



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší súd Slovenskej republiky v senáte zloženom z predsedníčky JUDr. Jany Zemaníkovej a členiek Ľubomíry Kúdelovej a JUDr. Evy Hudobovej v právnej veci žalobcov v 1. rade: **Ing. A.B.**, bytom B., X., v 2. rade: **Mgr. O.B.**, bytom B., X., v 3. rade: **M.**, bytom S., X., v 4. rade: **Ing. K.K.**, bytom M., X., v 5. rade: **J.**, bytom S., X., v 6. rade: **M.**, bytom S., X., v 7. rade: **J.**, bytom T., X., v 8. rade: **K.**, bytom T., X., v 9. rade: **V.**, bytom T., X., žalovaní v 5. až 9. rade zastúpení **Ing. K.K.**, bytom M., Ž., proti žalovaným v 1. rade: **JUDr. M.F.** - správca konkurznej podstaty úpadcu V. v likvidácii, ul. S., Š., IČO: X., v 2. rade: **Ing. J.H.**, bytom K., X., v 3. rade: **J.**, K., X., všetci zastúpení: JUDr. F., advokátka, Ž., X., **o určenie neplatnosti predaja a neplatnosti kúpnej zmluvy**, o odvolaní žalobcov v 1.až 9. rade proti rozsudku Krajský súd v Bratislave zo dňa 12.apríla 2007 č.k. 6 Cbi 108/05-387, takto

r o z h o d o l :

Najvyšší súd Slovenskej republiky rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 12. apríla 2007 č.k. 6Cbi 108/05-387 **p o t v r d z u j e .**

Žalovaným v 1. až 3. rade trovy odvolacieho konania **n e p r i z n á v a .**

O d ô v o d n e n i e :

Krajský súd v Bratislave napadnutým rozsudkom žalobu zamietol a žalovaným v 1/, 2/ a 3/ rade priznal náhradu trov konania 11 560,- Sk po 1 286,-- Sk.

Z odôvodnenia rozsudku vyplýva, že žalobcovia ako podieloví spoluvlastníci sa domáhali určenia neplatnosti predaja nehnuteľností zapísaných na LV č. X., č. X., č. X., č. X. v katastrálnom území Š., LV č. X., č. X., č. X. v katastrálnom území N., LV č. X. v katastrálnom území K. na základe predaja mimo dražby zo dňa 17. 12. 2002, ako aj určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 17. 12. 2002 medzi žalovaným v 1. rade ako predávajúcim a žalovanými v 2. a 3. rade ako kupujúcimi.

Žalovaní v 1. až 3. rade vo svojom vyjadrení k žalobe uviedli, že Krajský súd v Bratislave uznesením sp.zn. Z-2-1K 222/94 z 20. 02. 1997, zmenenom uznesením zo dňa 18. 07. 1997 súhlasil s predajom hnutel'nych a nehnuteľných vecí predajom mimo dražby podľa § 27 ods. 1,2 zákona č. 328/1991 Zb. v platnom znení (ďalej len „ZKV“). Žalovaný v 1. rade bol výlučným vlastníkom spoluvlastníckych podielov na nehnuteľnostiach uvedených v žalobe.

Dňa 07. 01. 2002 si U. Š. uplatnil na Krajskom súde v Bratislave predkupné právo na zvyšné podiely, ktoré boli vo vlastníctve úpadcu, pričom bolo zistené, že občianske združenie M. U. Š. nebol registrovaný v registri pozemkových spoločení. Neexistujúci subjekt si teda nemohol uplatniť predkupné právo.

Súd vo veci pojednával za účasti všetkých účastníkov konania a dokazovanie vykonal ich výsluchom, ako aj listinnými dôkazmi a následne mal za preukázané, že úpadca bol spoluvlastníkom nehnuteľností zapísaných na listoch vlastníctva číslo X., X., X. nachádzajúcich sa v katastrálnom území Š., na listoch vlastníctva číslo: X., X., X. nachádzajúcich sa v Katastrálnom území N. a na liste vlastníctva číslo X. nachádzajúcich sa v katastrálnom území K.. Dňa 17. 12. 2002 uzatvoril správca konkurznej podstaty úpadcu – žalovaný v 1. rade (ustanovený v konkurze vedenom na Krajskom súde v Bratislave pod spisovou značkou Z-2-1 K 222/96), ako predávajúci kúpnu zmluvu so žalovanými v 2. a v 3. rade, ako kupujúcimi, na základe ktorej bol vykonaný prevod spoluvlastníckych podielov úpadcu na nehnuteľnostiach zapísaných na listoch vlastníctva uvedených v žalobe. Vklad vlastníckeho práva bol povolený S. pod č. V X. dňa 28. 01. 2003. Žalobcovia tvrdiac, že sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, preto sa domáhali vyslovenia jednak neplatnosti predaja, ako aj neplatnosti kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia ich predkupného práva

vyplývajúceho im z ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, predávajúcim – správcom konkurznej podstaty.

Súd mal za preukázaný naliehavý právny záujem žalobcov na určení neplatnosti zmluvy v potrebe poskytnutia procesnej ochrany, pretože inak by sa právne vzťahy medzi účastníkmi stali neistými a tým ohrozenými. Stačilo pritom tvrdenie o existencii ich práv. Súd naopak nemal za preukázaný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti predaja, pretože predaj je len právny dôsledok kúpnej zmluvy, ku ktorému nastáva v prípade nehnuteľností až vkladom do katastra nehnuteľností. Preto sa súd ďalej zaoberal platnosťou kúpnej zmluvy označenej v petite žaloby.

Žalobcovia v žalobe sa domáhali relatívnej neplatnosti zmluvy v dôsledku opomenutia predkupného práva spoluvlastníkov – žalobcov u spoluvlastníckych podielov nehnuteľností uvedených v žalobe. Spornou bola skutočnosť, či na predkupné právo pri speňažovaní konkurznej podstaty predajom mimo dražby v konkurze na majetok úpadcu treba aplikovať ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka alebo ustanovenia § 27d ods. 1,2 zákona o konkurze a vyrovnaní číslo 328/1991 Zb., ako aj to, či správca dodržal ustanovenie plánu speňažovania o oznámení predaja v regionálnom denníku.

Podľa § 70b ods. 3 zákona č. 328/1991 Zb. (ďalej len ZKV) sa právna úprava platná od 01. 08. 2000 vzťahuje aj na konania začaté pred 1. augustom 2000, pokiaľ v týchto konaniach nebolo skončené prieskumné pojednávanie.

Konkurz na majetok úpadcu bol vyhlásený uznesením Krajského súdu v Bratislave spisovej značky Z-2-1 K 222/94 zo dňa 20. 02. 1997 – t.j. pred 01. 08. 2000. Prieskumné pojednávanie sa uskutočnilo až dňa 17. 01. 2002. V danej veci sa preto vzťahuje § 27d zákona č. 328/1991 Zb. v znení noviel podľa odseku 1, ktorého predkupné právo zaniká, ak ho spoluvlastník neuplatnil do speňaženia majetku.

Podľa odseku 2 § 27d, spoluvlastník môže zabrániť predaju draženého majetku patriaceho do podielového spoluvlastníctva, ak najneskôr do začiatku dražby alebo speňaženia mimo dražby zloží u správcu v hotovosti alebo na účet správcu sumu vo výške podielu určeného v súpise podstaty, ktorý sa má vydražiť alebo speňažiť. Ak tak vykoná, správca s touto sumou, naloží ako s výsledkom speňaženia majetku. Podľa odseku 3 § 27d,

ak spoluvlastník konal podľa odseku 2, správca o tom vyhotoví zápisnicu, ktorá musí obsahovať údaje potrebné na vykonanie zápisu do katastra nehnuteľností a spolu s potvrdením súdu slúži ako doklad na vykonanie zápisu zmeny vlastníctva do katastra nehnuteľností. Návrh na zápis zmeny vlastníctva do katastra nehnuteľností podáva správca v lehote ustanovenej v § 27c ods. 26.

Zákon o konkurze a vyrovnaní však na rozdiel Občianskeho zákonníka nerieši prípad, ak sa spoluvlastníci nedohodnú na spôsobe vykúpenia spoluvlastníckeho podielu. Hmotnoprávnym predpokladom k tomu, aby spoluvlastník draženej alebo speňažovanej veci zabránil jej predaju, je skutočnosť, že najskôr do začiatku dražby alebo speňažovania zloží u správcu alebo na účet správcu sumu určenú v súpise podstaty. Zákon k zamedzeniu predaja žiadnu inú skutočnosť nevyžaduje. Splnením tohto predpokladu dochádza priamo zo zákona k znemožneniu predaja veci. Okamih, ktorým dochádza k zamedzeniu predaja veci, nastáva teda dňom zloženia sumy zodpovedajúcej podielu určeného v súpise konkurznej podstaty. Zákon k zamedzeniu predaja, žiadnu inú skutočnosť nevyžaduje. Splnením tohto predpokladu dochádza priamo zo zákona k znemožneniu predaja veci. Okamih, ktorým dochádza k zamedzeniu predaja veci, nastáva teda dňom zloženia sumy zodpovedajúcej podielu určeného v súpise konkurznej podstaty.

V danom prípade správca konkurznej podstaty vykonal oznámenie o zamýšľanom B predaji poľnohospodárskej pôdy v realitnom periodiku – časopise „Spravodaj“ vychádzajúcom v N.. Žalobcovia však ani sami nedeclarovali, ani nepreukázali zloženie podielu určeného v súpise konkurznej podstaty. Tento bol uvedený v súpise ako ocenenie vykonané súdnym znalcom a jeho hodnota bola 898 581,-- Sk. Aj na pojednávaní konanom dňa 12. 04. 2007 žalobcovia prejavovali záujem o odkúpenie predávaných spoluvlastníckych podielov iba za cenu 130 000,-- Sk, resp. za cenu, za ktorú mali nadobudnúť spoluvlastnícke podiely kupujúci – žalovaní v 1. a v 3. rade napadnutou kúpnu zmluvou uzatvorenou dňa 17. 12. 2002. Za riadne uplatnenie predkupného práva, považovali žalobcovia list M. Š. zo dňa 07. 01. 2002. Uvedený U. však ku dňu vyhotovenia tohto listu, a ani neskôr nemal právnu subjektivitu – t.j. nemohol byť nositeľom práva, a ani konať s právnymi dôsledkami. Išlo teda o nulitný právny úkon. Nebol a nemohol byť ani spoluvlastníkom nehnuteľností, ktorých spoluvlastnícke podiely boli predmetom predaja, ani nemohol konať menom spoluvlastníkov. Súd konštatuje, že k uplatneniu predkupného práva podľa ZKV, žalobcami pred začatím

speňažovania majetku v konkurze vedenom na Krajskom súde v Bratislave pod spisovou značkou Z-2-1 K 222/94, nedošlo.

Súd neakceptoval ani tvrdenie žalobcov o nejasnosti resp. neurčitosti zmluvy zo dňa 17. 12. 2002, pretože v čl. I napadnutej zmluvy, boli výšky predávaných spoluvlastníckych podielov na pozemkoch presne špecifikované a označené jednak výškou podielu, číslom parcely, druhom pozemku, celkovou výmerou pozemku, ako aj výmerou spoluvlastníckeho podielu a uvedením príslušného čísla listu vlastníctva, ako aj katastrálneho územia.

Na základe uvedeného súd žalobu zamietol a žalovaným priznal náhradu trov konania.

Žalobcovia podali proti rozsudku odvolanie, podaním zo dňa 01. júna 2007, ktoré doplnili dôvodmi podaním zo dňa 18. júna 2007.

V odôvodnení odvolania k meritu veci uviedli, že sporné nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom predaja, boli žalobcom odňaté podľa zákona č. 81/1949 Zb. a ich vlastníkom sa následne stalo bývalé J., keďže išlo o pasienky. Následne boli nehnuteľnosti vrátené oprávneným osobám podľa zákona č. 229/1991 Zb. V odvolaní tvrdili, že správca konkurznej podstaty úpadcu nebol vlastníkom nehnuteľností predaných žalovaným v 2. a 3. rade. Taktiež správcovi neprislúchalo právo robiť závery v otázke, či U. spĺňa podmienky o jeho vzniku podľa zákona o pozemkových spoločenstvách.

Taktiež sa nestotožnili so záverom súdu o tom, že list M. Š. zo dňa 07. 01. 2002 je nulitným právnym aktom z dôvodu, že spolok nemal právnu subjektivitu. Takáto argumentácia, podľa odvolateľov, nemá oporu v zákone, lebo uvedený U. bol založený podľa § 40 zákona č. 330/1991 Zb. a vznikol v zmysle zákona č. 83/1990 Zb. a bol registrovaný MV SR pod názvom „M. U. v Š.“, pričom tiež uviedol, že bolo podľa ods. 2 zákona potrebné opätovne podať nový návrh na zápis do registra pozemkových spoločenstiev, čo urobili, ale o návrhu kompetentný orgán nerozhodol.

Ďalej v odvolaní poukázal na to, že v čase uzatvárania napadnutej zmluvy správca konkurznej podstaty vedel, že ide o reštitučný nárok a úpadca bol len nájomníkom sporných nehnuteľností. Navrhli odvolaniu vyhovieť.

Žalovaný vo svojom vyjadrení k odvolaniu.

Najvyšší súd Slovenskej republiky preskúmal ako súd odvolací (§ 10 ods. 2) v rozsahu podľa § 212 ods. 1 a bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. v znení platnom od 15. 10. 2008 (ďalej len „O.s.p.“), nakoľko neboli splnené predpoklady pre postup podľa § 214 ods. 1 O.s.p.

Predmetom odvolacieho konania je posúdenie, či súd prvého stupňa rozhodol správne, keď žalobu zamietol.

Žalobcovia sa podanou žalobou domáhali tiež určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 17. decembra 2002 uzavretej medzi žalovaným v 1. rade a žalovanými v 2. a 3. rade. Z textu žaloby jednoznačne vyplýva, že žalobcovia sa označili za podielových spoluvlastníkov nehnuteľností nachádzajúcich sa v žalobe na vyšpecifikovaných listoch vlastníctva. Poukázali na to, že si dňa 07. januára 2002 uplatnili predkupné právo na zostávajúci majetok, nakoľko žalovaný v 1. rade bol podielovým spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností, ktorý na základe kúpnej zmluvy svoje spoluvlastnícke podiely odpredal žalovaným v 2. a 3. rade.

Odvolací súd z predložených listinných dôkazov v spise zistil, že úpadca (žalovaný v 1. rade) bol podielovým spoluvlastníkom sporných nehnuteľností, čím je vyvrátený názor odvolateľov, že bol len nájomcom.

Ďalej z vykonaného dokazovania v prvostupňovom konaní vyplynulo, že M. U. zastúpený predsedom Ing. B. si uplatnil v konkurznom konaní predkupné právo podľa § 140 Obč.Z. na zostávajúci majetok podaním zo dňa 07. januára 2002 (na l.č. 12). Podľa výpisov z registra občianskych združení, M. U. Š., ktorý vznikol 18. 12. 1992, zanikol dňa 10. mája 1997 (ako i ďalšie dva spolky – Š. – K., Š. – N.), teda predkupné právo si uplatnil non subjekt, čo vyplýva i z oznámenia Okresného úradu v Nových Zámkoch zo dňa 02. apríla 2002 (na l.č. 68), ako i písomného vyrozumenia MV SR, sekcia verejnej správy o vyradení občianskeho združenia M. U. Š. z evidencie občianskych združení.

Z uvedeného je teda potrebné vyvodiť, že predkupné právo môže uplatniť len oprávnená osoba, ktorá je vlastníkom zvyšného spoluvlastníckeho podielu, pričom si

ho v konkurznom konaní môže uplatniť v zmysle zákona č. 328/1991 Zb. v platnom znení (ďalej len „ZKV“).

Súd prvého stupňa pri rozhodovaní vo veci vychádzal zo ZKV, teda podmienok vyplývajúcich z tohto predpisu v súvislosti s nárokom na predkupné právo. Nakoľko však M. U. Š., v čase uplatnenia predkupného práva nemal právnu subjektivitu, preto nemohol byť takýto úkon právne účinný. Týmto nastala situácia, že oprávnení spoluvlastníci si právne relevantným spôsobom neuplatnili svoje predkupné práva podľa § 27d ZKV.

Najvyšší súd Slovenskej republiky na základe uvedeného napadnutý rozsudok podľa § 219 ods. 1,2 O.s.p. ako vecne správny potvrdil.

O trovách odvolacieho konania rozhodol tak, že žalovaným v 1. až 3. rade, trovy odvolacieho konania nepriznal, pretože im žiadne nevznikli.

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

V Bratislave 24. februára 2009

JUDr. Jana Zemaníková, v.r.
predsedníčka senátu

Za správnosť vyhotovenia: Zuzana Štofániková