konkurznom konaní, a to konkrétne jeho zánik. Konštatoval, že zásady a postup predaja majetku úpadcu boli schválené opatrením konkurzného súdu, ktorý udelil súhlas žalovanej 1/, ako správkyni konkurznej podstaty na predaj majetku. I. o právoplatné rozhodnutie súdu, ktorého vecnú správnosť nie je možné preskúmať v inom konaní. Zároveň súd zistil, že v priebehu konania žalobcovia súdu nepreukázali, že si uplatnili do speňaženia majetku úpadcu svoje predkupné právo. Vzhľadom na skutočnosť, že v konkurznom konaní vedenom na majetok úpadcu P. D. C. sa dňa 29. 10. 1999 konalo prieskumné pojednávanie a dňa 23. 04. 2004 sa konalo osobitné prieskumné pojednávanie, v danom prípade je podľa súdu potrebné aplikovať pri zániku predkupného práva ust. § 27d/ ZKV, z čoho vyplýva, že žalobcom v prípade neuplatnenia si predkupného práva u správcu konkurznej podstaty do speňaženia majetku, predkupné právo zaniklo, a preto súd návrh žalobcov zamietol a o náhrade trov rozhodol podľa ust. § 142 ods. 1 O. s. p.

Proti rozsudku podali odvolanie žalobcovia 1/ až 109/ a žiadali, aby odvolací súd napadnuté rozhodnutie zmenil tak, že návrhu na neplatnosť kúpnej zmluvy zo dňa 04. 04. 2002 v celom rozsahu vyhovie a žalobcom prizná náhradu trov konania. Podľa odvolateľov súd prvého stupňa nesprávne posúdil prejednávajúcu vec, keďže bez toho, aby na to existoval zákonný dôvod, posúdil celý právny vzťah predkupného práva podľa ust. § 27d/ ods. 1 ZKV. Odvolatelia majú za to, že správca konkurznej podstaty je viazaný zákonným predkupným právom podľa ust. § 140 Občianskeho zákonníka, ktoré ustanovenie upravuje základ špeciálneho ust. § 27d/ ZKV. Podľa odvolateľov preto v danom prípade platí všeobecná právna norma podľa ust. § 140 Občianskeho zákonníka a všeobecná právna norma podľa ust. § 603 Občianskeho zákonníka, ktorá norma upravuje ponukovú povinnosť podielového spoluvlastníka. Ďalej žalobcovia poukázali na ust. § 605 Občianskeho zákonníka, kedy sú podmienky uplatnenia a zániku predkupného práva vo všeobecnej norme nahradené podmienkami špeciálnej právnej normy v prípade konkurzného konania podľa ust. § 27d/ ods. 1 ZKV, ktoré ustanovenie uvádza, že predkupné právo zaniká, ak ho spoluvlastník neuplatnil do speňaženia majetku. Z hľadiska rozsahu dispozície § 605 Občianskeho

zákonníka I. podľa žalobcov o ekvivalent ust. § 27d/ ods. 1 ZKV a za týchto podmienok vzniká povinnosť ponuky v konkurznom konaní voči podielovým spoluvlastníkom, a to na základe takého zákonného postupu, aby ponuka smerovala konkrétne, adresne každému podielovému spoluvlastníkovi v písomnej forme. Z uvedených dôvodov sa žalobcovia domáhajú zmeny napadnutého rozhodnutia, alternatívne vyslovenia prípustnosti dovolania vo výroku potvrdzujúceho rozsudku.

Žalovaní 2/ a 3/ vo svojom vyjadrení k podanému odvolaniu navrhli napadnuté rozhodnutie potvrdiť a zaviazat' žalobcov na náhradu trov odvolacieho konania. Uviedli, že podané odvolanie je nekoncepčné a nezrozumiteľné. Žalovaní zdôraznili, že špecialita Zákona o konkurze a vyrovnaní voči generalite Občianskeho zákonníka platí pre celý zákon, t. j. pre spôsob predaja, pre vznik a zánik určitých práv zúčastnených subjektov (v danom prípade pre zánik záväzku viazanosti predkupného práva spoluvlastníka). Podľa žalovaných z procesnej stránky mal predovšetkým pôsobiť naliehavý právny záujem na určení neplatnosti podľa ust. § 80 písm. c/ O. s. p., ktorý záujem žalobcovia nemali už pri samotnom začatí sporu. Žalovaní majú za to, že ak predkupné právo podľa ust. § 27d/ ZKV zaniklo najneskôr speňažením majetku, tak tým musel odpadnúť aj naliehavý právny záujem na takomto určení, aj keby mal dovtedy spočívať iba na predkupnom práve podľa ust. § 140 Občianskeho zákonníka. V súvislosti s postupom podľa ust. § 602 až § 605 Občianskeho zákonníka, na ktorý postup poukázali žalobcovia v podanom odvolaní, žalovaní uviedli, že na správcu konkurznej podstaty neprešla povinnosť ponúkať spoluvlastnícky podiel, ale iba právo nakladať s vecami v podstate za účelom speňaženia podľa pravidiel ZKV. Žalovaní v závere vyjadrenia uviedli, že v danom prípade išlo o predaj na základe opatrenia súdu, kedy súd vydal rozhodnutie, ktoré po právoplatnosti už v civilnom konaní nemožno revidovať inak ako v mimoriadnom opravnom konaní. V určovacom konaní preto existuje podľa žalovaných aj takáto ústavnoprávna prekážka povahy *res iudicatea* pokračovania a rozhodnutia vo veci samej.

Najvyšší súd Slovenskej republiky prejednal vec podľa § 212 ods. 1 a § 214 ods. 2 O. s. p., bez nariadenia pojednávania v medziach dôvodov odvolania a dospel k záveru, že odvolaniu žalobcov 1/ až 109/ nie je možné vyhovieť.

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa žalobu, ktorou sa žalobcovia 1/ až 109/ domáhali vyslovenia neplatnosti kúpnej zmluvy, uzavretej dňa 04. 04. 2002 medzi žalovanou 1/ ako predávajúcou a žalovanými 2/ a 3/ ako kupujúcimi, zamietol. Súd prvého stupňa vychádzal zo skutočnosti, že podiel na nehnuteľnostiach, ktorý bol predmetom kúpnej zmluvy, žalovaná 1/ spornou kúpnu zmluvou speňažila v konkurze vyhlásenom na majetok úpadcu P. D. C. na základe právoplatného opatrenia konkurzného súdu, ktorého vecnú správnosť v inom konaní nie je možné preskúmať. Vychádzal tiež zo skutočnosti, že zákon o konkurze a vyrovnaní je špeciálnym predpisom, ktorý má prednosť pred ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Preto, ak žalobcovia neuplatnili svoje predkupné právo u správcu konkurznej podstaty do speňaženia majetku, ich predkupné právo podľa § 27d zákona o konkurze a vyrovnaní zaniklo.

Podľa žalobcov 1/ až 109/ súd prvého stupňa pochybil, keď v predmetnej veci neaplikoval všeobecnú právnu normu podľa ust. § 140 a § 603 Obč. zák., ktorá norma upravuje ponukovú povinnosť podielového spoluvlastníka.

Uvedené tvrdenie žalobcov podľa Najvyššieho súdu Slovenskej republiky nespochybnilo správne závery súdu prvého stupňa, s ktorými sa Najvyšší súd Slovenskej republiky stotožnil.

Súbeh zákona o konkurze a vyrovnaní ako zákona *lex specialis* vo vzťahu k iným právnym predpisom, upravuje totiž ust. § 66e ods. 2 tohto zákona, v zmysle ktorého ustanovenia iných právnych predpisov, ktoré upravujú právne vzťahy upravené aj týmto zákonom, sa na konkurz a vyrovnanie nepoužijú, ak upravujú tieto právne vzťahy odlišne od tohto zákona.

Predkupné právo spoluvlastníkov upravené ust. § 140 a tiež ust. § 605 Obč. zák., zákon o konkurze a vyrovnaní upravuje v jeho ust. § 27d, z ktorého správne vychádzal i súd prvého stupňa.

Nemožno súhlasiť s odvolateľmi, že týmto ustanovením zákona o konkurze a vyrovnaní je upravený zánik predkupného práva, ktorý podľa všeobecnej právnej normy vyžaduje ponukové konanie.

Špecifická úprava predkupného práva v zákone o konkurze a vyrovnaní vychádza totiž z účelu a cieľu konkurzu, ktorým je dosiahnutie pomerného uspokojenia veriteľov z dlžníkovho majetku, po jeho speňažení.

Z tohto dôvodu zákon o konkurze a vyrovnaní, vychádzajúc zo všeobecnej právnej úpravy zachovania predkupného práva, upravuje jeho realizáciu a jej podmienky, pre ktoré predpokladá uplatnenie práva na odkúpenie podielu na veci, ktorý patrí do konkurznej podstaty, a to spoluvlastníkom u správcu konkurznej podstaty najneskôr do speňaženia majetku (§ 27d ods. 1 zákona o konkurze a vyrovnaní).

Podľa § 27d ods. 2 zákona o konkurze a vyrovnaní spoluvlastník má právo zaplatiť sumu vo výške podielu úpadcu určeného v súpise podstaty najneskôr do začiatku konania dražby alebo pri speňažení mimo dražby u správcu v hotovosti, alebo na účet správcu. Pri realizácii predkupného práva sa vychádza z ceny stanovenej znaleckým posudkom, resp. iným ocenením stanoveným v § 18 zákona o konkurze a vyrovnaní, ktoré sú súčasťou súpisu podstaty.

O realizovanom predkupnom práve správcu v zmysle § 27d ods. 3 zákona o konkurze a vyrovnaní vyhotoví zápisnicu, ktorá spolu s potvrdením súdu je dokladom na vykonanie zápisu zmeny vlastníctva do katastra nehnuteľností.

Z uvedeného vyplýva, že špecifická úprava predkupného práva vychádza z komplexne upravených podmienok jej realizácie, ktorá pre svoju osobitosť nepredpokladá ako uzavretie zmluvy o kúpe predmetu predkupného práva, teda ani ponuku povinného s uvedením podmienok pre predaj spoluvlastníckeho podielu.

Pretože žalobcovia predkupné právo zákonným spôsobom neuplatnili, súd prvého stupňa dospel k správne právnemu záveru, že ich predkupné právo zaniklo, ktorého správnosť záverov žalobcovia dôvodmi svojho odvolania nespochybnili.

Najvyšší súd Slovenskej republiky preto napadnutý rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici podľa § 219 O. s. p. ako vecne správny potvrdil.

Dovolanie proti rozhodnutiu Najvyšší súd Slovenskej republiky nepripustil, pretože ho nepovažoval po právnej stránke zásadného právneho významu.

V záhlaví rozsudku Najvyšší súd Slovenskej republiky odstránil zrejme nesprávnosti a zosúladiť označenie žalobcov 9/, 13/, 15/, 25/, 29, 30/, 32/, 34/, 53/, 57/, 63/, 65/, 71//, 76/, 81/, 86/,93/,98/ a 105/ so skutočným, stavom.

V odvolacom konaní úspešným žalovaným 1/ až 3/ Najvyšší súd Slovenskej republiky náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, nakoľko žalovanému 1/ žiadne účelne vynaložené trovy odvolacieho konania nevznikli a žalovaní 2/ a 3/ trovy právneho zastúpenia v zákonnej lehote nevyčísľili (§ 151 ods. 1 a 2 O. s. p.).

**Poučenie:** Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

V Bratislave 12. mája 2011

**JUDr. Beata Miničová, v. r.**  
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: Hana Segečová