

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 2Co/328/2013  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1209220018  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 06. 2014  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ayše Pružinec - Erenová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2014:1209220018.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Ayše Pružinec Erenovej a členov senátu JUDr. Márie Hajdínovej a Mgr. Anny Križákovej v právnej veci navrhovateľa: A.J.P.PETRUS spol. s.r.o., IČO: 31 342 663, Drobného ul. č. 22, Bratislava, zastúpený advokátom: JUDr. Peter Arendacký, Čapkova ul. č. 2, Bratislava, proti odporkyni: W.. N. W. Y., I.. XX. XX. XXXX, Z. I. U.. Č.. XXXX/XXG, Z., zastúpená: JUDr. Kristián Kürthy, bytom Hollého ul. č. 22, Šaľa, o odporovateľnosť právneho úkonu, na odvolanie navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II zo dňa 19. februára 2013, č. k. 58C/224/2009 - 780, takto

### rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa **p o t v r d z u j e .**

Odporkyni náhradu trov odvolacieho konania **n e p r i z n á v a**

### o d ô v o d n e n i e :

Súd prvého stupňa napadnutým rozsudkom zamietol návrh navrhovateľa, ktorým sa domáhal určenia, že zmluva uzavretá medzi Stavebným bytovým družstvom Trenčianska, Bratislava, IČO: 35 814 021 a odporkyňou, registrovaná na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správe katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, pod č. O.-XXXX/XX dňa 16.11.2006, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti: rozostavaný byt č. 208 - 1 na 2. poschodí bytového domu na B. U.. Č.. XX, M.. Č.. XXXXX, postavenom na parc. č. XXXX/XXX, XXXX/XXX a XXXX/XXX a k bytu prislúchajúci podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti 32657/2647529, spoluvlastnícky podiel vo výške 1/14 na rozostavanom nebytovom priestore č. 2-NP1 garáž, nachádzajúcem sa v bytovom dome na B.L. U.. Č.. XX, M.. Č.. XXXXX, postavenom na parc. č. XXXX/XXX, XXXX/XXX F. XXXX/XXX a k priestoru prislúchajúci podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu vo veľkosti 360700/2647529, v súčasnosti už dostavané a zapísané na LV č. XXXX vedenom na Katastrálnom úrade v Z., Správe katastra pre hl. mesto SR Bratislavy, pre kat. Ú.. L., je voči nemu právne neúčinná. Svoje rozhodnutie odôvodnil právne ust. § 42a ods. 1, 4 § 42b ods. 1, 2, 4 Občianskeho zákonníka a vecne tým, že vykonaným dokazovaním mal jednoznačne preukázané, že právnym úkonom, ktorého neúčinnosti sa navrhovateľ v konaní domáhal, objektívne nedošlo k zmenšeniu majetku družstva (dlžníka) a cena, ktorá bola odporkyňou uhradená, predstavovala ekvivalentnú hodnotu nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a jej plnenie zodpovedalo trhovej cene bytu v rozhodnom období a v dôsledku napádaného úkonu nedošlo k objektívnemu zmenšeniu majetku dlžníka, ktorým by mohla byť zmarená možnosť uspokojenia navrhovateľových pohľadáv voči družstvu. Uviedol, že v konaní bolo jednoznačne preukázané nesplnenie jednej zo zákonom stanovených kumulatívnych podmienok a to ukrátenie veriteľa, a preto sa podrobnejším skúmaním, či zo strany odporkyne bola vynaložená náležitá starostlivosť na spoznanie úmyslu dlžníka ukrátiť veriteľa nezaoberal, keďže k jeho ukráteniu vôbec nedošlo. Poukázal na právoplatné a vykonateľné rozsudky Okresného súdu Bratislava II, v konaniach vedených pod sp. zn. 26Cb/100/04, 22Cb/10/04, 25Cb/82/04, 22Cb/85/04, 22Cb/84/04, 26Cb/29/04, 25Cb/29/04, 23Cb/10/04, 26Cb/10/04, z ktorých

vyplývala existencia vymáhateľných pohľadávok navrhovateľa voči SBD Trenčianska v celkovej sume 22.522,84 eur a zároveň mal preukázať, že medzi dlžníkom navrhovateľa a odporkyňou bola dňa 29. 06. 2005 uzavretá zmluva o prevode vlastníckeho práva, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k rozostavanému bytu č XXX/X O. polyfunkčnom obytnom dome na B. U. Č.. XX O. Z., ako aj v zmluve špecifikovaného spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach rozostavaného bytového domu a prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na tomto pozemku vo vlastníctve predávajúceho s tým, že vklad vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam bol povolený rozhodnutím Správy katastra pre hl. mesto SR Bratislavu dňa 16. 11. 2006, pod č. V - XXXX/XXXX a návrh na vklad vlastníckeho práva k spoluvlastníckym podielom k pozemku, na ktorom je bytový dom postavený, bol uvedeným rozhodnutím zamietnutý. Uviedol, že uzavretiu zmluvy o prevode vlastníckeho práva predchádzala zmluva o obstaraní bytu, podpísaná odporkyňou a SBD Trenčianska dňa 04. 02. 2004, s dodatkom podpísaným dňa 19. 04. 2005, na ktorú odkazuje článok VI. Zmluvy o prevode vlastníckeho práva, upravujúci cenu prevodu, podľa ktorého zmluvné strany podpisom zmluvy potvrdili, že cena prevodu dohodnutá v zmluve o obstaraní bytu v spojení s jej dodatkom, bola plne uhradená ešte pred podpisom zmluvy o prevode vlastníctva s tým, že z predložených dokladov o úhrade ceny bytu, ako aj z výpovede odporkyne v konaní mal preukázať, že odporkyňa zaplatila kúpnu cenu vo výške 1. 496, 911,- Sk a to napriek tomu, že v čl. VI. Zmluvy o prevode vlastníckeho práva k rozostavanému bytu a nebytovému priestoru bola dohodnutá kúpna cena 1. 518. 204,- Sk s tým, že rozdiel medzi zmluvne dohodnutou kúpnu cenou a cenou, ktorú odporkyňa zaplatila v sume 21. 293,- Sk bol predmetom započítania nákladov vynaložených odporkyňou na odstránenie drobných väd v nehnuteľnosti. Súd prvého stupňa v dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že dodatkom č. 1 k zmluve o obstaraní bytu, garáže (podpísaným dňa 19. 04. 2005), sa odporkyňa zaviazala bez zbytočného odkladu po uzatvorení dodatku, najneskôr však tak, aby ňou hradené peňažné prostriedky podľa tohto dodatku boli dňa 30. 04. 2005 pripísané na dohodnuté miesto plnenia, uhradiť družstvu skutočne vynaložené náklady spojené s výstavbou bytu, na základe vystavenej konečnej faktúry (ďalší členský vklad) vo výške 6. 979,05 eur (210.251,- Sk) s tým, že dôvodom bol záväzok družstva zo zmluvy o úvere zo dňa 06. 07. 2004 a zo zmluvy o pôžičke zo dňa 20. 12. 2004 voči spoločnosti ARDOM, s.r.o., zabezpečený zabezpečovacím prevodom vlastníckeho práva k bytovému domu. Nestotožnil sa s tvrdením navrhovateľa, že v dôsledku uzatvorenia Zmluvy o prevode vlastníckeho práva k rozostavanému bytu došlo k zmenšeniu majetku dlžníka a tým k ukráteniu jeho vymáhateľnej pohľadávky, nakoľko nie je možné prihliadať na akúkoľvek protihodnotu poskytnutú do majetku družstva na základe zmluvy o obstaraní bytu s tým, že mal za to, že podľa zmluvy o obstaraní bytu, predstavovali členmi družstva poskytnuté peňažné prostriedky len ďalšie členské vklady, nie cenu bytu, keď mal za to, že peňažné prostriedky zaplatené odporkyňou, aj v spojitosti s vôľou zmluvných strán (§ 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka) a stanovami družstva, sú cenou prevádzaných nehnuteľností, ktorá bola platne dohodnutá v uzatvorenej zmluve o obstaraní bytu v znení jej dodatku. Uviedol, že nakoľko zmluvy nedôsledne a zmätočne používajú pojem „cena bytu (ďalší členský vklad)“, bolo potrebné použitie výkladového pravidla stanoveného v § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, na základe ktorého prvostupňový súd ustálil, že vôľou oboch strán uzatvárajúcich uvedené zmluvy bolo kontrahovať záväzok SBD Trenčianska obstaráť pre člena družstva výstavbu bytu a tento následne previesť na člena družstva, ktorý z tohto titulu zaplatil SBD Trenčianska cenu bytu splatnú podľa zmluvy, v troch splátkach. Uviedol, že aj zo znenia čl. 9 stanov SBD Trenčianska vyplýva, že ďalší členský vklad po prevode vlastníckeho práva k bytu/nebytovému priestoru, prestane tvoriť majetkovú účasť člena družstva a započíta sa na cenu obstarania bytu uvedenú v zmluve o obstaraní bytu. Rozhodnutie o trovách konania odôvodnil právne ust. § 142 ods. 1 O. s. p. a vecne úspechom odporkyne v konaní, ktorej náhradu trov nepriznal, nakoľko jej v konaní žiadne nevznikli.

Proti tomuto rozsudku podal navrhovateľ v zákonnej lehote odvolanie a žiadal napadnutý rozsudok zmeniť a jeho návrhu v celom rozsahu vyhovieť alebo zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Uviedol, že súd prvého stupňa nesprávne vyhodnotil otázku, či úhrady odporkyne tvorili ďalší členský vklad alebo kúpnu cenu s tým, že pri svojej úvahe vedúcej k popretiu existencie ďalších členských vkladov postupoval v rozpore s ustálenou súdnou praxou, v zmysle ktorej je v prípade nejasnosti právnych úkonov potrebné aplikovať taký výklad, aby tieto úkony boli platné, pričom súd prvého stupňa usúdil, že vôli strán zodpovedá taký záver, ktorý úplne ignoruje skutočnosť, že odporkyňa dobrovoľne vstúpila do družstva a prostredníctvom tejto účasti v družstve si chcela zabezpečiť byt. Nesúhlasil s tvrdením prvostupňového súdu v napadnutom rozsudku, že používanie pojmov „cena bytu“ a „ďalší členský vklad“ je zmätočné s tým, že zmätočnosť riešil absolútnou preferenciou pojmov

cena bytu a to napriek tomu, že na to nebol daný žiadny dôvod. Poukázal na skutočnosť to, že vôľa účastníkov právnych vzťahov smerovala práve k zvolenému usporiadaniu, inak vôbec nebolo potrebné, aby odporkyňa vstupovala do družstva, do ktorého vstúpila dobrovoľne a pravidelne sa zúčastňovala aj schôdzi družstva, nebola teda v družstve iba formálne alebo z donútenia. Uviedol, že nakoľko sa odporkyňa dobrovoľne stala členkou družstva, zároveň rešpektovala jeho stanov, ktoré sa zaviazala plniť a preto mala povinnosť uhrádzať ďalšie členské vklady, ktoré sa stali súčasťou imania družstva, pričom aj zmluvou o obstaraní bytu sa v zmysle stanov zaviazala iba k úhrade ďalších členských vkladov, keďže práve túto zmluvu stanov, ako podklad pre určenie podmienok ich splatenia, výslovne predpokladali a preto je správny jeho výklad, že odporkyňa vkladala do družstva ďalšie členské vklady až do takej výšky, aby nadobudla nárok na vyrovnací podiel v hodnote bytu, ktorý by pri vystúpení z družstva získala do vlastníctva. Poukázal na skutočnosť, že na základe právneho úkonu - zmluvy o prevode rozostavaného bytu, neposkytla odporkyňa dlžníkovi navrhovateľa žiadne finančné prostriedky, nakoľko ich úhrada bola povinnosťou určenou stanovami v spojení so zmluvou o obstaraní bytu s tým, že aj keby k uzavretiu zmluvy o prevode rozostavaného bytu nedošlo, odporkyňa by do imania družstva finančné prostriedky vložila a musela vložiť, keďže išlo o povinnosť zo zmluvy o obstaraní bytu a stanov družstva. Uviedol, že v zmysle ust. § 233 ods. 3 Obchodného zákonníka sa zisťuje výška vyrovnacieho podielu podľa výšky čistého obchodného imania družstva - teda so zohľadnením záväzkov družstva a nakoľko tieto záväzky družstva neboli v čase prevodu vysporiadané a nemohli byť bez navýšenia členských vkladov členov vysporiadané ani v budúcnosti, (v konaní bolo preukázané, že okrem členských vkladov družstvo iné príjmy nemalo) pristúpilo družstvo a jeho členovia (aj odporkyňa) k prevodu rozostavaného bytu, ktorý zmluvou o obstaraní bytu ani nebol dohodnutý a ku ktorému v zmysle zmluvy o obstaraní bytu družstvo ani nebolo povinné, čím sa družstvo zbavilo všetkého svojho majetku. V dôvodoch svojho odvolania poukázal na to, že zbavenie sa majetku (t.j. stav, že po prevodnom úkone nezostáva v majetku žiadna hodnota), je potom bezpochyby zo samotnej logiky veci vždy ukracujúcim právnym úkonom a preto je nedôvodný záver súdu prvého stupňa, že navrhovateľom odporovaným právnym úkonom nebolo ukrátené uspokojenie veriteľovej pohľadávky. Uviedol, že zo samotnej zmluvy o obstaraní bytu (vrátane jej dodatku) celkom jasne vyplýva, že zmluvné strany sa dohodli na tom, že hodnota bytu bude uhradená družstvu vo forme členských vkladov, pričom táto dohoda je zrejma už z toho, že v zmluve o obstaraní bytu je pojem členských vkladov vôbec použitý s tým, že odporkyňa sa síce snažila poukazovať na to, že tento pojem v danej zmluve nie je vôbec opodstatnený, avšak táto argumentácia postráda základnú logiku, nakoľko, ak zmluvné strany, ktoré uzatvárajú zmluvu slobodne, použijú v zmluve, v ktorej by za bežných okolností nikoho nenapadlo použiť termín členských vkladov práve tento pojem, je zrejme, že ho nepoužili náhodne, či omylom s tým, že zmluva je pritom logicky súladná aj za použitia tohto pojmu, a preto nie je jediný dôvod, aby súd na skutočnosť, že zmluvné strany zámerne použili pojem členských vkladov neprihliadal, resp. ignoroval. Navrhovateľ vo svojom odvolaní ďalej uviedol, že odporkyňa v konaní nepreukázala a ani netvrdila, že by v čase podpisu zmluvy bola nesvojprávná, neschopná rozpoznať význam slov a robeného právneho úkonu a preto je v rozpore so zásadami logiky, aby podpísala zmluvu, ktorá obsahuje podľa nej absolútne nevhodné a v danom právnom rámci neopodstatnené pojmy s tým, že je nemysliteľné, aby po oboznámení sa so Stanovami družstva, ktoré jasne deklarujú povinnosť odporkyne vkladať do družstva ďalšie členské vklady, považovala pojem „členské vklady“ uvedený v zmluve o obstaraní bytu za nepodstatný omyl. Uviedol, že nemenej podstatnou skutočnosťou pri posudzovaní otázky obsahu zmluvy o obstaraní bytu je vôľa samotného družstva, pričom v prípade predstaviteľov družstva, ktorí sa spolupodieľali na tvorbe stanov družstva, je ich vedomosť o povinnosti členov družstva vkladať do družstva členské vklady ešte zjavnejšia, ako v prípade jednotlivých členov a aj následné konanie družstva, ktoré viedlo v účtovníctve platby prijaté od členov práve ako členské vklady a nie ako iné príjmy preukazuje, aká bola skutočná vôľa družstva pri uzatváraní zmluvy - a to uhrádzanie hodnoty bytov zo strany členov vo forme ďalších členských vkladov a preto zo strany družstva nešlo ani o omyl, ani o zastretý právny úkon, a aj v prípade, ak by súd aj pripustil omyl na strane odporkyne, takýto predpoklad mu neumožňuje vykladať si obsah zmluvy podľa jej (domnelých) úmyslov s tým, že ak by aj odporkyňa ako členka družstva konala v omyle, právny poriadok jej dával možnosť domáhať sa neplatnosti zmluvy, a ak to v rámci 3-ročnej lehoty od podpisu zmluvy neurobila, nemôže sa neskôr tejto neplatnosti domáhať vôbec. Poukázal na základnú zásadu pre výklad ustanovení o odporovateľnosti právnych úkonov, ktoré slúžia na ochranu veriteľov a v tomto zmysle majú byť aj vykladané s tým, že otázku ukrátenia veriteľa je nutné posudzovať z pohľadu, či sa napriek odporovanému úkonu mohol alebo nemohol v plnej miere z majetku dlžníka uspokojiť a preto podstatné nebude to, či tretia osoba niekedy v minulosti (t.j. pred odporovaným úkonom) poskytla dlžníkovi nejaké finančné prostriedky, či iné aktíva, ale či mu ich poskytla priamo v súvislosti a na základe odporovaného úkonu s tým, že pre určenie, či došlo k ukráteniu veriteľa je preto potrebné posúdiť, či

(ak vôbec) bola dlžníkovi za prevádzaný majetok poskytnutá primeraná finančná náhrada v dôsledku uzatvorenia odporovaného úkonu, alebo nebola a najmä, či po uskutočnení odporovaného úkonu mal veriteľ možnosť sa z tejto náhrady v rámci exekúcie uspokojiť. Navrhovateľ poukázal na skutočnosť, že na základe právneho úkonu - zmluvy o prevode rozostavaného bytu, neposkytla odporkyňa dlžníkovi navrhovateľa žiadne finančné prostriedky - ich úhrada bola povinnosťou určenou stanovami v spojení so zmluvou o obstaraní bytu a aj keby družstvo nikdy s odporkyňou zmluvu o prevode rozostavaného bytu neuzavrelo, odporkyňa by do imania družstva finančné prostriedky vložila a musela vložiť, nakoľko išlo o povinnosť zo zmluvy o obstaraní bytu (a stanov družstva), pričom skutočnosť, že družstvo by zostalo odporkyňi „dlžné“, nakoľko by nespĺnilo svoj záväzok zo zmluvy, na tom nič nemení. Nesúhlasil s právnym názorom prezentovaným odporkyňou v konaní, s ktorým sa stotožnil aj súd prvého stupňa, že uhradením ďalších členských vkladov bola družstvu poskytnutá primeraná náhrada, keďže z ustálenej súdnej praxe vyplýva nesprávnosť tohto názoru (Rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR, 30 Cdo 2432/07, 21 Cdo 2662/99, 30 Cdo 2709/07), nakoľko odporovať nemožno iba takému úkonu, v dôsledku ktorého síce odišli z majetku dlžníka nejaké aktíva, ale ktoré boli v tom majetku následne a v dôsledku tohto právneho úkonu v rovnakej výške nahradené, čo znamená, že odporovať nemožno iba takému právnemu úkonu, ktorého urobením sa nezmenšila výška aktív dlžníka. Uviedol, že v danom prípade je nad všetku pochybnosť zřejmé, že bez zavkladovania zmluvy o prevode rozostavaného bytu by aktíva družstva ako dlžníka navrhovateľa boli vyššie, ako zostali po nadobudnutí vecnoprávných účinkov odporovanej zmluvy, nakoľko nehnuteľnosti, ktoré boli z majetku družstva prevedené, neboli v majetku družstva nahradené tak, ako je to potrebné na odvrátenie odporovateľnosti prevodného právneho úkonu. Uviedol, že za účelom zistenia hodnoty prevádzaných nehnuteľností bolo v konaní vykonané dokazovanie znaleckým posudkom (ako listinným dôkazom), výsluchom znalca, vyjadrením dvoch realitných kancelárií a predložením dvoch ponúk na predaj bytov z roku 2003, spolu s výtlačkom internetovej stránky obsahujúcej údaje o priemerných cenách nehnuteľností na Slovensku, avšak uvedené ponuky na predaj bytov z roku 2003 (resp. 2002), sa týkali bytov v úplne odlišných štvrtiach Bratislavy, než kde sa nachádzajú nehnuteľnosti, ktoré boli predmetom odporovanej zmluvy a preto sú pre určenie hodnoty predmetných nehnuteľností irelevantné a bez akéhokoľvek prínosu je aj výtlačok internetovej stránky, ktorý uvádza priemerné ceny nehnuteľností v SR, resp. v Bratislavskom kraji, avšak bez bližších údajov. Poukázal na skutočnosť, že odporkyňou predložené vyjadrenia realitných kancelárií sú pre určenie hodnoty rovnako neprínosné a navyše nehodnoverné s tým, že odhad hodnoty nehnuteľností vykonaný spoločnosťou Graft Reality s.r.o. neobsahuje údaj o konkrétnej nehnuteľnosti, ale opäť iba odhad priemernej ceny nehnuteľností v Ružinove, bez určenia rozptylu pre novostavby a staršie nehnuteľnosti, pričom samotný odhad realitnej kancelárie je irelevantný, nakoľko potvrdenie z realitnej kancelárie môže mať výpovednú hodnotu iba vtedy, ak vychádza z konkrétnych údajov uskutočnených obchodov a nakoľko spoločnosť Grafít Reality s.r.o. vznikla iba dňa 6.11.2004, je zřejmé, že v rozhodnom čase nemohla mať dostatok relevantných údajov na vyhodnotenie. Namietol nesprávnosť a dôveryhodnosť ocenenia Bratislavskou realitnou a investičnou spoločnosťou s.r.o., ako sesterskej spoločnosti Bratislavskej realitnej kancelárie s.r.o., keďže, ak realitná kancelária zavádza na vlastnej internetovej stránke (výtlačok pripojený k oceneniu), kde uvádza, že BKS s.r.o., je aktívna na trhu od roku 1992, pričom bola založená až v roku 2003 (podľa výpisu z OR), je zřejmé, že ani jej vyjadrenia k cene nemajú žiadnu hodnovernosť s tým, že obe ocenenia nehnuteľností týmito realitnými kancelárkami sú hlboko pod priemernou cenou nehnuteľností v Bratislavskom kraji v roku 2004 (vyplýva z odporkyňou predloženého internetového článku), ktorá bola vyše 1.200 eur za m<sup>2</sup>. Za najhodnovernejší vykonaný dôkaz k hodnote predmetných nehnuteľností považoval navrhovateľ odporkyňou predložený znalecký posudok, ktorý však určil hodnotu nehnuteľností vyššiu, ako bola výška odporkyňou vložených členských vkladov, a to ako výslovne skonštatoval aj odvolací súd vo svojom zrušujúcom rozhodnutí, v takej miere, pri ktorej možno hovoriť o ukrátení veriteľa s tým, že za účelovú vyhodnotil výpoveď znalca, ktorý uviedol, že ním určená cena je cena najvyššia, keďže skutočná trhovú cenu bola určite nižšia s tým, že znalec uviedol, že v čase vyhotovovania posudku netušil, aký je jeho účel a preto je teda zřejmé, že v tom čase postupoval v súlade s predpismi a svojím najlepším vedomím, bez vonkajších tlakov, avšak vo svojej výpovedi uviedol pojem všeobecná hodnota, ktorá je podľa neho najvyššou možnou vyhláškovou cenou pre prípad, že strany sa na takejto cene dohodnú. Uviedol, že z ust. § 2 písm. g) vyhl. č. 492/2004 Z. z. vyplýva, že všeobecná hodnota má reflektovať hodnotu trhovú -nie nejakú maximálnu cenu, nie cenu limitovanú cenovými predpismi, nakoľko všeobecná hodnota je najpresnejší možný znalecký odhad trhovej ceny, teda ceny, ktorá by sa vykryštalizovala na trhu pri poctivom predaji, kedy ani jedna zo strán nemá informačný deficit, či neprimeranú pohnútku a je zřejmé, že presnejší odhad trhovej ceny než je všeobecná hodnota nie je realizovateľný. Poukázal na skutočnosť, že pokiaľ je všeobecná cena (definovaná vyhláškou v skratke ako najspravodlivejšia trhovú cenu) podľa znalca

spravidla vždy vyššia ako cena trhová (za ktorú sa nehnuteľnosť reálne predá), znamenalo by to, že pri predaji nehnuteľností spravidla prerábajú predávajúci (čiže developeri, alebo subjekty spravidla zastúpené odborníkmi - realitnou kanceláriou), čo je nelogické a skúsenostiam odporujúce, nakoľko pokiaľ niekde vzniká informačný deficit, je to spravidla na strane kupujúcich, preto aj trhová cena by mala byť naopak vždy vyššia ako všeobecná hodnota. Za pozoruhodné posúdil navrhovateľ tvrdenie znalca, že trhovou cenu v danom prípade by výrazne znížil fakt, že byt bol predávaný bez pozemku, nakoľko pravdou je opak, keďže podiel na zastavanom pozemku bol samozrejme súčasťou prevodu. Za účelové posúdil navrhovateľ aj tvrdenie odporkyne, o započítaní nákladov na opravu vád a nesplatenej časti ceny určenej v zmluve, nakoľko predovšetkým odporkyňa započítanie (a vôbec vznik nákladov na opravy) nepreukázala, avšak najmä o započítaní počas predchádzajúceho priebehu konania nepadlo z jej strany ani slovo, keďže odporkyňa preukazovala úhradu dohodnutej ceny, avšak nikdy nespomenula, že neuhradená časť by mala zaniknúť započítaním.

Odporkyňa vo svojom vyjadrení k odvolaniu navrhovateľa uviedla, že navrhuje napadnutý rozsudok potvrdiť z dôvodu jeho vecnej správnosti s tým, že sa v plnom rozsahu pridržiava svojich ústnych ako aj písomných vyjadrení, ktoré odzneli na pojednávaniach v predmetnej veci a nakoľko odvolanie navrhovateľa je obsahovo takmer totožné s jeho predchádzajúcim odvolaním, uviedla, že aj jej vyjadrenie k prvému odvolaniu navrhovateľa je vyjadrením k odvolaniu proti v poradí druhému prvostupňovému rozsudku. Poukázala na dokazovanie vykonaným prvostupňovým súdom po zrušení jeho v poradí prvého rozsudku odvolacím súdom, keď prvým dôkazom bolo vysvetlenie rozdielu všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom, vypracovaným JUDr. Ing. Mariánom Raiterom a kúpnu cenou dohodnutou medzi zmluvnými stranami s tým, že výsluchom znalca priamo na pojednávaní bol tento rozdiel dokonale vysvetlený, keď poukázal na možnosť vykonať výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti tromi metódami s tým, že každá metóda môže viesť k rôznym výškam tejto hodnoty a aby sa ním vypočítaná hodnota čo najviac priblížila k trhovej hodnote nehnuteľnosti, potreboval by dostatočné množstvo vstupných informácií v podobe vzoriek z trhu, ktorými však pre dané obdobie nedisponoval. Uviedla, že podľa zistení znalca, sa trhová cena predmetného bytu v rozhodnom období mohla pohybovať na úrovni cca. 30 do 35.000,-Sk, za meter štvorcový s tým, že za predmetný byt zaplatila sumu 37.715,- Sk, za meter štvorcový a preto dospel súd prvého stupňa výsluchom znalca k správne záveru vyjadrenému v napadnutom rozsudku, že dohodnutá kúpna cena za predmetný byt zodpovedala trhovej hodnote takéhoto bytu v čase a mieste predaja. Poukázala na skutočnosť, že tento záver v priebehu konania podporila dôkazmi, vyjadreniami realitných kancelárií o trhovej cene obdobnej nehnuteľnosti v čase a mieste predaja, ako aj kópiami kúpnych zmlúv k iným bytom v predmetnom bytovom dome, ktoré potvrdili, že za prevádzaný byt zaplatila trhovú cenu. Odporkyňa vo svojom vyjadrení ďalej uviedla, že podpisom kúpnej zmluvy neuzavrela právny úkon ukracujúci navrhovateľa, nakoľko za prevádzaný byt zaplatila cenu zodpovedajúcu trhovej hodnote prevádzaného bytu a teda majetok dlžníka navrhovateľa v plnom rozsahu nahradila jeho ekvivalentnou hodnotou vyjadrenou v peniazoch a preto tvrdenie navrhovateľa o účelovosti vyjadrení znalca je irelevantné a rovnako tak účelové. Uviedla, že povinnosťou súdu prvého stupňa sa bolo v súlade s odôvodnením uznesenia Krajského súdu v Bratislave vysporiadať s rozdielom medzi kúpnu cenou dohodnutou v kúpnej zmluve a odporkyňou predloženými dokladmi preukazujúcimi zaplatenie tejto ceny, keď z predložených dokladov vyplýva, že na cenu bytu uhradila o cca. 20.000,-Sk menej, ako bolo dohodnuté, pričom jej opätovným výsluchom a svedkyne B. S. Z., mal prvostupňový súd preukázané, že daný rozdiel bol spôsobený vzájomným započítaním nároku dlžníka navrhovateľa na zaplatenie kúpnej ceny voči jej pohľadávke na náhradu nákladov vynaložených na opravu nedorobkov a vád prevádzaného bytu a nakoľko Občiansky zákonník na platnosť právneho úkonu vzájomného započítania nevyžaduje písomnú formu, uvedenou ústnou dohodou došlo ku platnému vzájomnému započítaniu, a preto dlžníkovi navrhovateľa zaplatila celú dohodnutú kúpnu cenu. Uviedla, že ani v tomto smere sa navrhovateľovi nepodarilo preukázať ukrátenie jeho pohľadávky z titulu nedoplatku na kúpnej cene s tým, že ani samotný fakt nedoplatku na kúpnej cene nie je sám o sebe spôsobilý vyvolať odporovateľnosť právneho úkonu. Odporkyňa na podporu svojich tvrdení a právneho názoru, predložila dva rozsudky Krajského súdu v Bratislave, vydané v obdobných konaniach, ktorými boli rozsudky súdu prvého stupňa potvrdené (11Co/127/2011 a 6Co/42/2012, 9Co/360/2012).

Odvolací súd preskúmal vec viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania podľa § 212 ods. 1 O. s. p. v znení účinnom od 1. júna 2014, túto prejednal bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 214 ods. 2 O. s. p., keďže pre nariadenie pojednávania neboli dané zákonné podmienky vyplývajúce z ustanovenia §

214 ods. 1 O. s. p. (nebolo potrebné zopakovať alebo doplniť dokazovanie, súd prvého stupňa nerozhodol bez nariadenia pojednávania, nejde o konanie vo veciach porušenia zásady rovnakého zaobchádzania a nevyžadoval to dôležitý verejný záujem) a rozsudok verejne vyhlásil dňa 25. júna 2014 podľa § 211 ods. 2 v spojení s § 156 ods. 3 O. s. p., pričom o termíne verejného vyhlásenia rozsudku boli účastníci upovedomení zákonným spôsobom.

Súd prvého stupňa vo veci samej riadne zistil skutkový stav veci, keď vykonal dokazovanie v rozsahu potrebnom na zistenie rozhodujúcich skutočností (§ 120 ods. 1 O. s. p.) z hľadiska posúdenia opodstatnenosti návrhu, výsledky vykonaného dokazovania správne zhodnotil (§ 132 O. s. p.) a na ich základe dospel k správnym skutkovým a právnym záverom, ktoré v napadnutom rozhodnutí aj náležite odôvodnil (§ 157 ods. 2 O. s. p.).

Podľa § 219 ods. 1 O. s. p., odvolací súd rozhodnutie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

K odvolacím námietkam o nesprávnych skutkových záveroch prvostupňového súdu odvolací súd uvádza, že vnútorné presvedčenie súdu (ako výsledok hodnotenia dôkazov), by sa malo vytvárať na základe starostlivého uváženia a zhodnotenia jednotlivých dôkazov jednotlivo aj v ich komplexnosti tak, aby vychádzalo z pravidiel formálnej logiky. Podľa ust. § 132 O. s. p. dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, včítane toho, čo uviedli účastníci. Pri hodnotení dôkazov súd v zásade nie je obmedzovaný právnymi predpismi, ako má z hľadiska pravdivosti ten-ktorý dôkaz hodnotiť; uplatňuje sa teda zásada voľného hodnotenia dôkazov a len vo výnimočných prípadoch zákon súdu ukladá určité obmedzenia pri hodnotení dôkazov (napr. § 133, § 134, § 135 O. s. p.). Kontrola výsledku hodnotenia dôkazov, ku ktorým dospel súd, sa uskutočňuje najmä prostredníctvom inštitútu odôvodnenia rozsudku upraveného v § 157 ods. 2 O. s. p., podľa ktorého má súd uviesť, čoho sa navrhovateľ domáhal a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadril odporca, prípadne iný účastník konania, stručne, jasne a výstižne vysvetliť, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Súd má povinnosť dbať na tom, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé a vyhovujúce najmä základnej požiadavke preskúmateľnosti. V posudzovanej veci súd prvého stupňa v rozsahu potrebnom pre rozhodnutie rozsiahlym dokazovaním riadne zistil skutkový stav veci, aplikoval naň správny predpis a svoje rozhodnutie aj podrobne a presvedčivo odôvodnil; z odôvodnenia rozhodnutia presne, zrozumiteľne a určite vyplývajú v logickej nadväznosti a s hodnotiacou väzbou k jednotlivým dôkazom skutkové zistenia, ktoré v súhrne vytvárajú skutkový nálezh súdu. Okolnosti namietané navrhovateľom v odvolaní vo vzťahu k spôsobu vyhodnotenia vykonaných dôkazov nemajú za následok úvahu odvolacieho súdu, ktorá by nebola zhodná s v napadnutom rozhodnutí prezentovanou úvahou prvostupňového súdu. V tejto súvislosti odvolací súd poznamenáva, že do práva na spravodlivý proces nepatrí právo účastníka konania, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov, ani právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom úspešný, tzn., aby sa rozhodlo v súlade s jeho požiadavkami a ani právo účastníka konania vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne sa dožadovať ním navrhnutého spôsobu hodnotenia dôkazov.

Pokiaľ navrhovateľ v odvolaní namietol, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery. V posudzovanom prípade s odvolaním sa na obsah už uvedeného odôvodnenia, odvolací súd považuje skutkové zistenia súdu prvého stupňa za úplné a ich právne posúdenie súdom prvého stupňa za správne.

V posudzovanej veci je predmetom konania určenie právnej neúčinnosti zmluvy (odporovateľnosti právneho úkonu), uzavretej medzi Stavebným bytovým družstvom Trenčianska, Bratislava, IČO: 35

814 021 a odporkyňou, registrovanej na Katastrálnom úrade v Bratislave, Správe katastra pre hl. mesta SR Bratislavu pod č. O.-XXXX/XX dňa 16.11.2006, predmetom ktorej boli vyššie špecifikované nehnuteľnosti.

Podľa § 42a ods. 1 Občianskeho zákonníka, veriteľ sa môže domáhať, aby súd určil, že dlžníkove právne úkony podľa odsekov 2 až 5, ak ukracujú uspokojenie jeho vymáhateľnej pohľadávky, sú voči nemu právne neúčinné. Toto právo má veriteľ aj vtedy, ak je nárok proti dlžníkovi z jeho odporovateľného právneho úkonu už vymáhateľný alebo ak už bol uspokojený.

Podľa § 42a ods. 2 Občianskeho zákonníka, odporovať možno právnomu úkonu, ktorý dlžník urobil v posledných troch rokoch v úmysle ukrať svojho veriteľa, ak tento úmysel musel byť druhej strane známy, a právnomu úkonu, ktorým bol veriteľ dlžníka ukrátený a ku ktorému došlo v posledných troch rokoch medzi dlžníkom a osobami jemu blízkymi (§ 116 a 117) alebo ktoré dlžník urobil v uvedenom čase v prospech týchto osôb s výnimkou prípadu, keď druhá strana vtedy dlžníkov úmysel ukrať veriteľa aj pri náležitej starostlivosti nemohla poznať.

Podľa § 42a ods. 4 písm. a) Občianskeho zákonníka, odporovať možno tiež právnomu úkonu, ktorým bol veriteľ dlžníka ukrátený a ku ktorému došlo v posledných troch rokoch medzi dlžníkom, ktorý je právnickou osobou, a členom jeho štatutárneho orgánu, jeho prokuristom, likvidátorom alebo spoločníkom.

Podľa § 42b ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka, právo odporovať právnym úkonom môže uplatniť veriteľ žalobou. Právo odporovať právnomu úkonu sa uplatňuje proti tomu, kto mal z odporovateľného právneho úkonu dlžníka v prospech.

Odporovateľnosť je v podstate procesný inštitút a znamená, že veriteľ sa môže žalobou na súde domáhať, aby súd vyslovil (určil), že dlžníkove právne úkony uvedené v odseku 2, pokiaľ ukracujú uspokojenie veriteľovej vymáhateľnej pohľadávky, sú voči veriteľovi právne neúčinné. Samotná právna neúčinnosť odporovateľného právneho úkonu je však už hmotnoprávnou stránkou odporovateľnosti. Neúčinnosť odporovateľného právneho úkonu iba voči ukrátenému veriteľovi je neúčinnosťou relatívnou, na rozdiel od platnosti právneho úkonu, pretože s právnym úkonom sa inak spájajú všetky právne následky, ku ktorým úkon smeroval. Táto neúčinnosť voči veriteľovi pôsobí na základe právoplatnosti rozsudku súdu, a to ex tunc, vo vzťahu k ostatným osobám zostáva odporovateľný právny úkon účinným.

Súd prvého stupňa dospel k správnomu právnomu záveru, že navrhovateľ nepreukázal splnenie všetkých kumulatívnych podmienok na vyslovenie neúčinnosti právneho úkonu - zmluvy o prevode vlastníckeho práva k rozostavanému bytu č. 208/1, uzavretej medzi Stavebným bytovým družstvom Trenčianska, Bratislava a odporkyňou dňa 26.06.2005, registrovanej Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, pod č. V - XXXX/XX dňa 16.11.2006, predmetom ktorej boli v tomto rozhodnutí špecifikované nehnuteľnosti, nakoľko v konaní nebolo preukázané ukrátenie veriteľovej vymáhateľnej pohľadávky v dôsledku predmetného právneho úkonu a napriek existencii viacerých vymáhateľných pohľadávok navrhovateľa voči dlžníkovi (družstvu), predmetný právny úkon uzavretý medzi odporkyňou a družstvom neukracuje vymáhateľnú pohľadávku navrhovateľa. Za ukracujúci právny úkon je potrebné považovať právny úkon vedúci k zmenšeniu majetku dlžníka, ak jeho následkom je, že veriteľ nemôže dosiahnuť uspokojenie svojej pohľadávky z majetku dlžníka. V predmetnej právnej veci však o takýto právny úkon nejde. Podľa čl. I bodu 1 zmluvy o obstaraní bytu zo dňa 04.02.2004, ktorá predchádzala odporovanému právnomu úkonu, sa družstvo zaviazalo obstaráť pre člena (odporkyňu) výstavbu bytu č. 208/1 spolu s nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a pozemku, t. j. zmluva bola jednoznačne uzavretá za účelom prevodu vlastníckeho práva k predmetnému bytu na odporkyňu, ktorý bol zrealizovaný odporovanou zmluvou o prevode vlastníckeho práva k rozostavanému bytu č. 208/1 zo dňa 26.06.2005. Podľa čl. VI bodu 1 zmluvy o prevode vlastníckeho práva bola na základe zmluvy o obstaraní bytu dohodnutá cena predmetu prevodu vo výške 1. 231. 676,- Sk a za prevod spoluvlastníckeho práva k rozostavanému nebytovému priestoru s prevádzaným

spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach rozostavaného bytového domu v sume 286. 528,- Sk, ktorá podľa čl. VI bodu 2 bola uhradená ešte pred podpisom zmluvy o prevode vlastníckeho práva. V konaní bolo nesporne preukázané, že odporkyňa za predmet prevodu (kúpnu cenu) zaplatila a dané plnenie zodpovedalo cene bytu dohodnutej v odporovanom právnom úkone, ako aj trhovej cene porovnateľných nehnuteľností.

Nebolo možné sa stotožniť s námietkou navrhovateľa, že odporkyňa uhrádzala len ďalší členský vklad, keďže z čl. I bod 6 zmluvy o obstaraní bytu vyplýva, že odporkyňa sa zaviazala byť prevziať a uhradiť družstvu cenu bytu (ďalší členský vklad), z čoho vyplýva, že zmluvné strany ďalší členský vklad nepochybne považovali za cenu bytu. Túto skutočnosť potvrdzuje aj znenie článku 9 stanov družstva, kde v bode 3 je uvedené, že ďalší členský vklad po prevode vlastníckeho práva k bytu/nebytovému priestoru prestane tvoriť majetkovú účasť člena družstva a započíta sa na cenu obstarania bytu uvedenú v zmluve o obstaraní bytu.

Správne preto súd prvého stupňa v dôvodoch svojho rozhodnutia uviedol, že postupom v súlade s § 35 ods. 2 Občianskeho zákonníka, je potrebné právny úkon vykladať podľa vôle konajúcich zmluvných strán, ktorá v predmetnej právnej veci jednoznačne smerovala k postupnému uhrádzaniu ceny bytu odporkyňou a preto je nepochybné, že odporkyňa za prevod vlastníckeho práva k rozostavanému bytu poskytla družstvu primerané protiplnenie, a preto samotným prevodom vlastníckeho práva nemohlo dôjsť k zmenšeniu majetku družstva, a tým k zmareniu možnosti veriteľa na uspokojenie jeho pohľadávok.

Navrhovateľ v konaní zastával názor, že spoločníkom v zmysle ustanovenia § 42a ods. 4 Občianskeho zákonníka je potrebné chápať v každom prípade aj člena družstva, ako osobu, ktorá má v právnickej osobe majetkovú účasť, keď v tomto smere poukazoval aj na rozhodnutie NS ČR zo dňa 1.8.2002 sp. zn. 21 Cdo 2192/2001, ktorý riešil otázku kedy sa právnická osoba v zmysle ustanovenia § 42 ods. 2 Občianskeho zákonníka považuje za osobu blízku dlžníka, ktorý je fyzickou osobou.

Odvolací súd sa s uvedeným tvrdením nestotožnil, nakoľko podľa jeho názoru predmetné rozhodnutie nie je možné aplikovať na prejednanú vec z dôvodu, že Občiansky zákonník platný v Českej republike v čase vydanie tohto rozhodnutia, nemal totožnú právnu úpravu, keď novelou Občianskeho zákonníka (zákonom č. 211/1997 Z. z.) sa rozšíril okruh právnych úkonov, ktoré môžu byť právne neúčinné a to tak, že súčasne sa rozšíril okruh pasívne legitimovaných osôb, ku ktorým za splnenia zákonných predpokladov patria aj právnické osoby. V zmysle § 42a ods. 4 Občianskeho zákonníka od účinnosti citovaného zákona sú pasívne legitimované osoby taxatívne vymedzené ako a) člen štatutárneho orgánu, b) prokurista, c) likvidátorom, d) spoločník. Z uvedeného vyplýva, že odporovať možno tiež právnomu úkonu, ktorým bol veriteľ dlžníka (navrhovateľ) ukrátený a ku ktorému došlo v posledných troch rokoch medzi dlžníkom, ktorý je právnickou osobou (Stavebné bytové družstvo Trenčianska), a členom jeho štatutárneho orgánu, jeho prokuristom, likvidátorom alebo spoločníkom (komanditná spoločnosť a spoločnosť s ručením obmedzeným), ale nie členom družstva.

V posudzovanej veci je nesporné, že odporkyňa (výpis z Obchodného registra Stavebného bytového družstva Trenčianska, Bratislava, Bajkalská č. 22) nikdy nebola členom štatutárneho orgánu - predstavenstva družstva, ani jeho prokuristom, alebo likvidátorom.

Odvolací súd považuje zároveň za potrebné uviesť, že síce z práva na spravodlivé súdne konanie vyplýva povinnosť všeobecného súdu zaoberať sa účinne námietkami, argumentmi a dôkaznými návrhmi strán, avšak len potiaľ, pokiaľ majú význam pre rozhodnutie (I. ÚS 46/05, I. ÚS 352/6, II. ÚS 220/08, III. ÚS 12/07, IV. ÚS 163/08). Všeobecný súd preto nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania a odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne

realizované právo účastníka na spravodlivé súdne konanie (napr. IV. ÚS 115/03, II. ÚS 44/03, III. ÚS 209/04, I. ÚS 117/05, IV. ÚS 112/05).

Z uvedených dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa, ktorým návrh navrhovateľa na určenie neúčinnosti právneho úkonu zamietol, ako vecne správny podľa § 219 ods. 1, 2 O. s. p. potvrdil.

O náhrade trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 224 ods. 1, § 142 ods. 1 a § 151 ods. 1 O. s. p. a odporkyni, úspešnej v odvolacom konaní právo na náhradu trov nepriznal, nakoľko návrh na ich priznanie nepodala.

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.