

Súd:	Najvyšší súd SR
Spisová značka:	5Obo/35/2012
Identifikačné číslo spisu:	1011200751
Dátum vydania rozhodnutia:	12.07.2012
Meno a priezvisko:	JUDr. Anna Marková
Funkcia:	sudca
ECLI:	ECLI:SK:NSSR:2012:1011200751.1

UZNESENIE

Najvyšší súd Slovenskej republiky v právnej veci žalobcu: H., nar. XX.XX.XXXX, bytom v W., zastúpeného advokátom JUDr. Gabrielom Laktišom, Mariánska 8, Nitra proti žalovaným: 1/ JUDr. Dušan Noskovič, Ružová dolina 7, Bratislava, správca konkurznej podstaty úpadcu Poľnohospodárske družstvo Sládkovičovo, IČO: 00 678 996, zastúpenému advokátkou JUDr. Annou Svatošovou, Miletičova 14, Bratislava, 2/ Dunaj Lesy, s. r. o., Dunajská Streda, Budovateľská 7, IČO: 36 265 497, zastúpenému advokátkou JUDr. Helenou Čerešňovou, Horné predmestie 216/16, Svätý Jur, o určenie neplatnosti časti kúpnej zmluvy, na odvolanie žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo 7. februára 2012, č. k. 8 Cbi 41/2011-122, takto

rozhodol:

Napadnutý rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo 7. februára 2012, č. k. 8 Cbi 41/2011- 122 sa z r u š u j e a vec sa mu v r a c i a na ďalšie konanie.

Odôvodnenie

Krajský súd v Bratislave napadnutým rozsudkom zamietol žalobu a žalobcovi uložil povinnosť žalovanému 1/ zaplatiť na účet zástupcu 320,54 eur náhrady trov konania a žalovanému 2/ 301,46 eur náhrady trov konania.

Rozhodol tak s odôvodnením, že uznesením Krajského súdu v Bratislave z 28. decembra 1998, č. k. 6K 3/98-80 bol vyhlásený konkurz na majetok úpadcu Poľnohospodárske družstvo Sládkovičovo. Konkurzný súd opatrením zo 7. marca 2002, č. k. 6K 3/98-454 udelil žalovanému 1/ súhlas so speňažením nehnuteľností úpadcu, vedených na LV č. 1062 a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch, vedených na LV č. XXXX, k. ú. W., za najvyššiu ponúknutú cenu a udelil správcovi súhlas, aby speňažil predajom mimo dražby všetky novoobjavené pozemky, ktoré budú patriť úpadcovi, a to za najvyššiu ponúknutú cenu. Toto opatrenie nadobudlo právoplatnosť 15. marca 2002.

Listom z 27. januára 2010 žalobca oznámil žalovanému 1/, že v zmysle § 140 a nasl. Obč. zák. si uplatňuje predkupné právo na spoluvlastnícke podiely na pozemky zapísané na LV č. XXXX, k. ú. W. a LV č. XXXX., k. ú. W., zároveň žiadal žalovaného 1/, aby mu oznámil

predajnú cenu predmetných nehnuteľností.

Žalovaný 1/ oznámil žalobcovi listom z 1. januára /správne malo byť februára/ 2010, že mu nemôže oznámiť predajnú cenu nehnuteľností, pretože v opačnom prípade by konal v hrubom rozpore so zákonom o konkurze a vyrovnaní.

Listom z 12. februára 2010 žiadal žalobca, aby žalovaný 1/ odmietol všetky ponuky a postupoval podľa § 27a zákona o konkurze a vyrovnaní.

Na základe podmienok predaja majetku úpadcu v ponukovom konaní z 31. decembra 2009 uverejnil správca ponuku na predaj spoluvlastníckych podielov na predmetných nehnuteľnostiach v denníku SME a ÚJSZO dňa 2. januára 2010 a 3. februára 2010 boli

na Krajskom súde v Bratislave otvárané obálky z oznámenej verejnej ponuky na predaj majetku. Súdu bola doručená len jedna obálka so záujemcom - žalovaným 2/. Žalovaný 1/

na základe vyhodnotenia ponukového konania 4. februára 2010 ponuku žalovaného 2/ prijal. Ďalej súd poukázal na opatrenie Krajského súdu v Bratislave zo 7. marca 2002, č. k. 6K 3/98-454, ktorým bol udelený správcovi súhlas speňažiť nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX a XXXX, k. ú. W., predajom mimo dražby s tým, že tento súhlas sa týkal aj všetkých novoobjavených pozemkoch, ktoré patrili úpadcovi. Podľa zákona o konkurze a vyrovnaní v čase predaja predmetných nehnuteľností mohol žalobca uplatniť predkupné právo

ako spoluvlastník nehnuteľností do ich speňaženia, a to zložením u správcu v hotovosti alebo na účet správcu sumu vo výške podielu určeného v súpise podstaty, ktorý sa má vydražiť alebo speňažiť, t. j. najneskôr do 1. februára 2010, kedy bola uzávierka verejnej ponuky. Žalobca do 1. februára 2010 nezložil u správcu v hotovosti alebo na účet správcu sumu

vo výške podielu určeného v súpise podstaty, ktorý sa mal vydražiť, alebo speňažiť. Predkupné právo žalobcu zaniklo, pretože ako spoluvlastník ho riadne neuplatnil

do speňaženia majetku v súlade s § 27d ods. 1 zákona č. 328/1991 Zb.

Námietku žalobcu, že na jeho žiadosť o oznámenie kúpnej ceny nehnuteľností, ktorú adresoval žalovanému 1/, mu on odmietol cenu oznámiť bez odôvodnenia, súd uviedol,

že žalovaný 1/ nemohol žalobcovi oznámiť kúpnu cenu, pretože výšku kúpnej ceny nemohol poznať. Výška kúpnej ceny mohla byť žalovanému 1/ oznámená až po otvorení obálok s cenovou ponukou záujemcov a po vyhodnotení ponukového kola.

Na záver súd uzavrel, že sa zaoberal aj otázkou naliehavého právneho záujmu

na strane žalobcu na určení neplatnosti kúpnej zmluvy a dospel k záveru, že aj v prípade,

že by súd rozhodol, že časť predmetnej kúpnej zmluvy je neplatná, nič by to na právnom postavení žalobcu nezmenilo. Žalobca naďalej zostane spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností s nezmeneným podielom. Aj v prípade porušenia predkupného práva zostáva žalobcovi predkupné právo zachované a jeho právne postavenie sa nezmení v súlade s § 603 ods. 3 Obč. zák. Súd dospel k záveru, že na strane žalobcu nebol preukázaný naliehavý právny záujem na takomto určení. Preto žalobu zamietol.

Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote žalobca odvolanie. Žiadal zmeniť napadnutý rozsudok tak, že žalobe súd vyhovie a prizná mu náhradu trov celého konania.

V odvolaní namietal, že žalobu podal na súd 12. mája 2010 na Okresný súd Galanta, tento vec postúpil Okresnému súdu Bratislava I ako súdu miestne príslušnému a napokon o námietke vecnej príslušnosti súdov vec prejednať na prvom stupni rozhodol Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením z 31. októbra 2011, č. k. 3Ndob 23/2011-106 tak, že vecne a miestne príslušným súdom na prejednanie veci je Krajský súd v Bratislave. Ďalej namietal, že ešte pred rozhodnutím Najvyššieho súdu SR o vecnej príslušnosti krajského súdu, tento súd vytyčoval vo veci pojednávanie.

Odvolateľ ďalej namietal, že žalobca do 4. októbra 2011 a ani do pojednávania dňa

7. februára 2012, na ktorom bol vyhlásený rozsudok, nemal doručené žiadne vyjadrenie žalovaných 1/ a 2/ k veci samej. Tým došlo k porušeniu jeho procesných práv na spravodlivý proces, aby mohol riadne a včas reagovať na skutočnosti, ktoré tvrdili žalovaní vo svojich vyjadreniach. Na uvedenú skutočnosť upozornil súd prvého stupňa aj na samotnom pojednávaní 7. februára 2012, na ktorom sudca len čítal podanie, v poradí druhé podanie, zástupcu žalovaného 2/.

Odvolateľ poukazuje na skutočnosť, že opatrenie konkurzného súdu zo 7. marca 2002, č. k. 6K 3/98-454, z ktorého vychádzal súd prvého stupňa pri svojom rozhodnutí, aj ohľadne nehnuteľností, ku ktorým mal úpadca a žalobca spoluvlastnícke podiely, ktoré boli kúpnu zmluvou z 11. februára 2010 prevedené, pritom toto opatrenie bolo vydané na návrh žalovaného 1/. Podľa názoru odvolateľa išlo o

opatrenie „bianco“ a v prípade novoobjavených nehnuteľností malo byť vydané nové opatrenie. Opatrenie, na ktoré poukazuje súd prvého stupňa, považuje za neplatné. Pokiaľ ide o podmienky predaja z 31. decembra 2009, ako aj v inzeráte z 2. januára 2010, tieto nerešpektovali právne garantované práva ostatných spoluvlastníkov predmetných nehnuteľností podľa ust. § 27 ods. 1 zákona o konkurze a vyrovnaní č. 328/1991 Zb. v platnom znení /ZKV/. V inzeráte, ako aj v písomnom podaní žalovaného 1/ ako SKP úplne absentuje výzva SKP vo vzťahu k ostatným spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností ohľadne ich práv v zmysle ustanovenia § 27a ods. 1 a ods. 2 ZKV. Podľa jeho názoru SKP (žalovaný 1/) a ani konkurzný súd nepostrehli právnu zmenu ZKV zákonom č. 238/2000 Z. z., ktorými je upravená ochrana ostatných spoluvlastníkov dotknutých nehnuteľností ohľadne predkupného práva. Je absolútne nesprávne tvrdenie súdu prvého stupňa, že žalobca mal uplatniť ako spoluvlastník nehnuteľností svoje predkupné právo u žalovaného 1/, do speňaženia majetku podstaty zložiť u SKP v hotovosti alebo na účet sumu vo výške podielu určeného v súpise podstaty, pretože žalobca akonáhle sa dozvedel o inzeráte v denníku „SME“, reagoval naň listom z 27. januára 2010, ktorý adresoval žalovanému 1/ a ktorým si uplatnil predkupné právo a žiadal správcu, aby mu oznámil predajnú cenu. Na uvedené podanie odpovedal žalovaný 1/ tak, že úplne flagrantne porušil ustanovenia ZKV. Už 27. januára 2010 mohol žalovaný 1/ oznámiť žalobcovi sumu podielu zo súpisu podstaty, keďže tak neurobil, účelovo zabránil, aby žalobca

ako spoluvlastník predmetných nehnuteľností riadne a včas uhradil požadovanú sumu.

Pokiaľ ide o nepreukázanie naliehavého právneho záujmu, v danom prípade je potrebné vychádzať zo skutočností, že žalovaný 2/ je zapísaný v katastri nehnuteľností ako spoluvlastník označených nehnuteľností. V takom prípade žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pretože rozhodnutie súdu o tejto otázke je aj podkladom pre uskutočnenie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností. V danom prípade odoprením určovacej žaloby by došlo k porušeniu ústavného práva žalobcu na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 Ústavy SR.

K odvolaniu sa vyjadril žalovaný 1/. Žiadal napadnuté rozhodnutie súdu prvého stupňa ako vecne správne potvrdiť. Poukázal na opatrenie konkurzného súdu zo 7. marca 2002, č. k. 6K 3/98-454, ktorým dostal súhlas k tomu, aby speňažil predajom mimo dražby aj všetky novoobjavené pozemky, ktoré budú patriť úpadcovi na základe rozhodnutia Okresného úradu v Galante, odbor pozemkový, poľnohospodárstva a lesného hospodárstva o vysporiadaní majetkových vzťahov, a to za najvyššiu ponúknutú cenu. Správca mal právo odmietnuť neprimerane nízke ponuky.

Toto opatrenie bolo záväzné pre správcu konkurznej podstaty, ako aj pre všetkých účastníkov konkurzného konania. Zákon č. 12/1998 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní, podľa ktorého sa riadi toto konkurzné konanie, nerieši predkupné právo spoluvlastníka, ktoré vyplýva spoluvlastníkovi z § 140 Obč. zák. Predkupné právo spoluvlastníka rieši až novela zákona o konkurze a vyrovnaní s účinnosťou od 1. augusta 2000. Podľa ustanovení tejto novely, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. Predkupné právo podľa § 602 Obč. zák. sa má realizovať v prospech spoluvlastníka len vtedy, ak by predložil cenovú ponuku pri kúpe majetku, nie nižšiu ako iný záujemca, ale aj to len pri predaji spôsobom mimo dražby. Nezaplatením stanovenej sumy pred speňažením, predkupné právo spoluvlastníka zaniká a podiel úpadcu sa stáva voľným a je predmetom speňaženia postupom podľa § 27 a nasl. Zákona o konkurze a vyrovnaní. Realizáciou predkupného práva má spoluvlastník možnosť získať spoluvlastnícky podiel úpadcu za cenu stanovenú znaleckým posudkom, resp. iným ocenením podľa § 18 ods. 3. Z podkladov predložených žalobcom vyplýva, že tento nepredložil žiadnu cenovú ponuku pri kúpe majetku úpadcu, aj napriek tomu, že vedel od správcu konkurznej podstaty stanovenú cenu spoluvlastníckeho podielu. Žalobca bol pri osobnej návšteve 26. januára 2010 u žalovaného 1/ informovaný o cene nehnuteľností podľa znaleckého posudku, pričom konkrétne s týmto znaleckým posudkom

sa odmietol oboznámiť. Je preto z jeho strany zavádzajúce, keď požadoval písomne predajnú cenu a teraz na pojednávaní tvrdí, že tým myslel cenu spoluvlastníckeho podielu, pričom túto cenu poznal. Predajnú cenu nehnuteľností nemohol žalovaný 1/ žalobcovi oznámiť, lebo by tým porušil ustanovenie § 66 zákona o konkurze a vyrovnaní.

Žalovaný 2/ vo vyjadrení k odvolaniu žiadal napadnutý rozsudok ako vecne správny potvrdiť. Poukázal na ustanovenie § 27d ZKV, ktoré upravuje predkupné právo spoluvlastníka, v zmysle ktorého mohol

žalobca zabrániť predaju majetku patriaceho do podielového spoluvlastníctva. Žalobca tento zákonný postup pri uplatnení predkupného práva v konkurznom konaní neakceptoval a listom z 12. februára 2010 sa u žalovaného 1/ dožadoval odmietnutia všetkých ponúk, s odvolaním sa na uplatnenie si predkupného práva v zmysle ust. § 140 Občianskeho zákonníka, obsiahnutého v liste z 27. januára 2010. Ďalej uviedol, že žalovaný 1/ ponúkol žalobcovi znalecké posudky, v ktorých bola stanovená cena jednotlivých nehnuteľností, no žalobca o tieto znalecké posudky neprejavil záujem, nakoľko mu boli ponúknuté za odplatu. Nakoľko žalobca ako spoluvlastník nehnuteľností nezaplatil sumu vo výške podielu úpadcu, určeného v súpise podstaty najneskôr do speňaženia majetku u správcu v hotovosti alebo na jeho účet, neuplatnil si predkupné právo v konkurznom konaní zákonným spôsobom, a preto žalobcovi predkupné právo zaniklo. Podľa názoru žalovaného 2/, žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem na určení neplatnosti predmetnej kúpnej zmluvy. Výrokom, že kúpna zmluva je neplatná, sa právne postavenie žalobcu nijako nezmení. Žalobca naďalej zostane spoluvlastníkom nehnuteľností s nezmenenou veľkosťou spoluvlastníckeho podielu. Podaná žaloba obsahuje taký petit, na základe ktorého nebude ani možné v prípade úspechu žalobcu v spore zapísať do katastra nehnuteľností pôvodného vlastníka spoluvlastníckych podielov, nakoľko navrhovaný petit túto skutočnosť neobsahuje. Konanie žalobcu považuje za bezúčelné uplatnenie práva, ktoré je spôsobilé dokonca poškodiť žalovaných. Najvyšší súd Slovenskej republiky ako súd odvolací /§ 10 ods. 2 O. s. p./ prejednal odvolanie žalobcu podľa ust. § 212 ods. 1 O. s. p. bez nariadenia pojednávania v zmysle § 214 ods. 2 O. s. p. a po preskúmaní napadnutého rozhodnutia, ako aj konania, ktoré mu predchádzalo, dospel k záveru, že odvolanie žalobcu je dôvodné. Z vykonaného dokazovania je zrejmé, že žalobca je podielovým spoluvlastníkom pozemkov zapísaných na LV č. XXXX, k. ú. W. a na LV č. XXXX, k. ú. W. a je nesporné, že v konkurznom konaní, vedenom na majetok úpadcu Poľnohospodárske družstvo Sládkovičovo, si u správcu konkurznej podstaty uplatnil predkupné právo k týmto nehnuteľnostiam listom z 27. januára 2010. Bolo to pred speňažením predmetných nehnuteľností v konkurznom konaní. Podľa ustanovenia § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza, majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe. V citovanom ustanovení je zakotvené predkupné právo. Toto predkupné právo má povahu vecného práva, pretože zaťažuje každého spoluvlastníka. Ak niektorý zo spoluvlastníkov chce svoj spoluvlastnícky podiel previesť na cudzie osoby, musí ho najskôr ponúknuť na kúpu spoluvlastníkovi ako oprávnenej osobe. V ponuke, ktorá pri prevode nehnuteľností musí byť písomná, prevodca oprávnenému navrhne uzavretie zmluvy za určitých podmienok, s uvedením ceny spoluvlastníckeho podielu a času, do ktorého má byť návrh prijatý. Pokiaľ ide o cenu, táto by mala byť všeobecná, t. j. cena, za ktorú by sa spoluvlastnícky podiel mohol prediť bez toho, aby bol kupujúci alebo predávajúci k tomu nútený. Ak oprávnená osoba podmienky ponuky neprijme, potom spoluvlastnícky podiel je možné previesť na inú osobu. Ak povinná osoba poruší tieto povinnosti z predkupného práva, má oprávnený spoluvlastník možnosť domáhať sa vyslovenia relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode podielu zo spoluvlastníctva na tretiu osobu. Podľa ustanovenia § 66e ods. 2 zákona o konkurze a vyrovnaní č. 328/1991 Zb. v platnom znení /ďalej len ZKV/, ustanovenia iných právnych predpisov, ktoré upravujú právne vzťahy upravené aj týmto zákonom, sa na konkurz a vyrovnanie nepoužívajú, ak upravujú tieto právne vzťahy odlišne od tohto zákona.

Citované ustanovenie rieši súbeh iných právnych predpisov procesnej a hmotnoprávnej povahy a ZKV. ZKV v ustanovení § 27d upravuje zánik predkupného práva. Podľa ust. § 27d ods. 1 ZKV predkupné právo zaniká, ak ho spoluvlastník neuplatní do speňaženia majetku, neupravuje však postup pri realizácii predkupného práva.

Spoluvlastník môže zabrániť predaju dražbeného 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 má vydražiť alebo speňažiť. Ak tak vykoná správca, s touto sumou naloží ako s výsledkom speňaženia majetku /§ 27d ods. 2 ZKV/.

Z uvedeného vyplýva, že pri speňažení konkurznej podstaty, ktorú tvoria pozemky v spoluvlastníctve úpadcu a žalobcu, správca konkurznej podstaty bol povinný ponúknuť predmet predkupného práva žalobcovi, a to postupom vyššie uvedeným. Správca prestane byť predkupným právom viazaný, ak oprávnená osoba nevyužije svoje právo v stanovenej lehote. Predkupné právo spoluvlastníka zaniká, ak nezloží sumu vo výške podielu, určeného v súpise podstaty na účet správcu alebo v hotovosti u správcu do začiatku dražby.

Je potrebné prisvedčiť odvolateľovi, že rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci. Súd prvého stupňa v tomto smere nevykonal žiadne dokazovanie, osvojil si len tvrdenie žalovaného 1/, preto jeho rozhodnutie je nesprávne.

Žalobca v odvolaní nesúhlasí ani so záverom súdu prvého stupňa, že na určení neplatnosti predmetnej zmluvy nie je daný naliehavý právny záujem. Predpokladom úspešnosti žaloby o určenie, či tu právny vzťah alebo právo je, alebo nie je /§ 80 písm. c/

O. s. p./ je, že účastníci majú vecnú legitímáciu a majú naliehavý právny záujem. Je potrebné prisvedčiť súdu prvého stupňa, že naliehavý právny záujem na určení je daný hlavne tam, kde by sa bez tohto určenia právne postavenie žalobcu stalo neistým.

Nie je však možné súhlasiť s jeho záverom, že v prejednávanej veci nie je daný naliehavý právny záujem preto, lebo postavenie žalobcu by sa uplatneným určením nezmenilo. Žalobca zostane spoluvlastníkom predmetných nehnuteľností s nezmeneným podielom.

Ušlo zrejme pozornosti súdu prvého stupňa, že predmetom kúpnej zmluvy nie sú podiely žalobcu, ktoré on vlastní, ale podiely, ktoré boli vo vlastníctve úpadcu a speňažené tretej osobe bez toho, aby mal žalobca možnosť realizovať svoje predkupné právo. Na určení relatívnej neplatnosti takto uzavretej kúpnej zmluvy je preto daný naliehavý právny záujem, lebo v prípade úspešnosti žalobca by mal možnosť uplatniť si zákonné predkupné právo na spoluvlastnícky podiel úpadcu.

Odvolateľ svoje odvolanie odôvodnil aj tým, že mu postupom súdu bolo odňatá možnosť konať pred súdom.

Za odňatie možnosti konať pred súdom sa považuje taký závadný procesný postup súdu, ktorým sa účastníkovi znemožní realizácia jeho procesných práv, priznaných mu v občianskom súdnom konaní za účelom obhajenia a ochrany jeho práv a právom chránených záujmov.

Z obsahu spisu vyplýva, že žalobcovi do rozhodnutia súdu prvého stupňa neboli doručené vyjadrenia žalovaného 1/ k žalobe z 9. júna 2010 a vyjadrenie žalovaného 2/ k žalobe z 15. júna 2010, a to napriek tomu, že na to súd upozornil na pojednávaní 7. februára 2012. Týmto postupom súd prvého stupňa znemožnil žalobcovi riadne a včas reagovať

na skutočnosti tvrdené žalovanými v týchto podaniach, čím došlo k vade uvedenej v § 221 ods. 1 písm. f/ O. s. p.

Vzhľadom na uvedené skutočnosti, Najvyšší súd Slovenskej republiky napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 221 ods. 1 písm. f/ a h/ O. s. p. zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.