

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 5Co/339/2012
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1304116870
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 04. 2013
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Juraj Považan
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2013:1304116870.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Juraja Považana a členov senátu JUDr. Milana Chalupku a JUDr. Blanky Malichovej, v právnej veci navrhovateľov: 1.G. P., X.. XX.XX.XXXX, L. F. J. R. Č.. XXX, X.G. P., X.. XX.XX.XXXX, L. F. J. R. Č.. XXX, X. P. Z., X.. XX.XX.XXXX, V. L. F. Č.. XX, L., X. Y. W., X.. XX. XX. XXXX, V. L. L. Č.. XX, L., Y. B.. H.. C. R., advokátkou so sídlom Námestie Matice slovenskej č. 1713/8, Dubnica nad Váhom, proti odporcovi: A.. J. L., X.. XX.XX.XXXX, L. Š. Č.. XXX, J. L., zast. Mgr. Richardom Karkóom, advokátom so sídlom Sad na Studničkách č. 1029/32, Žilina, o určení, že veci patria do dedičstva po poručiteľovi, na odvolanie odporcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava III v Bratislave zo dňa 09. decembra 2005 č.k. 21C 122/2004-136 takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti mení takto:

Súd u r č u j e, že nehnuteľnosti vedené na Katastrálnom úrade Bratislava, Správa katastra Senec, zapísané na LV č. 6234, kat. úz. Senec a to pozemok - parc. reg. „C“ evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5156/4 - orná pôda o výmere 38.541 m² a pozemok - parcela reg. „C“ evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5579 - orná pôda o výmere 33.799 m² v podiele 1 k celku patria do dedičstva po poručiteľovi Dušanovi Hatalovi, nar. 28.03.1927, zomr. 31.10.2011, naposledy bytom Hviezdoslavova č. 20, Senec.

Súd u r č u j e, že nehnuteľnosti vedené na Katastrálnom úrade Bratislava, Správa katastra Senec, zapísané na LV č. 6234, kat. úz. Senec a to pozemok - parc. reg. „C“ evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5156/4 - orná pôda o výmere 38.541 m² a pozemok - parcela reg. „C“ evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5579 - orná pôda o výmere 33.799 m² v podiele 1 k celku patria do dedičstva po poručiteľke Milade Udvardyovej, rod. Hatalovej nar. 31.08.1929, zomrelej 19.07.2008, naposledy bytom Sklenárova 14, Bratislava.

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľom 1. až 4. náhradu trov odvolacieho a dovolacieho konania v sume 298,50 Eur za zaplatené súdne poplatky a náhradu trov právneho zastúpenia v sume 66.628,01 Eur, do rúk právnej zástupkyne navrhovateľov Mgr. Adriany Sojkovej do 15 dní.

odôvodnenie:

Okresný súd Bratislava III rozsudkom zo dňa 9. decembra 2005 č. k. 21 C122/2004-136 určil, že kúpna zmluva zo dňa 04. 02. 2004, ktorej vklad do Katastra nehnuteľností Bratislava, Správa katastra Senec, bol povolený dňa 24. 02. 2004 pod číslom V 238/2004, je neplatná. Odporcyni (vtedy JUDr. Ľudmile Zvolenskej) uložil povinnosť nahradiť navrhovateľom (vtedy Dušan Hatala a Milada Udvardyová) trovy

konania v sume 33 797,- Sk, do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Konanie v časti o určenie, že navrhovatelia sú spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. úz. Senec parc. č. 5156/4, orná pôda o výmere 38 541 m² a parc. č. 5579, orná pôda o výmere 33 799 m², každý v podiele jednej polovice k celku, pre späťvzatie návrhu v tejto časti zastavil.

Rozhodnutie v časti o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy oprel o zistenia, že navrhovatelia splnomocnili odporkyňa plnomocenstvom zo dňa 03.12. 2003 na zastupovanie pri uplatnení a vydaní reštitučného nároku, týkajúceho sa ich poľnohospodárskych pozemkov pred Okresným úradom v Senci, odborom pozemkovým, poľnohospodárstva a lesného hospodárstva a pred Slovenským pozemkovým fondom a na ich zastupovanie ohľadne prípadného predaja náhradných pozemkov (v tejto časti súd považoval plnú moc za nejasnú a neurčitú, lebo presne nešpecifikuje pozemky, ktoré mali byť predmetom prevodu), ďalej že odporkyňa v mene navrhovateľov ako nadobúdateľov uzatvorila dňa 19. 12. 2003 so Slovenským pozemkovým fondom ako prevodcom zmluvu o bezodplatnom prevode vlastníctva okrem iných aj k sporným pozemkom a že následne kúpnu zmluvou zo dňa 04. 02. 2004 odporkyňa v mene navrhovateľov ako predávajúcich odpredala sama sebe ako kupujúcej vyššie označené pozemky za kúpnu cenu 700.000,- Sk. Keďže odporkyňa urobila právny úkon len s cieľom získať značný prospech pre seba, na úkor navrhovateľov (pozemky, ktoré kúpila, mali oveľa vyššiu reálnu hodnotu) a z dôvodu, že prekročila svoje oprávnenie konať za splnomocniteľov, ktorí tento právny úkon dodatočne a bez zbytočného odkladu neschválili, dospel k právnomu názoru, že právny úkon odporuje zákonu, obchádza ho a prieči sa dobrým mravom. Pre rozpor právneho úkonu s § 39 Občianskeho zákonníka návrhu na určenie neplatnosti kúpnej zmluvy vyhovel. Rozhodnutie o náhrade trov konania odôvodnil s poukazom na ustanovenie § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti tomuto rozsudku podala v zákonom stanovenej lehote odvolanie odporkyňa, ktorá navrhla napadnuté rozhodnutie súdu prvého stupňa zrušiť a návrh navrhovateľov zamietnuť. V odvolaní poukázala na nejasnosť odôvodnenia napadnutého rozsudku a jeho vzájomnú rozporuplnosť, keď podľa záverov súdu prvého stupňa neurčité je plnomocenstvo zo dňa 26. 09.2003, pričom však kúpna zmluva zo dňa 04. 02. 2004 bola uzavretá odporkyňou na základe plnomocenstva zo dňa 03. 12. 2003. Aj keď súd prvého stupňa neuviedol ustanovenie zákona týkajúce sa neplatnosti určitého právneho úkonu, mal však zrejme na mysli ust. § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V ďalšom však už súd prvého stupňa

- 3 -

konštatuje, že odporkyňa prekročila svoje oprávnenie konať za splnomocniteľov a títo právny úkon dodatočne a bez zbytočného odkladu neschválili, čo nasvedčuje tomu, že súd bol názoru, že plnomocenstvo je platné a odporkyňa iba prekročila svoje oprávnenie vyplývajúce z plnomocenstva. Napokon nie je jasné, ktorý právny úkon trpí vadami spôsobujúcimi neplatnosť v zmysle ust. § 39 O.z., teda či je v rozpore so zákonom, zákon obchádza, či sa prieči dobrým mravom, pričom absentuje uvedenie konkrétneho dôvodu neplatnosti právneho úkonu. Podľa odvolateľky záver súdu prvého stupňa o nejasnosti, neurčitosti a nekonkrétnosti je nesprávny, nakoľko tak z plnomocenstva zo dňa 26. 09. 2003, ako i z plnomocenstva zo dňa 03.12. 2003 je možné jednoznačne určiť, ktorých nehnuteľností sa týka a aké právne úkony a v akom rozsahu je splnomocnenec oprávnený vykonať za splnomocniteľov. V čase podpisovania plnomocenstva dňa 03. 12. 2003 existoval reštitučný nárok navrhovateľov v zmysle rozhodnutia Odboru pozemkového, poľnohospodárstva a lesného hospodárstva Okresného úradu v Senci z 28. 10. 2003 č. 589-9/92/Hr., ktorým bola navrhovateľom priznaná náhrada v rozsahu 2.135.000,-Sk. Zmluvou o bezodplatnom prevode vlastníctva k pozemkom, uzavretou dňa 19. 12. 2003 so Slovenským pozemkovým fondom, nadobudli navrhovatelia okrem iného i predmetné nehnuteľnosti (oprávnenie odporkyne konať v tejto časti vyplýva z bodu 1 plnomocenstva zo dňa 03. 12. 2003), ktoré boli následne predmetom kúpnej zmluvy zo 04. 02. 2004, ktorú odporkyňa uzavrela plne v súlade s plnomocenstvom zo dňa 03. 12. 2003. Nepochybné teda je, že v deň podpisu plnomocenstva nebolo možné konkrétne označiť nehnuteľnosti, ktoré by mali byť predmetom budúcej kúpnej zmluvy, keď v tom čase nebolo ešte ukončené konanie o nadobudnutí nehnuteľnosti navrhovateľmi od pozemkového fondu. Plnomocenstvo je však natoľko konkrétne, že nie je možné jeho obsah zameniť alebo inak interpretovať a uzavretím kúpnej zmluvy dňa 04. 02. 2004 sa len realizovala vôľa navrhovateľov ako splnomocniteľov. Ak by sa aj pripustila neurčitosť plnomocenstva, ako neplatný by mohol byť tento právny úkon posúdený iba vtedy, ak by jeho obsah bol vyjadrený tak nejasne, že ani pomocou výkladového pravidla v zmysle ust. § 35 ods. 2, 3 O.z. by nebolo možné ustáliť, čo sa ním chcelo vyjadriť, o ktorý

prípád ale v súdnej veci nejde, keď písomný prejav vôle navrhovateľov bol jednoznačný. Rovnako, ak by sa pripustila možnosť prekročenia rozsahu oprávnenia vyplývajúceho z plnomocenstva odporkyňou, došlo k zhojeniu tohto nedostatku, keď navrhovatelia odporkyňi svoj nesúhlas s prevodom vlastníctva nehnuteľnosti neoznámili bez zbytočného odkladu, iba jej vypovedali plnú moc, hoci o uzavretí kúpnej zmluvy zo dňa 04. 02. 2004 vedeli. Pokiaľ súd prvého stupňa konštatoval, že v návrhu na vklad podľa kúpnej zmluvy zo dňa 04. 02. 2004 nebola ako príloha plnomocenstvo, či poukázal na potrebu špeciálneho plnomocenstva, v takom prípade, ide o skutočností týkajúce sa správneho konania a nie právneho úkonu, resp. jeho platnosti. Napokon odporkyňa poukázala na to, že napriek tvrdeniam navrhovateľov ohľadom neurčitosti plnomocenstva, títo podpísali dňa 09. 02. 2004 plnomocenstvo rovnakého obsahu pre Zoltána Csikesza, kde rovnako neboli nehnuteľnosti, ktoré mali byť predmetom prevodu, špecifikované. Za nesprávny považovala i výrok napadnutého rozsudku v časti náhrady trov konania.

Navrhovatelia vo vyjadrení k odvolaniu odporkyne navrhli potvrdenie napadnutého rozsudku z hľadiska jeho vecnej správnosti.

- 4 -

Krajský súd v Bratislave rozsudkom zo dňa 10. 04. 2006, č. k. 5Co 48/2006-172 na odvolanie odporkyne rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti zmenil tak, že návrh zamietol a uložil navrhovateľom povinnosť zaplatiť odporkyňi náhradu trov konania v sume 102 535,20 Sk do rúk JUDr. Romana Hošovského (vtedajší právny zástupca odporkyne), do troch dní. V odôvodnení rozhodnutia uviedol, že plnomocenstvo zo dňa 03. 12. 2003 udelené navrhovateľmi odporkyňi, nie je generálnym plnomocenstvom, keď oprávnenie odporkyne konať bolo obmedzené výlučne na uplatnenie reštitučného nároku navrhovateľov a v prípade uzavretia bezodplatného prevodu k náhradným pozemkom, na predaj týchto pozemkov za navrhovateľmi stanovenú kúpnu cenu (navrhovatelia odpredaj podmienujú určením minimálnej kúpnej ceny). Vzhľadom na postupnosť krokov, resp. alternatívne možnosti plnenia reštitučného nároku neprichádzalo do úvahy v čase podpisu plnomocenstva presnejšie označenie nehnuteľností, ktoré ešte len mali byť predmetom následnej kúpnej zmluvy, z obsahu plnomocenstva je však zrejmé, že týmto predmetom mali byť náhradné pozemky získané bezodplatným prevodom v zmysle zák. č. 330/1991 Zb. v rozsahu reštitučného nároku navrhovateľov. Takto vymedzený obsah plnomocenstva považoval odvolací súd za zodpovedajúci kritériám určitosti a zrozumiteľnosti právneho úkonu. Odporkyňa v čase robenia právnych úkonov postupovala striktnie v rozsahu oprávnenia vyplývajúceho z plnomocenstva zo dňa 03. 12. 2003. Oprávnenia, ako boli vymedzené v plnej moci, neprekročila ani pri disponovaní s pozemkami, a ani pri dojednávani kúpnej ceny (kúpna cena pozemkov v sume 700.000,- Sk prevyšovala navrhovateľmi určenú minimálnu kúpnu cenu). Za nepreukázané preto považoval tvrdenia navrhovateľov, podľa ktorých odporkyňa konajúca v ich mene dohodla kúpnu cenu nie podľa predstáv navrhovateľov, že jej konanie bolo v neprospech navrhovateľov, resp. že sa na ich úkor obohatila. K námietke navrhovateľov, podľa ktorej v danom prípade nemohli nastať účinky vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam v prospech odporkyne ako kupujúcej, nakoľko navrhovatelia plnú moc jej udelenú odvolali listom zo dňa 09.02. 2004, s poukazom na ust. § 33b ods. 4, 5 O.z. uviedol, že doiaľ odvolanie plnomocenstva nie je splnomocnencovi známe, majú jeho právne úkony účinky, ako keby plnomocenstvo ešte trvalo a rovnako možnosť splnomocniteľa dovolávať sa voči tretej osobe odvolania plnomocenstva trvá len do okamihu uskutočnenia konania splnomocnenca. V danom prípade však k odvolaniu plnomocenstva navrhovateľmi došlo preukázateľne až po uzavretí kúpnej zmluvy zo dňa 04. 02.2004 odporkyňou. V zmysle uvedeného a na rozdiel od súdu prvého stupňa dospel k právnomu názoru, že kúpna zmluva bola urobená v súlade s ustanovením § 37 O.z., a že išlo o právny úkon, ktorého predmetom nebolo nemožné plnenie. Keďže jej obsah bol plne v súlade s vôľou navrhovateľov, prejavenej v písomnom plnomocenstve, hoci i následne (po urobení právneho úkonu) odvolanom, ide o právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom neodporuje zákonu, ani zákon neobchádza a neprieči sa ani dobrým mravom (§ 39 O.z.). Rozsudok okresného súdu preto v napadnutej časti podľa § 220 O.s.p. zmenil a návrh navrhovateľov ako bezzákladný zamietol. O náhrade trov konania rozhodol v súlade s ustanovením § 224 ods. 2 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti tomuto rozsudku krajského súdu podali včas dovolanie navrhovateľa, ktorí žiadali rozsudok odvolacieho súdu zrušiť a vec mu vrátiť na ďalšie konanie. Nesúhlasili s právnym názorom odvolacieho súdu, podľa ktorého obe plnomocenstvá nimi udelené odporkyňi sú právnymi úkonmi určitými a zrozumiteľnými. Naďalej trvali na tom, že v plnomocenstve zo dňa 03.12. 2003 v jeho druhej časti nie sú presne špecifikované parcelné

- 5 -

čísla, či už pôvodných pozemkov, ktoré im Okresný úrad v Senci nemohol vydať, alebo parcelné čísla náhradných pozemkov, prípadne ich výmery. V tejto časti je preto plnomocenstvo neplatné pre svoju neurčitosť a nezrozumiteľnosť. Na jeho základe odporkyňa nemohla platne uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorou v ich mene previedla na seba vlastníctvo k sporným nehnuteľnostiam. Okrem toho uviedli, že odporkyňa kúpnu zmluvu zo dňa 04. 02. 2004 uzatvorila vo svoj prospech potom, čo vedela, že hodnota náhradných pozemkov sa zvýšila na sumu cca 70.000.000,- Sk. V čase uzavretia kúpnej zmluvy jej bolo známe, že tieto pozemky sú na základe pripravovaného územného plánu určené na vybudovanie logistického parku pri diaľnici z Bratislavy do Senca. Z tohto dôvodu s nimi o predaji pozemkov nekomunikovala a neinformovala ich, či nejaký kupec prejavuje záujem o kúpu týchto pozemkov, vrátane nej samej, akú kúpnu cenu záujemcovia za pozemky ponúkajú a pod. Naopak, bez ich vedomia vyhotovila a podpísala za nich kúpnu zmluvu a predložila ju na zápis do katastra, o čom sa dozvedeli len náhodným spôsobom. Takéto konanie odporkyne je konaním v rozpore s dobrými mravmi, a preto kúpna zmluva zo dňa 04. 02. 2004 je neplatná v zmysle § 39 O. z. Odvolací súd dospel preto k nesprávnemu právnemu záveru, že kúpna zmluva sa neprieči ani dobrým mravom. Dovolatelia tiež namietali, že odvolací súd porušil zásadu rovnosti účastníkov, keď na pojednávaní konanom 10.04.2006 vypočul odporkyňu v ich neprítomnosti, pričom táto uviedla tvrdenia, ktoré sa nezakladajú na pravde a ku ktorým sa nemali možnosť vyjadriť.

Odporkyňa vo vyjadrení k dovolaniu uviedla, že odvolací súd považoval správne plnomocenstvo zo dňa 03.12. 2003 za platný právny úkon, lebo aj v jeho druhej časti zodpovedá kritériám jasnosti, určitosti a zrozumiteľnosti právneho úkonu. Za neopodstatnenú považovala aj námietku navrhovateľov, že krajský súd porušil zásadu rovnosti účastníkov konania tým, že im nezabezpečil rovnaké možnosti na uplatnenie ich procesných práv. Navrhovateľa totiž aj v konaní pred odvolacím súdom žiadali, aby súd konal a rozhodol v ich neprítomnosti. Odvolací súd teda zabezpečil dovolateľom možnosť zúčastniť sa na pojednávaní. Bolo len na vlastnom slobodnom rozhodnutí dovolateľov, či toto právo využijú alebo nie.

Najvyšší súd Slovenskej republiky na základe navrhovateľmi podaného dovolania rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 10. 04. 2006, č. k. 5 Co48/2006-172 zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Konštatoval, že navrhovateľa už v návrhu na začatie konania tvrdili, že odporkyňa uzavrela kúpnu zmluvu v ich mene ako predávajúcich, na základe nimi udeleného plnomocenstva zo dňa 03.12. 2003 a nehnuteľnosti odpredala sama sebe ako kupujúcej. Toto tvrdenie navrhovateľov nepochybne vyplýva aj z obsahu navrhovateľmi predloženej kúpnej zmluvy zo dňa 04. 02. 2004, ktorú za nich ako predávajúcich a za kupujúcu stranu podpísala odporkyňa. Podľa názoru odvolacieho súdu, ide o skutočnosti svedčiacie o možnom strete záujmov odporkyne v postavení zástupcu so záujmami navrhovateľov ako zastúpenými, ktoré vyšli za konania najavo, a ktoré by mohli mať za následok absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Podľa § 22 ods. 2 O.z. totiž platí, že zastupovať iného nemôže ten, záujmy ktorého sú v rozpore so záujmami zastúpeného. V tomto zákonom ustanovení sa upravuje jeden z prípadov, v ktorých zástupca nemôže zastupovať iného. Treba zdôrazniť, že právny úkon urobený zástupcom v rozpore s týmto zákonným ustanovením treba považovať za absolútne neplatný v zmysle § 39 O.z. Odvolací súd mal preto z úradnej moci pristúpiť k skúmaniu platnosti kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.

- 6 -

2004 aj z hľadiska, či tento právny úkon nebol urobený v rozpore s ustanovením § 22 ods. 2 O.z., aj napriek tomu, že navrhovateľa sa tohto dôvodu neplatnosti nedovolávali. Ak tak neurobil, jeho rozhodnutie treba považovať za predčasné a teda nesprávne. Vzhľadom k tomu, že odvolací súd vôbec neskúmal platnosť právneho úkonu z dôvodu vyplývajúceho z ustanovenia § 22 ods. 2 O.z., skutkový stav vecí zistil nedostatočne, a preto jeho rozsudok odvolací súd podľa § 243b ods. 2 O.s.p. zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Pre ďalšie konanie odvolací súd poznamenal, že rozpor v záujmoch

zastúpeného a zástupcu v zmysle § 22 ods. 2 O. z. musí v čase uzavretia právneho úkonu reálne existovať a musí byť preukázaný. Pri posudzovaní rozporu medzi záujmami zastúpeného a zástupcu je potrebné vychádzať predovšetkým z povahy konkrétneho právneho úkonu a prihliadnúť tiež na všetky okolnosti danej veci. V prípade odplatného právneho úkonu vo všeobecnosti platí, že predávajúci sa snaží vec odpredať za čo najvyššiu kúpnu cenu a naopak, snahou kupujúceho je dosiahnuť čo možno najnižšiu kúpnu cenu. V otázke kúpnej ceny preto spravidla existuje rozpor v záujmoch predávajúceho a jeho zástupcu, ak zástupca súčasne vystupuje na strane kupujúceho (výnimka by mohla nastať, ak by zastúpený v dohode o plnej moci stanovil kúpnu cenu napevno - resp. konkrétne, teda uvedením presnej peňažnej sumy alebo iným spôsobom, ktorým ju možno nepochybné určiť). Pre úplnosť dodal, že odvolací súd sa dôsledne nezaoberal ani tvrdeniami navrhovateľov, z ktorých navrhovatelia vyvodzovali, že kúpna zmluva bola uzavretá v rozpore s dobrými mravmi.

Odvolací súd po vrátení veci (pokračujúc v konaní s navrhovateľom Dušanom Hatalom, právnym nástupcom pôvodnej navrhovateľky 2. Milady Udvardyovej, zomrelej dňa 19. 07. 2008) na návrh navrhovateľa uznesením zo dňa 10.03.2010, č. k. 5Co 352/2009-267 pripustil, aby do konania namiesto doterajšieho odporcu (JUDr. Ľudmila Zvolenská) vstúpil Ing. Peter Bisák, na ktorého bolo kúpnu zmluvou zo dňa 02.09.2009 prevedené vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam a rovnako pripustil zmenu návrhu v znení, podľa ktorého predmetom konania je určenie, že navrhovateľ je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností vedených na Katastrálnom úrade Bratislava, Správa katastra Senec, zapísaných na LV č. 6234, k.ú. Senec a to pozemku parc. č. 5156/4-omá pôda vo výmere 38541 m² a pozemku parc. č. 5579-omá pôda vo výmere 33799 m², a to v podiele 1 k celku, ako aj určenie, že neb. Milada Udvardyová bola ku dňu smrti podielovým spoluvlastníkom rovnakých nehnuteľností, a to v podiele 1 k celku.

V priebehu odvolacieho konania došlo k ďalšej zmene žalobného návrhu, o ktorej druhostupňový súd rozhodol v rozsudku zo dňa 14. 12. 2010, č. k. 5Co352/2009-312, keď pripustil zmenu návrhu v druhej časti navrhovaného petitu, v zmysle ktorej sa navrhovateľ voči odporcovi domáhal určenia, že nehnuteľnosti vedené na Katastrálnom úrade Bratislava, Správa katastra Senec, zapísané na LV č.6234. k. ú. Senec a to pozemok parc. č. 5156/4 - orná pôda o výmere 38.541 m² a pozemok parc. č. 5579 - orná pôda o výmere 33.799 m² v podiele polovice k celku patria do dedičstva po poručiteľke Milade Udvardyovej, rod. Hatalovej, nar. 31. 08.1929, zomrelej 19.07.2007, naposledy bytom Sklenárova 14, Bratislava.

Následne odvolací súd preskúmal napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa podľa ust. § 212 ods. 1 O.s.p., a po prejednaní odvolania na odvolacom pojednávaní podľa ust. § 214 ods. 1 O.s.p. dospel k záveru, že vo veci nie sú dané podmienky pre potvrdenie napadnutého rozsudku, ani pre jeho zrušenie. O odvolaní navrhovateľa opätovne rozhodol

- 7 -

tak, že rozsudok súdu prvého stupňa v napadnutej časti zmenil tak, že návrh zamietol a navrhovateľovi uložil povinnosť zaplatiť odporcovi náhradu trov konania v sume 7.050,73 eur, do troch dní.

Odporca bol toho názoru, že návrh na určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré sú v jeho vlastníctve, je voči nemu nedôvodný z viacerých, na sebe nezávislých dôvodov. V prvom rade poukázal na nenapadnuteľnosť vlastníckeho práva na jeho strane s poukazom na ust. § 243d ods. 2 O.s.p., ďalej na neexistenciu a nepreukázanie reálneho rozporu v záujmoch navrhovateľa ako splnomocniteľa a pôvodnej odporkyne ako splnomocnenca z udeleného plnomocenstva v zmysle ust. § 22 ods. 2 O. z.

Navrhovateľ k novej aplikácii ust. § 243d ods. 2 O.s.p. zaujal odmietavé stanovisko, keď poukázal na to, že odporca je po jeho pripustení vstupu dokonania jeho riadnym účastníkom, pričom uvedené ustanovenie slúži na ochranu tretích osôb, ktoré nadobudli práva v priebehu dovolacieho konania v dobrej viere, ktorej existenciu však v danom prípade nemožno ani predpokladať, keď kúpna zmluva medzi pôvodnou odporkyňou a súčasným odporcom bola uzavretá v čase po vydaní zrušujúceho

rozhodnutia dovolacieho súdu, medzi pôvodnou odporkyňou a súčasným odporcom je preukázateľná spriaznenosť, dlhodobá zosúladenosť konania a teda nedostatok dobrej viery.

Z listín predložených odvolaciemu súdu bolo zrejmé, že pôvodná odporkyňa vložila predmetné nehnuteľnosti ako nepeňažný vklad podľa § 60 ods. 1 Obchodného zákonníka do novozaloženej obchodnej spoločnosti LZ, s.r.o., vyhlásením zo dňa 21. 06. 2007 a na základe následne uzavretej kúpnej zmluvy zo dňa 31. 08. 2008 medzi LZ, s.r.o. ako predávajúcim a súčasným odporcom ako kupujúcim, bolo vlastníctvo nehnuteľností prevedené na odporcu (vklad vlastníckeho práva povolený dňa 02.09.2009).

Vzhľadom k vyššie uvedenej zmene vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam, ku ktorej došlo po zrušení prvého rozhodnutia odvolacieho súdu vo veci, odvolací súd vec skúmal z hľadiska možnej aplikácie ustanovenia § 243dods. 2 O.s.p. Vychádzal pritom zo zmyslu citovaného zákonného ustanovenia, podľa ktorého „právne vzťahy niekoho iného než účastníka konania nemôžu byť novým rozhodnutím vo veci, v ktorej bolo rozhodnutie vo veci samej zrušené v dovolacom konaní, dotknuté bez ohľadu na skutočnosť, že dotknutá osoba vedela o tom, že proti rozhodnutiu, na ktorého základe bolo právo nadobudnuté, bolo podané dovolanie“. Preto dospel k záveru, že v ďalšom konaní treba dať prednosť ústavnému princípu ochrany nadobudnutých práv niekoho iného než účastníka pôvodného konania, v danom prípade odporcu. Rešpektujúc tento princíp, rozhodnutie súdu prvého stupňa podľa § 220 O.s.p. zmenil a žalobu zamietol. O náhrade trov konania rozhodol v súlade s ustanovením § 224 ods. 1 O.s.p. a § 142 ods. 1 O.s.p.

Proti tomuto rozsudku odvolacieho súdu do výroku, ktorým zmenil rozsudok súdu prvého stupňa vo veci samej a čo do výroku o náhrade trov konania, podal navrhovateľ opätovne v zákonnej lehote dovolanie. Navrhol, aby dovolací súd rozhodnutie odvolacieho súdu zmenil a návrhu v celom rozsahu vyhovel, resp. aby v napadnutej časti jeho rozsudok zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie. Dovolanie odôvodnil tým, že krajský súd konanie zaťažil vadou uvedenou v § 237 písm. f) O.s.p. a konanie pred odvolacím súdom je

- 8 -

postihnuté aj inou vadou, ktorá mala za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, a že jeho rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci. K prvému dôvodu uviedol, že napadnutý rozsudok je v celosti nepreskúmateľný pre nedostatok dôvodov. Odvolaciemu súdu vytkol, že sa v dôvodoch rozhodnutia vôbec nevysporiadal s jeho základnou argumentáciou k možnej aplikácii ustanovenia § 243d ods. 2 O.s.p., ktorá v konečnom dôsledku mala určujúci vplyv na posúdenie otázky existencie vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam. Neodpovedal na otázku existencie dobrej viery pri uzatváraní zmluvy medzi odporcom a jeho právnu predchodkyňou a navrhovateľa tak zbavil možnosti použiť v dovolacom konaní relevantné argumenty na ochranu svojho vlastníckeho práva a tým porušil aj právo na spravodlivý súdny proces. K druhému dôvodu uviedol, že odvolací súd sa vôbec neriadil po zrušujúcom uznesení dovolacieho súdu jeho vlastnými usmerneniami. V jeho rozsudku absentuje právne posúdenie veci z hľadiska ustanovenia § 22 ods. 2 O.z., hoci to v zrušujúcom uznesení dovolací súd výslovne uložil. Napriek tomu sa odvolací súd obmedzil iba na právne posúdenie veci v zmysle aplikácie § 243d ods. 2 O.s.p. Týmto postupom zaťažil konanie tzv. inou vadou majúcou za následok nesprávne rozhodnutie vo veci. K nesprávne právne posúdeniu veci odvolacím súdom, vzhľadom na nedostatok dôvodov v jeho rozsudku, uviedol, že odvolací súd po právnej stránke nesprávne vyhodnotil a posúdil „nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam“ odporcom od osoby, ktorá nikdy vlastníkom týchto nehnuteľností nebola, a preto ani nemohla mať oprávnenie na ich scudzenie. Ustanovenie § 243d ods. 2 O.s.p. na danú vec nesprávne aplikoval, keď jeho použitím fakticky prelomil zásadu nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet (nikto nemôže na iného previesť viac práv než má sám). Tým nedôvodne nadradil procesnú normu nad absolútne vlastnícke právo majúce charakter hmotného práva chráneného nielen zákonnými normami, ale aj Ústavou SR a medzinárodnými dohovormi. Okrem toho z okolností daného prípadu je zrejماً absencia dobrej viery odporcu pri nadobúdaní nehnuteľností, ktorá musí byť daná a aj skúmaná (nemôže byť automaticky prezumovaná). Odvolací súd napokon svojim rozhodnutím porušil aj princíp právnej istoty

navrhovateľa, keď bez náležitého zdôvodnenia poskytol právnu ochranu odporcovi, hoci podľa zákona mu táto ochrana neprislúcha.

Odporca vo vyjadrení k dovolaniu uviedol, že odôvodnenie napadnutého rozhodnutia odvolacieho súdu je podľa neho jasné a zreteľné, čoho dôkazom je, že navrhovateľ v dovolacom konaní spochybňuje jeho meritórnu stránku. Namietal, že ak najvyšší súd v zrušujúcom uznesení nespomenul možnosť aplikácie ustanovenia § 243d ods. 2 O.s.p. (lebo nemal k tomu dôvod), to ešte neznamená, že odvolací súd pri zmene procesnej situácie tak nemôže urobiť. Právne posúdenie veci odvolacím súdom považoval za správne a dovolaciemu súdu navrhol dovolanie navrhovateľa zamietnuť a odporcovi priznať náhradu trov dovolacieho konania.

Vzhľadom k úmrtiu pôvodného navrhovateľa, Dušana Hatalu, nar. 28. 03.1927, v priebehu dovolacieho konania dňa 31. 10. 2011 a na skutočnosť, že sa nepochybne jedná o majetkovú vec, dovolací súd v konaní pokračoval podľa § 107 ods. 3 O.s.p. s jediným závetným dedičom zomrelého navrhovateľa, Dušanom Hatalom, nar. 04.01.1980.

Najvyšší súd Slovenskej republiky na základe navrhovateľom podaného dovolania rozsudok Krajského súdu v Bratislave zo dňa 14. 12. 2010, č. k. 5Co 48/2006-312 vo výroku,

- 9 -

ktorým rozsudok súdu prvého stupňa mení tak, že návrh zamietá a vo výroku o náhrade trov konania, zrušil a vec mu v rozsahu zrušenia vrátil na ďalšie konanie. Odvolaciemu súdu vytkol, že v odôvodnení svojho rozhodnutia sa zaoberal len nenapadnuteľnosťou vlastníckeho práva odporcu s poukazom na ustanovenie § 243d ods. 2 O.s.p., pritom ani neuviedol, ktoré skutočnosti považoval vo vzťahu k aplikácii § 243d ods. 2 O.s.p. za rozhodujúce, ktoré z týchto rozhodujúcich skutočností vzal za preukázané a ktoré nie. Rovnako vo svojom odôvodnení neuviedol, prečo neprihliadol na námietky navrhovateľa, že použitie citovaného zákonného ustanovenia sa na daný prípad nevzťahuje, že odporca nenadobudol vlastnícke právo k dotknutým nehnuteľnostiam platne, a že pri nadobudnutí vlastníckeho práva nekonal v dobrej viere. Nezmienil sa ani o tom, prečo sa neriadil právnym názorom vysloveným dovolacím súdom v zrušujúcom rozhodnutí. Rozhodnutie odvolacieho súdu preto, ako správne namietal dovolateľ, nezodpovedalo požiadavke úplnosti, výstižnosti a presvedčivosti odôvodnenia v zmysle § 157 ods. 2 O.s.p., čím bolo porušené právo účastníka konania na spravodlivý súdny proces a konanie bolo v dôsledku toho zaťažené inou vadou v zmysle § 237 písm. f) O.s.p. Ani procesné zmeny, ku ktorým došlo po zrušujúcom rozhodnutí dovolacieho súdu, nič nemenia na skutočnosti, že nebolo rešpektované záväzné usmernenie Najvyššieho súdu SR, týkajúce sa právneho posúdenia veci. K spornej aplikácii ustanovenia § 243d ods. 2 O.s.p. dovolací súd uviedol, že po tom, ako dovolací súd zrušil pôvodné rozhodnutie odvolacieho súdu, odvolací súd nebol a ani nemohol byť v situácii, akú predpokladá § 243d ods. 2 O.s.p. Po zrušení veci najvyšším súdom totiž došlo priamo v tomto konaní k zmene žalobného petitu a účastníka konania na strane odporcu. Konaniu o určenie vlastníctva predchádzalo konanie o určenie neplatnosti právneho úkonu jeho pôvodných účastníkov, v ktorom by po zrušujúcom rozsudku najvyššieho súdu bolo vydané nové rozhodnutie riešiacie právne vzťahy pôvodných účastníkov inak, účinky ktorého by mali mať vplyv na právne pomery odporcu v konaní o určenie vlastníctva. Už z toho dôvodu preto neprichádza do úvahy aplikácia ustanovenia § 243d ods. 2 O.s.p. V ďalšom dovolací súd uložil krajskému súdu povinnosť prejudiciálne skúmať platnosť kúpnej zmluvy zo dňa 04. 02. 2004, uzavretej medzi pôvodnými navrhovateľmi a pôvodnou odporkyňou a to jednak z hľadiska § 22 ods. 2 O.z., ako aj z hľadiska, či sa jej uzavretie neprieči dobrým mravom (§ 39 O.z.). K uplatneniu princípu právnej istoty, ktorého súčasťou je aj dôvera subjektov práva v platné právo a k uplatneniu princípu ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere uviedol, že uvedená zásada okrem toho, že právo musí byť nadobudnuté v dobrej viere, vychádza z toho, že právo bolo skutočne nadobudnuté a teda, že niekto sa stal jeho subjektom a preto spravidla nemôže byť tohto práva zbavený dodatočným odpadnutím (zrušením) právneho dôvodu, na ktorého základe sa stal prevodca (predchádzajúci prevodca) vlastníkom veci. Predpokladom pre uplatnenie spomínaných princípov je aj to, že nadobúdateľ vec (nehnuteľnosť) nadobudol od skutočného vlastníka a nie od nevlastníka. Aj z toho pohľadu je preto v danom prípade pre správne posúdenie veci určujúce zistenie, či pôvodná odporkyňa nadobudla dotknuté nehnuteľnosti v rozpore, resp. bez rozporu s ustanovením § 39 O.z. Ak

by totiž dotknutý právny úkon bol postihnutý absolútnou neplatnosťou, k prevodu vlastníckeho práva k dotknutým nehnuteľnostiam na pôvodnú odporkyňu by nedošlo, keďže sa na takýto úkon hľadí, akoby nebol urobený. V zmysle zásady nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet (nikto nemôže na iného previesť viac práv než má sám) by bol rovnakou vadou postihnutý aj následný právny úkon urobený pôvodnou odporkyňou (nepeňažný vklad dotknutých nehnuteľností do obchodnej spoločnosti LZ s.r.o.) a aj kúpna zmluva

- 10 -

uzavretá medzi spoločnosťou LZ s.r.o., ktorej konateľkou je pôvodná odporkyňa, a odporcom (Ing. Bisák).

Uznesením vyhláseným na pojednávaní krajského súdu konanom dňa 16.04. 2013, bola na návrh navrhovateľov v 1. až 4. rade pripustená zmena žalobného návrhu, v zmysle ktorej sa navrhovatelia domáhali, aby súd určil, že nehnuteľnosti vedené na Katastrálnom úrade Bratislava, Správa katastra Senec zapísané na LV č.6234, kat. úz. Senec a to pozemok - parc. reg. C evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5156/4 - orná pôda o výmere 38.541 m² a pozemok - parcela reg. C evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5579 - orná pôda o výmere 33.799 m² v podiele 1 k celku patria do dedičstva po poručiťovi Dušanovi Hatalovi, nar. 28.03. 1927, zomr. 31.10. 2011, naposledy bytom Hviezdoslavova ul. č. 20, Senec, a súčasne určenia, že nehnuteľnosti vedené na Katastrálnom úrade Bratislava, Správa katastra Senec zapísané na LV č.6234, kat. úz. Senec a to pozemok - parc. reg. C evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5156/4 - orná pôda o výmere 38.541 m² a pozemok - parcela reg. C evidovaná na katastrálnej mape ako parc. č. 5579 - orná pôda o výmere 33.799 m² v podiele 1 k celku patria do dedičstva po poručiťke Milade Udvardyovej, rod. Hatalovej nar. 31.08.1929, zomrelej 19.07.2008, naposledy bytom Sklenárova 14, Bratislava.

Odvolačný súd opätovne a v zmysle pokynov dovolacieho súdu v zrušujúcich uzneseniach preskúmal rozsudok súdu prvého stupňa podľa ust. §212 ods. 1 O.s.p., a po prejednaní odvolania na odvolacom pojednávaní podľa ust. §214 ods. 1 O.s.p. dospel k záveru, že vo veci nie sú podmienky pre potvrdenie napadnutého rozsudku ani na jeho zrušenie. S poukazom na nižšie uvedené dôvody prvostupňový rozsudok v napadnutej časti zmenil tak, že určil, že nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tohto konania, patria do dedičstva po poručiťovi Dušanovi Hatalovi, nar. 28. 03. 1927, zomr. dňa 31. 10. 2011, naposledy bytom Hviezdoslavova č. 20, Senec, v podiele 1 k celku, a Milade Udvardyovej, rod. Hatalovej, nar. 31. 08.1929, zomr. dňa 19. 07. 2008, naposledy bytom Sklenárova č. 14, Bratislava, v podiele 1 k celku, ako pôvodných navrhovateľov v konaní.

Právna zástupkyňa navrhovateľov vo svojom prednese poukázala na rozpor kúpnej zmluvy zo dňa 04. 02. 2004 so zákonom (§ 22 ods. 2 O. z.), ako aj s dobrými mravmi. Pridržala sa aj súdom prvého stupňa konštatovaného nedostatku plnomocenstva zo dňa 03.12.2003. Vo svojej argumentácii zotrvala aj na tvrdení, že vo veci je preukázaný rozpor záujmov medzi pôvodnou odporkyňou, JUDr. Zvolenskou, ako zástupcom pôvodných navrhovateľov v postavení predávajúcich s jej záujmami ako kupujúcej, keď kúpnu zmluvu dojednávala vlastne sama so sebou. Navrhovatelia sú toho názoru, že po vypracovaní znaleckého posudku Ing. Ulrichom mala JUDr. Zvolenská najprv oznámiť zastúpeným, že hodnota nehnuteľností je v skutočnosti vyššia a až následne mala konať v zmysle udeleného plnomocenstva. Pôvodná odporkyňa sa aj pred súdom vyjadrila, že nehnuteľnosti si vytipovala a konala rýchlo, nakoľko pôvodný navrhovateľ v 1. rade ju telefonicky požiadal o vrátenie plnomocenstva, čím vopred prezentoval nevdľu konať v zmysle plnomocenstva, čo však splnomocnenkyňa obišla a rýchlo vyhotovila kúpnu zmluvu a návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Takéto konanie navrhovatelia kvalifikujú ako účelové a v rozpore s dobrými mravmi, a to aj so zreteľom na to, že prevádzané nehnuteľnosti sa nachádzali v lukratívnej lokalite a ich skutočná cena bola niekoľkonásobne vyššia než dojednaná kúpna cena. V konaní bol predložený aj nový dôkaz, podľa ktorého

- 11 -

nehnuteľnosť priamo susediaca s prevádzanými nehnuteľnosťami navrhovateľov, bola zahrnutá v územnom rozhodnutí ako nehnuteľnosť, na ktorej sa mal stavať logistický park. Aj napriek tomu, že JUDr. Zvolenská musela poznať skutočnú cenu pozemkov, tieto predala priamo sebe za oveľa nižšiu

cenu. Záverom navrhla napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny potvrdiť, čo však vzhľadom na úmrtie pôvodných navrhovateľov a z toho následne vyplývajúcich zmien návrhu je podľa nej potrebné riešiť zmeňujúcim rozsudkom druhostupňového súdu.

Právny zástupca odporcu argumentoval tým, že JUDr. Zvolenská ešte v roku 2004 rozhodne nemohla vedieť, že na predmetných pozemkoch sa bude stavať logistický park. Pri vybavovaní reštitučného nároku a následnom sprostredkovaní predaja postupovala striktne v zmysle udeleného plnomocenstva. Súčasne poukázal na to, že v období tesne po uzavretí kúpnej zmluvy neboli dnes rozporované skutočnosti zo strany navrhovateľov vôbec tvrdené. K tomu došlo až po vstupe právnych nástupcov pôvodných navrhovateľov do konania. Návrh označil za účelový vzhľadom k zvýšeniu hodnoty predmetných pozemkov. Podľa neho, pokiaľ navrhovatelia napádajú dobromyseľnosť odporcu, mali by byť súčasne pripravení vrátiť plnenie obdržané z kúpnej zmluvy, k čomu však nedošlo. Vo zvyšnej časti sa pridrižoval v doterajšom konaní predostretých tvrdení a dôkazov, označených v písomných podaniach založených v súdnom spise.

Z navrhovateľmi predloženého znaleckého posudku vypracovaného v súvislosti s nepeňažným vkladom do majetku spoločnosti LZ, s.r.o., znalcom Ing. Verešom dňa 18. .06. 2007, pod č. 18/2007, vyplýva, že všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností predstavovala zaokrúhlene 72 mil. Sk, t. j. sumu, ktorá bola uvedená aj na vyhlásení vkladateľa (JUDr. Zvolenskej) zo dňa 21.06.2007 (č. 1. 296).

Predmetom konania po úmrtí pôvodných navrhovateľov v konaní (Dušan Hatala a Milada Udvardyová) a pripustených zmenách žalobného návrhu sa stalo určenie, že navrhovateľmi označené nehnuteľnosti patria do dedičstva po poručiťovi Dušanovi Hatalovi, nar. 28. 03.1927, v podiele 1 k celku a poručiťke Milade Udvardyovej, nar. 31. 08.1929, rovnako v podiele 1 k celku. Vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, ktoré poručiťelia nadobudli v rámci reštitučného konania, bolo na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 04.02. 2004 medzi Dušanom Hatalom a Miladou Udvardyovou ako predávajúcimi, zastúpenými na základe splnomocnenia zo dňa 03. 12. 2003 JUDr. Zvolenskou a samotnou JUDr. Zvolenskou ako kupujúcou, prevedené na JUDr. Zvolenskú, za kúpnu cenu vo výške 700.000,- Sk. V priebehu konania, pôvodná odporkyňa vložila tieto nehnuteľnosti ako nepeňažný vklad podľa § 60 ods. 1 Obchodného zákonníka do novozaloženej obchodnej spoločnosti LZ, s.r.o., a to vyhlásením zo dňa 21. 06.2007 a na základe následne uzavretej kúpnej zmluvy zo dňa 31. 08.2008 medzi LZ, s.r.o. ako predávajúcim a súčasným odporcom ako kupujúcim, sa tento stal ich vlastníkom.

Úlohou odvolacieho súdu bolo v zmysle pokynov Najvyššieho súdu Slovenskej republiky prejudiciálne vyriešiť otázku platnosti kúpnej zmluvy zo dňa 04.02.2004 z hľadiska, či tento právny úkon nebol urobený v rozpore s ustanovením § 22 ods. 2 O.Z., ako aj z hľadiska jeho možného rozporu s dobrými mravmi (§ 39 O.Z.).

- 12 -

Podľa § 22 ods. 2 O.z. zastupovať iného nemôže ten, kto sám nie je spôsobilý na právny úkon, o ktorý ide, ani ten, záujmy ktorého sú v rozpore so záujmami zastúpeného.

Podľa § 39 O.z. neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Ako pre ďalšie konanie poznamenal dovolací súd, rozpor v záujmoch zastúpeného a zástupcu v zmysle citovaného ustanovenia § 22 ods. 2 O.z. musí v čase uzavretia právneho úkonu reálne existovať a jeho existencia musí byť preukázaná. Pri posudzovaní jeho existencie je potrebné vychádzať predovšetkým z povahy konkrétneho právneho úkonu a tiež prihliadnuť na všetky okolnosti danej veci, tak, aby bolo možné náležitý zabezpečiť ochranu záujmov zastúpeného. V prípade odplatného právneho úkonu vo všeobecnosti platí, že predávajúci sa snaží vec odpredať za čo najvyššiu kúpnu cenu a naopak, snahou kupujúceho je dosiahnuť čo možno najnižšiu kúpnu cenu. V otázke kúpnej ceny preto spravidla

existuje rozpor v záujmoch predávajúceho a jeho zástupcu, ak zástupca súčasne vystupuje na strane kupujúceho.

Navrhovatelia mali za to, že rozpor záujmov ich právnych predchodcov ako predávajúcich a JUDr. Zvolenskej ako kupujúcej bol v konaní preukázaný predovšetkým tou skutočnosťou, že hodnota predmetných nehnuteľností v danom čase a na danom mieste zásadným spôsobom prevyšovala sumu, za ktorú si tieto nehnuteľnosti „sama odpredala“. O náraste hodnoty nehnuteľností a záujme investorov o túto lokalitu v roku 2004 mala JUDr. Zvolenská nepochybne vedomosť, čo bolo práve dôvodom pre zneužitie jej postavenia ako zástupkyne predávajúcich a uskutočnenie právneho úkonu v podobe kúpnej zmluvy zo dňa 04.02. 2004. Na druhej strane podľa odporcu v konaní nebol preukázaný potenciálny stret záujmov medzi zastúpenými (porúčiteľmi) a zástupcom (JUDr. Zvolenskou) pri uzatváraní kúpnej zmluvy a to aj s poukazom na stanovenie minimálnej kúpnej ceny za predaj reštitúciou získaných nehnuteľností v plnomocenstve zo dňa 03. 12. 2013, ktorá bola zástupkyňou dodržaná a ktorá podľa neho nemala vedomosť o žiadnej inej ponuke tretej osoby na kúpu nehnuteľností za cenu pre zastúpených (predávajúcich) výhodnejšiu.

Odvolačný súd má za to, že v konaní bola v zmysle ustanovenia § 22 ods. 2 O.z. preukázaná kolízia záujmov JUDr. Zvolenskej v postavení zástupcu, so záujmami pôvodných navrhovateľov ako zastúpených, pri uzatváraní kúpnej zmluvy zo dňa 04. 02. 2004. Ako už bolo uvedené, pri zjednávaní ceny odplatného právneho úkonu je snahou oboch účastníkov dosiahnuť pre seba čo možno najvýhodnejšiu cenu a vyvinúť pre to čo najvyššie úsilie. V prípade kúpnej zmluvy, predávajúci sa prirodzene snažia kúpnu cenu maximalizovať, zatiaľ čo kupujúci výšku kúpnej ceny zjednáva v snahe o jej minimalizáciu. V prejednávanej veci, keď JUDr. Zvolenská, splnomocnená na predaj pozemkov vo vlastníctve pôvodných navrhovateľov, tieto predala v mene zastúpených sama sebe ako kupujúcej, nepochybne existoval stret záujmov na strane zástupcu a zastúpených, ohľadom v kúpnej zmluve dohodnutej kúpnej ceny (700.000,- Sk). Na uvedenom konštatovaní nemení nič ani skutočnosť, že JUDr. Zvolenská dodržala splnomocniteľmi v plnej moci zo dňa 03. 12. 2003 stanovenú minimálnu výšku kúpnej ceny (resp. ju mierne prevýšila), nakoľko skutočná trhová hodnota prevádzaných nehnuteľností bola v danom čase niekoľkonásobne vyššia, o čom zástupkyňa vedomosť mať musela. Naznačuje to aj vyhlásenie JUDr. Zvolenskej o

- 13 -

vložení nepeňažného vkladu do obchodnej spoločnosti (LZ, s.r.o.) zo dňa 21. 06.2007, v ktorom bola hodnota týchto nehnuteľností uvedená podľa ceny určenej v znaleckom posudku Ing. Vereša č. 18/2007 a to 72.000.000,- Sk, pričom je zrejmé, že vzhľadom na dĺžku doby od uzatvorenia kúpnej zmluvy (rok 2004) do uskutočnenia vyhlásenia vkladateľa (rok 2007), a rozdielu v hodnote týchto nehnuteľností, nemohlo len plynutím času dôjsť k tak výraznému nárastu ich ceny a táto musela byť už v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy výrazne podhodnotená. Kúpna cena 700.000,- Sk, za ktorú nadobudla JUDr. Zvolenská ako zástupkyňa vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam, bola nepochybne (ňou samou) dohodnutá v jej prospech a je viac než pravdepodobné, že v prípade predaja týchto nehnuteľností inej osobe, by aj kúpna cena bola nepomerne vyššia. Ak by mala JUDr. Zvolenská záujem o kúpu týchto nehnuteľností za kúpnu cenu 700.000,- Sk, ktorá jej evidentne ako kupujúcej vyhovovala, nemala dôvod hľadať záujemcu, ktorý by bol ochotný zaplatiť vyššiu kúpnu cenu, ktorá by bola prospešnejšia predávajúcim. Vzhľadom na skutočnosť, že trhová hodnota nehnuteľností, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo dňa 04. 02. 2004, bola už v čase jej uzavretia oveľa vyššia, na závere súdu o rozpore záujmov nič nemení ani skutočnosť, že navrhovatelia v konaní nepreukázali záujem, resp. ponuku tretej osoby na kúpu týchto nehnuteľností za vyššiu kúpnu cenu.

S poukazom na uvedené, keď predávajúcich z kúpnej zmluvy zo dňa 04.02. 2004 zastupovala osoba, ktorej záujmy sa dostali do rozporu so záujmami zastúpených pri uskutočnení tohto právneho úkonu, čo je v rozpore s ustanovením § 22 ods. 2 O.z., ňou uskutočnený právny úkon je s odkazom na § 39 O.z. absolútne neplatný.

Z hľadiska skúmania súladu uzatvorenia kúpnej zmluvy zo dňa 04. 02. 2004 s dobrými mravmi (§ 39 O.z.), navrhovatelia zástupkyňi pri predaji nehnuteľností vyčítali, že aj napriek tomu, že v rozhodnom

čase jej bolo známe, že predmetné pozemky sú na základe pripravovaného územného plánu určené na vybudovanie logistického parku pri diaľnici z Bratislavy do Senca, o predaji pozemkov s nimi žiadnym spôsobom nekomunikovala a neinformovala ich o ponúkanej kúpnej cene za pozemky, resp. o jej vlastnom záujme o ich kúpu a nehľadala záujemcov o kúpu so snahou o zvýšenie kúpnej ceny. Naopak bez ich vedomia vyhotovila a podpísala kúpnu zmluvu a na jej základe požiadala o vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, to všetko jednoznačne vo svoj vlastný prospech.

Odvolací súd sa v tomto smere prikláňa k názoru a uvedenej argumentácii navrhovateľov, nakoľko vzhľadom na jednotlivé popísané skutkové okolnosti prípadu má za to, že konanie JUDr. Zvolenskej pri uzatváraní kúpnej zmluvy, uzatvorenej na strane predávajúceho a kupujúceho jednou osobou, ktorá bez ohľadu na skutočnú hodnotu prevádzaných pozemkov (ktorá jej musela byť známa) a o to viac očakávanú snahu v hľadaní prípadných záujemcov a zvyšovaní kúpnej ceny, tieto pomerne v krátkom časovom intervale predala sama sebe za cenu len o niečo vyššiu ako bola zastúpenými určená v plnej moci zo dňa 03. 12.2003, bolo v rozpore s dobrými mravmi, čoho následkom je rovnako absolútna neplatnosť kúpnej zmluvy.

Absolútna neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 O.z. je tak v danom prípade vyvolaná a spôsobená rozporom s ustanovením § 22 ods. 2 O.z. (contra legem), ako aj

- 14 -

rozporom s dobrými mravmi (contra bonos mores), ako všeobecne uznávanými pravidlami slušnosti a morálnymi zásadami občianskeho spoluzitia, v ktorých sa presadzuje slušnosť, ohľaduplnosť a vzájomné rešpektovanie sa a nastáva ex lege (zo zákona). Na kúpnu zmluvu ako absolútne neplatný právny úkon (nullum negotium) sa ex tunc (od začiatku) hľadí, ako keby nebol urobený a absolútne neplatný právny úkon nemôže mať za následok vznik, zmenu alebo zánik práv alebo povinností. JUDr. Zvolenská, na ktorú vlastnícke právo k sporným nehnuteľnostiam nikdy neprešlo, ich preto podľa zásady nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet (nikto nemôže na iného previesť viac práv než sám má) nikdy nemohla vložiť ako nepeňažný vklad do obchodnej spoločnosti LZ, s.r.o. a táto ich z rovnakého dôvodu ako nevlastník nikdy nemohla platne previesť na odporcu.

Vzhľadom k úmrtiu pôvodných navrhovateľov, ktorí pre neplatný prevod nehnuteľností ku dňu ich smrti neprestali byť vlastníkmi týchto nehnuteľností, bolo potrebné rozhodnutie súdu prvého stupňa zmeniť a určiť, že pozemky patria do dedičstva po poručiteľoch, v prospech každého z nich v jednej polovici, t. j. v súlade s naposledy pripustenou zmenou žalobného návrhu. Odvolací súd preto podľa § 219 ods. 1 O.s.p., § 220 O.s.p. rozsudok súdu prvého stupňa zmenil a vo svojom zmeňujúcom rozhodnutí návrhu v celom rozsahu vyhovel (hoci ide o rozhodnutie zmeňujúce, má charakter rozhodnutia potvrdzujúceho).

O náhrade trov odvolacieho a dovolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 142 ods. 1 v spojení s § 224 ods. 1 O.s.p. a v konaní úspešným navrhovateľom priznal voči neúspešnému odporcovi náhradu trov konania pozostávajúcich z trov konania za zaplatené súdny poplatky spolu v sume 298,50 Eur (99,50 Eur +199 Eur) a z trov právneho zastúpenia spolu v sume 66.628,01 Eur.

Trovy právneho zastúpenia v celkovej výške 66.628,01 Eur boli priznané v súlade s § 10 ods. 1,2, § 13 ods. 2,3, § 14 ods. 1 písm. a), b), c), § 15, § 16 ods. 3 a § 17 vyhl. č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení účinnom v rozhodnom čase, nasledovne:

a.) za zastupovanie Dušana Hatalu najst. a Milady Udvardyovej, JUDr.Martou Huttovou, advokátkou :

1. prevzatie a príprava zastúpenia dňa 09.05.2006.....2x á 2.253,57 €
2. nahliadnutie do spisu dňa 24.07.2006 (10.15-11.00 hod.).....2x á 2.253,57 €

3. dovolanie zo dňa 31.08.2006.....2x á 2.253,57 €

režijný paušál:3x 5,44 € x 2 spolu 32,64 €

Spolu.....13.554,06 €

b.) za zastupovanie Dušana Hatalu najst. Mgr. Adrianou Sojkovou :

1. prevzatie a príprava veci dňa 21.10.2009..... 4.225,40 €

2. písomné podanie zo dňa 22.10.2009..... 4.225,40 €

- 15 -

3. nahliadnutie do spisu dňa 11.05.2010 (09.30-11.00 hod.)..... 4.225,40€ 4. písomné stanovisko
zo dňa 11.06.2010..... 3.755,91 €

5. zmena návrhu zo dňa 13.12.2010.....3.755,91 €

6. pojednávanie zo dňa 14.12.20103.755,91 €

7. príprava a prevzatie veci dňa 09.02.2011.....3.755,91 €

8. spísanie dovolania zo dňa 28.02.2011.....3.755,91 €

- režijný paušál: 2x á 6,95 € + 4x á 7,21 € + 2x á 7,41 €..... 57,56 €

- náhrada za stratu času:

dňa 11.05.2010 :6x á 12,02 €..... 72,12 €

dňa 14.12.2010 :6x á 12,02 €..... 72,12 €

- náhrada cestovných výdavkov (Dubnica n. Váhom - Bratislava a späť):

- cesta dňa 11.05.2010 : 300 x 0,183 + 300x 0,072 x 1,278.....82,50 €

- cesta dňa 14.12.2010 : 300 x 0,183 + 300x 0,072 x 1,31.....83,20 €

- vyhotovenie fotokópií zo spisu..... 6,64 €

Spolu.....31.829,89 €

c.) za zastupovanie Dušana Hatalu najml. Mgr. Adrianou Sojkovou :

1. písomné podanie zo dňa 21.12.2011..... 1.877,96 €

2. zmena návrhu zo dňa 12. 09.2012..... 1.877,96 €

3. nahliadnutie do spisu dňa 04.03.2013 (08.40-09.25 hod.)..... 1.877,96 €

4. pojednávanie dňa 16.04.2013..... 1.877,96, €

5. pojednávanie dňa 30.04.2013..... 1.877,96 €

- režijný paušál: 1 x á 7,41 € + 1 x á 7,63 € + 3 x á 7,81 €..... 38,47 €

- náhrada za stratu času:

dňa 04.03.2013 : 6x á 13,01 €..... 78,06 €

dňa 16.04.2013 : 6x á 13,01 €..... 78,06 €

dňa 30.04.2013 : 6x á 13,01 €..... 78,06 €

- náhrada cestovných výdavkov (Dubnica n. Váhom - Bratislava a späť):

- dňa 04.03.2013 : 300 x 0,183 + 300x 0,075x 1,51689,01 €

- dňa 16.04.2013 : 300 x 0,183 + 300x 0,075x 1,515..... 88,99 €

- dňa 30.04.2013 : 300 x 0,183 + 300x 0,075x 1,515..... 88,99 €

Spolu9.929,44 €

d.) za zastupovanie Heleny Lenartovej Mgr. Adrianou Sojkovou :

1. pojednávanie dňa 16.04.2013..... 1.877,96 €

- 16 -

2. pojednávanie dňa 30.04.2013..... 1.877,96 €

3. režijný paušál: 2 x á 7,81 €..... 15,62 €

Spolu..... 3.771,54 €

e.) za zastupovanie Viery Walnerovej Mgr. Adrianou Sojkovou :

1. pojednávanie dňa 16.04.2013..... 1.877,96 €

2. pojednávanie dňa 30.04.2013..... 1.877,96 €

3. režijný paušál: 2 x á 7,81 €..... 15,62 €

Spolu..... 3.771,54 €

f.) za zastupovanie Dušana Hatalu st. Mgr. Adrianou Sojkovou :

1. pojednávanie dňa 16.04.2013..... 1.877,96 €

2. pojednávanie dňa 30.04.2013..... 1.877,96 €

3. režijný paušál: 2 x á 7,81 €..... 15,62 €

Spolu..... 3.771,54 €

Pri výpočte základnej sadzby tarifnej odmeny súd vychádzal z tarifnej hodnoty veci 2.389.962,16 Eur (72.000.000,- Sk), t. j. v súlade s § 10 ods. 1 a 2 vyhl. č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení účinnom v čase uskutočnenia jednotlivých úkonov právnych služieb (ďalej len „vyhl. č. 655/2004 Z.z.“) z ceny nehnuteľností určenej v znaleckom posudku Ing. Vereša, č. 18/2007.

Pri zastupovaní Dušana Hatalu st. a Milady Udvardyovej tarifná hodnota veci podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov (1/2 k celku) predstavovala sumu 1.194.981,08 Eur (1/2 zo sumy 2.389.962,16 Eur), z ktorej potom odmena za jeden úkon právnej služby bola 2.816,96 Eur a vzhľadom na jej zníženie o 20 % podľa § 13 ods. 3 vyhl. č. 655/2004 Z.z. z titulu vykonávania spoločných úkonov pri zastupovaní dvoch osôb, predstavovala sumu 2.253,57 Eur. Po úmrtí Milady Udvardyovej predstavovala základná sadzba tarifnej odmeny za zastupovanie Dušana Hatalu najst., vypočítaná podľa § 13 ods. 4 vyhl. č. 655/2004 Z.z. v znení účinnom do 31. 05. 2010 sumu 3.755,91 € (2.816,96 € + 1/3 zo sumy 2.816,96 €).

Z uplatnených trov právneho zastúpenia súd nepriznal odmenu za nahliadnutie do spisu JUDr. Huttovou dňa 30.05.2006 a Mgr. Sojkovou dňa 22.10.2009, nakoľko odmena za tieto úkony právnej služby je zahrnutá v odmene za prevzatie a prípravu veci podľa § 14 ods. 1 písm. a) vyhl. č. 655/2004 Z.z. (na základe plnej moci udelenej JUDr. Huttovej dňa 09.05.2006 a Mgr. Sojkovej dňa 21.10. 2009), ktorá priamo predpokladá vykonanie niektorých čiastkových úkonov advokátom zameraných na oboznámenie sa s predmetnou vecou (napr. aj štúdium spisu, prvá porada s klientom a iné). Súd tiež nepriznal odmenu za nahliadanie do spisu dňa 09.11.2006 (09.50-10.00 hod.), 21.12.2006 (10.05-10.10 hod.), dňa 13.08.2007

- 17 -

(11.17-11.36 hod.), dňa 28. 04. 2010 (11.55- 12.00 hod.), nakoľko tieto trovy právneho zastúpenia, vzhľadom na dĺžku týchto nahliadaní do súdneho spisu a časový odstup medzi nimi, súd nepovažuje za trovy účelne vynaložené na uplatnenie, resp. bránenie práva proti neúspešnej protistrane. Odvolací súd ďalej nepriznal odmenu za žiadosť právnej zástupkyne zo dňa 31. 08. 2006 o zaslanie oznámenia príslušnej správe katastra, nakoľko uvedenú žiadosť nie je možné považovať v zmysle § 14 ods. vyhl. č. 655/2004 Z.z. za úkon právnej služby, za ktorý by advokátovi patrila odmena (nejedná sa ani o jeden z úkonov právnej služby, ktorý možno subsumovať pod ust. § 14 ods. 1 uvedenej vyhlášky).

K úkonom právnej služby, za ktoré nebola z vyššie uvedených dôvodov súdom priznaná odmena, advokátovi neprislúcha a nebola priznaná ani náhrada hotových výdavkov podľa § 15, 16 a 17 vyhl. č. 655/2004 Z.z.

Navrhovateľom priznaná náhrada trov konania celkom predstavuje sumu 298,50 Eur za v konaní zaplatené súdne poplatky a sumu 66.628,01 Eur titulom priznaných trov právneho zastúpenia navrhovateľov v odvolacích a dovolacích konaniach, ktorú súd uložil zaplatiť do rúk súčasnej právnej zástupkyne navrhovateľov v zmysle § 149 ods. 1 O.s.p.

Poučenie:

Tento rozsudok nemožno napadnúť odvolaním.