

Súd: Okresný súd Bratislava IV
Spisová značka: 25C/198/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1414212065
Dátum vydania rozhodnutia: 26. 04. 2016
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Peter Kalata
ECLI: ECLI:SK:OSBA4:2016:1414212065.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava IV v konaní pred samosudcom JUDr. Petrom Kalatom, v právnej veci navrhovateľov: 1/ G.. N. T., narodená XX. X. XXXX, bytom N.A. V. XXX, XXX XX R., 2/ G.. G. T., narodený XX. X. XXXX, bytom N.A. V. XXX, XXX XX R., zastúpených JUDr. Alexandrou Karlíkovou, advokátkou so sídlom Blatnícka 3, 831 02 Bratislava, proti odporcovi: YMOD STAV, s.r.o., so sídlom Pod Zečákom 22/A, 841 03 Bratislava, IČO: 46 185 372, zastúpenému Marekom Špakom, narodeným 12. 9. 1975, bytom Družstevná 2, 900 43 Hamuliakovo o určenie neúčinnosti právneho úkonu takto

rozhodol:

Kúpna zmluva uzatvorená medzi obchodnou spoločnosťou ZEČÁK, s.r.o. so sídlom Bzovicka 28, 851 07 Bratislava, IČO 45 610 975, zapísanou v odd. Sro, vložke č. 66080/B ako predávajúcim a obchodnou spoločnosťou YMOD STAV, s.r.o., IČO: 46 185 372, so sídlom Pod Zečákom 22/A, 841 03 Bratislava, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 73575/B, konajúcou Gabrielou Minárikovou, konateľom, ako kupujúcim, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a na základe ktorej vklad vlastníckeho práva do Katastra nehnuteľností bol povolený Okresným úradom Bratislava, odbor katastrálny pod číslom V-XXXX/XX zo dňa 26. 4. 2013, je voči navrhovateľom právne neúčinná.

O trovách konania rozhodne súd do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

odôvodnenie:

Navrhovatelia v 1. a 2. rade sa domáhali návrhom z 8. 7. 2014 určenia, že zmluva uzatvorená medzi obchodnou spoločnosťou ZEČÁK, s.r.o. so sídlom Bzovicka 28, 851 07 Bratislava, IČO 45610 975, zapísaná v odd. Sro, vložke č. 66080/B ako predávajúcim a obchodnou spoločnosťou YMOD STAV, s.r.o., IČO: 46 185 372, so sídlom Pod Zečákom 22/A, 841 03 Bratislava, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 73575/B, v zast. Gabriela Mináriková, konateľ ako kupujúcim, ktorej predmetom bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a na základe ktorej vklad vlastníckeho práva do Katastra nehnuteľností bol povolený Okresným úradom Bratislava, odbor katastrálny pod číslom V-XXXX/XX zo dňa 26. 4. 2013, je voči navrhovateľom právne neúčinná a zároveň sa domáhali náhrady trov konania. Zároveň sa vo veci domáhali nariadenia predbežného opatrenia, ktorým by súd zakázal odporcovi nakladať s nehnuteľnosťami uvedenými v návrhu na nariadenie predbežného opatrenia. Návrh odôvodnili existenciou splatnej pohľadávky vo výške 57.000 € navrhovateľov voči dlžníkovi, ktorým je obchodná spoločnosť ZEČÁK, s.r.o., v tom čase so sídlom Bzovicka 28, 851 07 Bratislava. Dňa 11. 3. 2011 uzavreli podpísali navrhovatelia ako budúci kupujúci zmluvu o budúcej zmluve č. 1 D o prevode vlastníctva bytu s obchodnou spoločnosťou ZEČÁK, s.r.o., v tom čase so sídlom Bzovicka 28, 851 07 Bratislava, IČO: 46 610 975, zapísaná v odd. Sro, vložke č. 66080/B. Na základe zmluvy o budúcej zmluve navrhovatelia zaplatili v ten istý deň spoločnosti ZEČÁK, s.r.o. sumu vo výške 57.000 €, ktorá navrhovateľom nebola vrátená. Skutočnosť, že navrhovatelia majú voči odporcovi vymáhateľnú pohľadávku, odôvodnili rozsudkom Najvyššieho súdu SR z 23. 12. 1999,

sp. zn. 3 Cdo 102/99, kde súd zaujal názor, že pojem „vymáhateľný“ nie je možné interpretovať tak, že právo veriteľa uplatniť odporováciu žalobu sa spája len s pohľadávkou priznanou vykonateľným rozhodnutím (exekučným titulom), ale tak, že ide o vymáhateľnú pohľadávku, teda takú, ktorú možno úspešne vymáhať pred súdom v základnom konaní. Dňa 17. 1. 2014 bola spoločnosť ZEČÁK, s.r.o. dobrovoľne vymazaná na základe rozhodnutia valného zhromaždenia zo dňa 2. 12. 2013 o zrušení spoločnosti ZEČÁK, s.r.o. bez likvidácie ku dňu 15. 12. 2013 (zanikajúca spoločnosť), a to jej zlúčením so spoločnosťami S-HANZA, s.r.o., so sídlom Dostojevského rad, 811 09 Bratislava, IČO: 36 674 800 (nástupnícka spoločnosť), Čerešňové, s.r.o., so sídlom Zámocká 34, 811 01 Bratislava, IČO: 43 915 281 (zanikajúca spoločnosť) a spoločnosťou L-HANZA, s.r.o., so sídlom Dostojevského rad 1, 811 09 Bratislava, IČO: 35 962 615 (zanikajúca spoločnosť). Kúpnu zmluvou dlžník previedol nehnuteľnosti parcely registra C: pozemok parc. č. XXXX/X vo výmere 508 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 13 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 12 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 13 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 35 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 12 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 12 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 14 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 121 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 11 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 8 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/X vo výmere 97 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/X vo výmere 50 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/X vo výmere 1 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria. Vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa predmetu kúpnej zmluvy bol príslušnou Správou katastra povolený rozhodnutím o povolení vkladu kúpnej zmluvy H.-XXXX/XX zo dňa 26. 4. 2013. Vlastníkom vyššie uvedených nehnuteľností je v súčasnosti odporca, obchodná spoločnosť YMOD STAV s.r.o., IČO: 46 185 372, so sídlom Pod Zečákom 22/A, 811 03 Bratislava, pričom jediným spoločníkom a konateľom je Gabriela Mináriková, trvale bytom Bzovicka 3172/28, 851 07 Bratislava. Navrhovatelia poukázali v návrhu na skutočnosť, že dlžník postupne prevádza svoj majetok na jednotlivé osoby, čím zmenšil svoj majetok na úkor navrhovateľov v takom rozsahu, že to ohrozilo uspokojenie nároku navrhovateľov v podstatnom rozsahu. Zároveň navrhovatelia poukázali na skutočnosť, že odporcom je právnická osoba, kde jediným spoločníkom a štatutárnym orgánom je spoločník a štatutárny orgán dlžníka. Poukázali tiež na skutočnosť, že zákon predpokladá vedomosť u odporcu o dlžníkovom úmysle ukrátiť veriteľa - navrhovateľov, pričom ide o vyvrátenú domnienku, ktorej vyvrátenie zaťažuje odporcu a odporca musí preukázať, že nemohol ani pri náležitej starostlivosti poznať úmysel dlžníka ukrátiť svojho veriteľa.

K návrhu navrhovateľa priložili výpis z obchodného registra týkajúci sa odporcu, výpis z obchodného registra týkajúci sa dlžníka - spoločnosti ZEČÁK, s.r.o., výpis z obchodného registra týkajúci sa spoločnosti S-HANZA, s.r.o., zmluvu o budúcej zmluve č. 1D o prevode vlastníctva bytu, úprave práv a povinností na čas do uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu medzi budúcim predávajúcim - spoločnosťou ZEČÁK, s.r.o. a budúcimi kupujúcimi - navrhovateľmi, kópie pokladničných dokladov preukazujúcich úhradu sumy 57.000 € dňa 11. 3. 2011, výpis z katastra nehnuteľností č. XXXX v obci R. - G. Č. M., katastrálnom území M., výpis z katastra nehnuteľností č. XXXX v obci R. - G. Č. M., katastrálnom území M., výpis z katastra nehnuteľností č. XXXX v obci R. - G. Č. M., katastrálnom území M., výpis z katastra nehnuteľností č. XXXX v obci R. - G. Č. M., katastrálnom území M.Č., výpis z katastra nehnuteľností č. XXXX v obci R. - G. Č. M., katastrálnom území M.. Súd vyžiadal od Okresného úradu Bratislava, odboru katastrálneho kópiu kúpnej zmluvy H.-XXXX/XX, predmetom ktorej je prevod nehnuteľností na liste vlastníctva č. XXXX, nachádzajúcich sa v katastrálnom území M. H. O. R. - mestská časť M..

Súd vydal 11. 8. 2014 uznesenie č. k. 25C/198/2014 - 56, ktorým zakázal odporcovi nakladať s nehnuteľnosťami vedenými Okresným úradom Bratislava, odbor katastrálny, katastrálne územie M., na liste vlastníctva č. XXXX, pozemky parcely registra C, a to pozemok parc. č. XXXX/X vo výmere 508 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 13 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 12 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 13 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 35 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 12 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 12 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 14 m², druh:

Zastavané plochy a nádvoría, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 121 m², druh: Zastavané plochy a nádvoría, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 11 m², druh: Zastavané plochy a nádvoría, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 8 m², druh: Zastavané plochy a nádvoría, pozemok parc. č. XXXX/X vo výmere 97 m², druh: Zastavané plochy a nádvoría, pozemok parc. č. XXXX/X vo výmere 50 m², druh: Zastavané plochy a nádvoría, pozemok parc. č. XXXX/X vo výmere 1 m², druh: Zastavané plochy a nádvoría. Proti tomuto uzneseniu podal podaním doručeným súdu 8. 9. 2014 odvolanie odporca, podľa ktorého navrhovateľa neosvedčili nárok, ktorému má byť poskytnutá právna ochrana, neosvedčili potrebu dočasnej úpravy pomerov účastníkov alebo dôvodnosť obavy ohrozenia výkonu rozhodnutia a neosvedčili, že bez okamžitej, i keď len dočasnej úpravy právnych pomerov, by bolo ich právo, ktorého sa v konaní domáhajú, ohrozené. Zároveň odporca upozornil na skutočnosť, že I. G., F. R. R. XXXX/XX, XXX XX R., ktorá je spoločníkom a konateľom odporcu, nie je totožná s I. G., ktorá, resp. bola spoločníkom a konateľom spoločnosti ZEČÁK, s.r.o., resp. S-HANZA, s.r.o. K odvolaniu odporcu sa vyjadrili navrhovateľa, prostredníctvom právneho zástupcu, ktorí žiadali nariadené predbežné opatrenie potvrdiť, k zámene osôb - spoločníkov a konateľov spoločností ZEČÁK, s.r.o. a S-HANZA, s.r.o. uviedli, že táto zámena na dôvodnosti určenia neúčinnosti právneho úkonu nemá vplyv, nakoľko sa síce jedná o dve rozdielne osoby s rovnakým menom a priezviskom, ale tieto osoby sú osobami blízkymi, nakoľko sa jedná o matku a dcéru. Krajský súd v Bratislave uznesením z 27.11. 2014 č. k. 6Co/796/2014-85, právoplatným 7. 1. 2015 návrh na nariadenie predbežného opatrenia zamietol.

K samotnému návrhu na určenie neúčinnosti právneho úkonu sa podaním z 19. 6. 2015, doručeným súdu 23. 6. 2015, vyjadril prostredníctvom právneho zástupcu odporca, ktorým argumentoval, že nárok na vrátenie sumy 57.000 € uplatňujú navrhovateľa v samostatnom konaní sp. zn. 12C54/2013 vedenom na Okresnom súde Bratislava I, pozemky, ktorých neúčinnosť prevodu navrhovateľa navrhujú určiť, podliehajú osobitnému režimu zákona č. 182/1993 Z. z. (možno ich previesť len na vlastníkov bytov v objektoch), spochybnil prospech odporcu z právneho úkonu, ktorého neúčinnosť navrhuje navrhovateľ určiť upozornil na nevysporiadanie nárokov navrhovateľov voči spoločnosti ZEČÁK, s.r.o. v súvislosti so zmluvou o budúcej zmluve a odstúpením od nej, spor ktorý je riešený v konaní 12C/54/2013 na Okresnom súde Bratislava I.

Na pojednávaní 25. 6. 2015 uviedol právny zástupca navrhovateľov, že navrhovateľa majú vymáhateľnú pohľadávku, v súčasnosti už exekučný titul, rozsudok, ktorý bol vydaný Okresným súdom Bratislava I, v konaní pod sp. zn. 12C/54/2013. Predmetný rozsudok bol vykonateľný 08. 11. 2014. V predmetnom rozsudku bol dlžník, a to obchodná spoločnosť S- HANZA s.r.o., ktorá sa stala právnym nástupcom spoločnosti ZEČÁK s.r.o. zaviazaný k úhrade sumy vo výške 57.000,-eur, zmluvnej pokuty vo výške 804,11,-eur a ostatného príslušenstva. Čo sa týka ďalších podmienok odporovateľnosti právneho úkonu, odporca uzatvoril kúpnu zmluvu medzi dlžníkom a ním, kde kúpna cena pozemkov, resp. predmetu prevodu je vo výške 2.901,-eur (založil do súdneho spisu a krátkou cestou doručil právnenému zástupcovi odporcu kúpnu zmluvu). Spoločník odporcu je blízkou osobou, a to konkrétne dcérou spoločníka a konateľa dlžníka, a to spoločnosti ZEČÁK s.r.o., s ktorým bol napadnutý právny úkon, ktorého neúčinnosť voči veriteľom žiadame vysloviť, vykonaný. Zákon predpokladá vyvráťiteľnú právnu domnienku, a to úmysel ukrátiť veriteľa, ak predmetný právny úkon bol uzatvorený medzi blízkymi osobami alebo ak táto blízka osoba má majetkovú účasť, alebo je štatutárnym orgánom spoločnosti, s ktorou bol právny úkon uzatvorený. Predmetný odporovateľný právny úkon bol uzatvorený v lehote 3 rokov v zmysle § 42a a 42b Občianskeho zákonníka. Právny zástupca odporcu uviedol, že navrhovateľa nemajú právny záujem na vyslovení odporovateľnosti a keďže ide o určenie, vyžaduje sa naliehavý právny záujem. Navrhovateľa naliehavý právny záujem nemajú, keďže došlo k prevodu týchto nehnuteľností, o ktorých sa píše v žalobe na terajší YMOD STAV bez toho, aby bola porušená možnosť navrhovateľov domáhať sa týchto nehnuteľností od terajšieho žalovaného. Podľa kúpnej zmluvy nehnuteľnosti prešli zo všetkými právami aj povinnosťami, čiže aj s právami navrhovateľov. V prípade prevodu nehnuteľností išlo o kúpnu zmluvu, kúpna zmluva je obojstranný právny úkon, hodnotovo navzájom vyrovnaný, preto žalovaná spoločnosť nemala z kúpnej zmluvy prospech, keďže zaplatila kúpnu cenu. Trhová hodnota týchto nehnuteľností je daná tým, že podľa zák. 182/1993 zb. o vlastníctve bytov, keďže ide o príslušené pozemky, trhová cena nie je nejakou obecnou trhovou cenou, takou, že by sa o tieto pozemky mohol uchádzať ktokoľvek, ale o pozemky sa môžu uchádzať vlastníci bytov a nebytových priestorov v týchto objektoch.

Navrhovateľka v 1. rade, v rámci výsluchu účastníka konania uviedla, že po úhrade zálohy na byt s ohľadom na rodinné väzby, nikdy nezapochybovali, že to dopadne tak ako to dopadlo. V čase uzatvárania zmluvy bola chorá, na vozíčku, s barlamami, a preto pristúpila na to, že v Lamači sa stavajú nové byty a mohli

by kúpiť na prízemí bezbariérový byt. Situácia sa nevyvíjala podľa ich predstáv a boli im predkladané zlé podklady k výstavbe nášho bytu. Nakoniec sa rozhodli od zmluvy odstúpiť s tým, že budú hľadať nejaké iné riešenie. Má list od konateľky, ktorá sa ospravedlňuje, má aj list od konateľa, ktorý uznáva, že sa všetko nevyvíjalo, tak ako sa malo. Keď odstúpili od zmluvy, navrhovateľka v 1. rade bola v zlom zdravotnom stave, a preto toto riešil jej manžel s bratom. Najskôr jednania boli ústne až neskôr v novembri 2011, presný dátum si nepamätá, ale bolo to v novembri 2011, bolo ústne dohodnuté, že peniaze im budú vrátené do konca roka. Potom keď zomrela mama obidvom bratom, bolo povedané, že sa peniaze vrátia a vzťahy sa dajú do poriadku. Považovala za jednoduchú záležitosť skutočnosť, že keď sa byt, na ktorý poskytli zálohu, predá, že sa z predaja bytu vrátia im peňažné prostriedky.

Navrhovateľ v 2.rade, v rámci výsluchu účastníka konania uviedol, že všetky zásadné veci boli povedané, len dodal, že sľubov o vrátení finančných prostriedkov bolo vyše 100, a to telefonicky, SMS správami, písomne aj ústne. Je presvedčený o podvodníckom konaní. Na otázku právnej zástupkyne navrhovateľov, navrhovateľ v 2. rade uviedol, že jeho brat G. T. bol konateľ spoločnosti ZEČÁK, s.r.o. a konateľkou bola I. G.. Na otázku právneho zástupcu odporcu, prečo nezaplatili druhú a tretiu splátku za byt, navrhovateľ v 2. rade uviedol, že nevie o akej druhej a tretej splátke je reč, na ďalšie splátky mali prísť výzvy, ktoré nepišli.

Právny zástupca navrhovateľov doručil súdu 6. 7. 2015 návrh na vydanie predbežného opatrenia z 3. 7. 2015, v ktorom navrhol, aby súd zakázal odporcovi nakladať s nehnuteľnosťami vedenými Okresným úradom R., odbor katastrálny, okres R. B., katastrálne územie M., na liste vlastníctva č. XXXX. Návrh odôvodnil skutočnosťou, že odporca po pojednávaní konanom 25. 6. 2015 začal prevádzať nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom napadnutého právneho úkonu. K návrhu priložil výpis z listu vlastníctva č. XXXX, s vyznačenou plombou na základe H.-XXXXX/XXXX, výpis z listu vlastníctva č. XXXX s vyznačenou plombou na základe Q.-XXXXX/XXXX a s poznámkami o upovedomení o začatí exekúcie, resp. o exekučnom príkaze na vykonanie exekúcie, výpis z listu vlastníctva č. XXXX s poznámkami o upovedomení o začatí exekúcie, resp. o exekučnom príkaze na vykonanie exekúcie. Priložil tiež upovedomenie o začatí exekúcie EX 1509/14 súdneho exekútora C.. R. D. z 24. 3. 2015, upovedomenie o začatí exekúcie EX 1509/14 súdneho exekútora C.. R. D. zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť z 24. 3. 2015, exekučný príkaz EX 1509/14, vydaný súdnym exekútorom C.. R. D. 24. 4. 2015. Právny zástupca navrhovateľa doručil súdu tiež oznámenie súdneho exekútora, C.. R. D. z 8. 7. 2015, podľa ktorého povinný, spoločnosť S-HANZA, s.r.o. so sídlom Dostojevského rad 1 nevlastní motorové vozidlá, jeho nehnuteľnosti sú zaťažené záložným právom, nemá vedený účet v banke a nepreberá listové zásielky. Súd vydal 17. 7. 2015 uznesenie 25C/198/2014 - 145, ktorým zakázal odporcovi nakladať s nehnuteľnosťami vedenými na LV č. XXXX, Okresným úradom R., odbor katastrálny, okres R. B., k.ú. M. a to pozemky parcely registra C v spoluvlastníckom podiele 1/1: pozemok parc. č. XXXX/X vo výmere 508 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 13 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 12 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 13 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 35 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 12 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 12 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 14 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 121 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 11 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/XX vo výmere 8 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/X vo výmere 97 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/X vo výmere 50 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, pozemok parc. č. XXXX/X vo výmere 1 m², druh: Zastavané plochy a nádvoria, najmä akýmkoľvek spôsobom tieto scudziť, predať, zaťažiť, darovať alebo vymeniť a to do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej vedenej na Okresnom súde Bratislava IV pod sp.zn. 25C/198/2014. Krajský súd v Bratislave potvrdil uznesením 4Co/588/2015-192 zo 7. januára 2016 uznesenie 25C/198/2014 - 145 zo 17. 7. 2015, ktorým bolo nariadené predbežné opatrenie.

Právny zástupca navrhovateľov doložil znalecký posudok znalca z odboru stavebníctvo zo dňa 9. 9. 2015, vypracovaný na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, pozemkov parciel č. XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie M., podľa ktorého všeobecná hodnota uvedených nehnuteľností je 123.762,22 €, zaokrúhlene 124.000 €.

Na pojednávaní súdu konanom 28. 9. 2015 uviedla I. G., narodená XX. X. XXXX, R. D. Q., XXXX/XXA, R. - M., v procesnom postavení svedka, štatutárny zástupca odporcu, že od spoločnosti odporcu odkúpila pozemky a nehnuteľnosti. Na otázku právneho zástupcu navrhovateľov, aký je vzťah svedkyne ku I. G., nar. XX. XX. XXXX, naposledy bytom R. XXXX/XX, R., ktorá bola spoločníkom a konateľom obchodnej spoločnosti ZEČÁK, s. r. o. a v súčasnosti je spoločníkom obchodnej spoločnosti S-HANZA, s. r. o. svedkyňa uvádza, že je to jej mama. Na otázku právneho zástupcu navrhovateľov, či bol vyhotovený nejaký znalecký posudok na pozemky, ktoré kupovala ako konateľ spoločnosti YMOD STAV, s.r.o., uviedla svedkyňa, že znalecký posudok vyhotovený nebol. Na otázku právneho zástupcu navrhovateľov, či svedkyňa vedela, že spoločnosť ZEČÁK, s.r.o. má nejaké dlhy, odpovedala svedkyňa, že o dlhoch nevedela. Na otázku právneho zástupcu navrhovateľov, aký bol dôvod kúpy nehnuteľnosti keď stavebníkom bola spoločnosť Zečák s. r. o. uviedla svedkyňa, že dôvodom bolo vedenie správcovskej spoločnosti, teda kvôli správe objektov, uviedla tiež, že sa o pozemky stará. Na otázku, za akú cenu sa predávajú byty v lokalite uviedla svedkyňa, že v závislosti od stavu nehnuteľnosti od 1.300 € do 1.700 € v závislosti od stavu a vybavenia nehnuteľnosti, odpovedala tiež, že si kúpila byt aj s príľahlým pozemkom (ako fyzická osoba), presnú cenu bytu ani pozemkov si nepamätala. Na otázku právneho zástupcu odporcu, či svedkyňa uzatvárala za spoločnosť YMOD STAV, s. r. o. aj iné zmluvy s ostatnými vlastníkami, resp. budúcimi vlastníkami bytov a nebytových priestorov v katastrálnom území M., ktoré sú predmetom tohto sporu svedkyňa uviedla, že nakoľko sa stará o správcovskú činnosť celého objektu, bola vytvorená zmluva, ktorá bola predložená na odsúhlasenie všetkým vlastníkom nehnuteľností Pod Zečákom A, B, C, D a boli oboznámení s tým, že pozemok, ktorý robí prístupovú komunikáciu k ich nehnuteľnostiam, bude im prepísaný v podielovom spoluvlastníctve, avšak zablokovaním pozemkov každý vlastník neobdržal podiel na zmenenej nehnuteľnosti a dochádza momentálne aj k ďalším ťažkostiam v zmysle práva prechodu, nakoľko pri uzatváraní hypotekárnych úverov ma osobne vlastníci bytu žiadajú, o čo najskoršie prepísanie nehnuteľností, aby mali tieto pozemky vysporiadané. Na otázku právneho zástupcu odporcu, či pri návrhu kúpnych zmlúv bola výška kúpnej ceny nejakým radikálne cenovo odlišná, resp. totožná, konkrétne kúpna cena svedkyne, či bola približne v rovnakej výške kúpnej ceny alebo sa zásadným spôsobom odlišovala od ostatných 11 vlastníkov bytov a nebytových priestorov uviedla svedkyňa, že dohoda bola obojstranná, takto došlo k podpisu zmluvy, že už v tej dobe bol zámer, aby nehnuteľnosť bola prepísaná na ďalších vlastníkov a o nehnuteľnosť sa stará doteraz svedkyňa, čo sa týka zimnej, letnej údržby. Mestská časť Lamač o správu prístupovej cesty nemala z dôvodu nákladov záujem. Uviedla tiež, že nie presvedčená, že by ona mala nejaké zvýhodnenie. Na otázku, čo by sa stalo ak by nedošlo k nariadenému predbežnému opatreniu, či by vyplývali zmluvné povinnosti, sankcie, najmä s ohľadom na ďalších 11 vlastníkov uviedla svedkyňa, že je presvedčená, že určite by prišlo k sankciám a problémom kvôli neprepísaniu podielu v podielovom spoluvlastníctve na vlastníkov, ktorí boli vopred oboznámení s tým, že nehnuteľnosť dostanú a zdôraznila, že zadarmo a jedine za náklady na vypracovanie zmluvy o prevode vlastníctva.

Svedok B.. K.. G. T., narodený XX. XX. XXXX, bytom W. Ú. XXXX/XX, R. - E.É. G., na pojednávaní 28. 9. 2015 uviedol, že navrhovateľov pozná, navrhovateľ v druhom rade je jeho brat a bývalý väčšinový spoločník v spoločnosti Hanzel Slovakia. Navrhovateľka v 1. rade je jeho švagriná, manželka navrhovateľa v II. rade. K spoločnosti YMOD STAV, s.r.o. nemá žiaden vzťah, nie je konateľom ani členom. Predmet sporu sa odvíja od nevrátenej platby 57.000,-eur spoločnosti Zečák s. r. o., kde okrem svedka bol konateľom pán F. a pani G. staršia. Spoločnosť sa dostala do problémov, v dôsledku konkurenčného boja, bola vytlačená v rámci konkurencie z výstavby. Spoločnosť ZEČÁK, s.r.o sa pri výstavbe bytov Pod Zečákom dostala do platobnej neschopnosti, keď mesačne platila banke úroky po 160.000,-Sk. Výstavbu dokončili, ale spoločnosť bola v zlom stave. Pani G. staršia musela predať svoj byt a doplatiť banke, aby všetci vlastníci boli odťažení, aby sa splatil dlh voči banke. Svedok prišiel o všetky úspory, ktoré mal. Predal byt vo W. Ú. a zvyšok celý išiel na vyplatenie všetkých dlhov. Bol v dobrej viere, že všetko splatia lebo mali už prísľub na ďalšiu výstavbu 52 bytov v Pezinku, kde mali prísľub z banky podpísaný generálnym riaditeľom a obchodným riaditeľom, ale neprišlo k realizácii. Na otázku právnej zástupkyne navrhovateľov, prečo keď uvádza, že mali finančné problémy, predali pozemky vedené na LV č. XXXX, ktoré sú predmetom tohto sporu za spoločnosť Zečák s. r. o. za kúpnu cenu vo výške 2.901 € keď podľa znalca majú predmetné pozemky hodnotu 124.000 €, odpovedal svedok, že nie je pripravený odpovedať. Všetky peniaze, ktoré dostali, išli do banky. Aj súkromné peniaze svedka. Na otázku stále nevrátil navrhovateľom ani časť dlžnej sumy uviedol svedok, že nemá peniaze. Bol mu vypnutý internet, lebo ho nemá z čoho zaplatiť, bol mu vypnutý niekoľkokrát mobil. V obchodnej spoločnosti je zástupcom B. F. a on už nie je spoločníkom v tejto spoločnosti. Živí sa ako architekt, pani G. staršia mala na starosti zmluvy, pán F. mal na starosti ekonomické záležitosti spoločnosti. Na

otázku právneho zástupcu odporcu, či v minulosti boli zo strany spoločnosti Zečák s. r. o. poskytnuté navrhovateľovi v 2.rade z minulých realizácií výstavby bytov, nejaké byty a ak áno, za akých podmienok odpovedá svedok, že ako na začiatku uviedol, že s bratom (navrhovateľ v 2. rade) boli v spoločnosti Hanza Slovakia, kde brat mal väčšinový podiel. Svedok mal na starosti projekty a realizácie okolo toho. Do ekonomických záležitostí, bolo rozhodnuté väčšinovým konateľom, že sa svedok nemá starať. Brat svedka odkúpil rádovo za 1,8 mil. Sk byt o výmere 122,5 m² v centre mesta na Š. X. Tento byt neskôr predal. Na otázku právneho zástupcu odporcu, či sa svedok vie vyjadriť k okolnostiam prevodov príľahlých pozemkov v katastrálnom území M., LV č. XXXX, medzi odporcom a cudzími 11, resp. 12 budúcimi vlastníkmi, či pozná okolnosti, resp. podmienky, svedok uviedol, že ide o príľahlé pozemky, ktoré môže odkupovať iba osoba, ktorá je vlastníkom bytu. Tak to bolo prideľované vlastníkom bytu. Týka sa to aj cesty, v ktorej sú zabudované inžinierske siete. Bežná prax je taká, že najmä táto cesta, ktorá bola 4,5 mil. Sk, najmenej, niekto z nej musí odstraňovať sneh a čistiť a starať sa o ňu. Keď to ponúkal vlastníkom bytov, títo to odmietli. Cena, ktorú požadoval bola toľko, aby sa dala kúpiť snehová fréza. Odkúpením by na nich padla povinnosť čistiť. Ešte aj minulý rok čistil a odstraňoval sneh spolu s pánom G. a staral sa aj o trávnik.

Súd na návrh právneho zástupcu navrhovateľov vykonal dopyt na Sociálnu poisťovňu ohľadom zistenia zamestnancov spoločnosti ZEČÁK, s.r.o., z odpovede na ktorý vyplýva, že konateľka a spoločníčka odporcu, I. G., nebola zamestnancom spoločnosti ZEČÁK, s.r.o.

Na pojednávaní súdu konanom 5. 4. 2016 právny zástupca uviedol, že navrhovatelia v 1. a 2. rade majú za to, že preukázali, že sú splnené predpoklady neúčinnosti právneho úkonu, navrhovatelia majú vymáhateľnú pohľadávku voči dlžníkovi, ktorá je dnes už exekučným titulom. Právny úkon bol napadnutý v lehote 3 rokov; konateľka odporcu je blízkou osobou dlžníka, resp. osôb s majetkovou účasťou na dlžníkovi. Majú za to, že bol preukázaný úmysel ukrátiť veriteľa a tým, že dlžník je nemajetný, je preukázaná skutočnosť, že právny úkon aj skutočne ukrátil veriteľa. Keby nebolo vydané predbežné opatrenie, už by boli v súčasnosti predmetné pozemky dávno prevedené na ďalšie osoby, čo navrhovatelia súdu preukazovali.

Zástupca odporcu na pojednávaní súdu konanom 5. 4. 2016 uviedol, že odporca zotrváva na doterajších vyjadreniach. Má za to, že navrhovatelia neunesli dôkazné bremeno v tom, že nepreukázali úmysel spoločnosti YMOD STAV s.r.o. ukrátiť veriteľa. Pani G. ako konateľka spoločnosti YMOD STAV s.r.o. nevedela v čase podpisovania zmluvy o prevode pozemkov o účtovných detailoch spoločnosti ZEČÁK, s.r.o. Prevod pozemkov bol vnímaný ako ochrana týchto pozemkov, nakoľko voči spoločnosti ZEČÁK, s.r.o. bolo vedené viacero exekúcií. Nie je pravdou, že bez predbežného opatrenia by predmetné pozemky boli prevedené na ďalšie osoby, nakoľko v súčasnosti je len jeden záujemca a vlastníci bytov nemajú záujem o kúpu týchto pozemkov. Právny zástupca navrhovateľov v 1. a 2. rade doplnil, že dôkazné bremeno o úmysle ukrátiť veriteľa zaťažovalo odporcu.

Podľa § 42a ods. 1 Občianskeho zákonníka sa veriteľ môže domáhať, aby súd určil, že dlžníkov práve úkony podľa odsekov 2 až 5 (§ 42a občianskeho zákonníka), 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 právnenému úkonu, ktorý dlžník urobil v posledných troch rokoch v úmysle ukrátiť svojho veriteľa, ak tento úmysel musel byť druhej strane známy, a právnenému úkonu, ktorým bol veriteľ dlžníka ukrátený a ku ktorému došlo v posledných troch rokoch medzi dlžníkom a osobami jemu blízkymi (§ 116 a 117 občianskeho zákonníka) alebo ktoré dlžník urobil v uvedenom čase v prospech týchto osôb s výnimkou prípadu, keď druhá strana vtedy dlžníkov úmysel ukrátiť veriteľa aj pri náležitej starostlivosti nemohla poznať.

Podľa § 42a ods. 3 Občianskeho zákonníka odporovať možno tiež právnenému úkonu, ktorým bol veriteľ dlžníka ukrátený a ku ktorému došlo v posledných troch rokoch medzi dlžníkom a

a) osobou jemu blízkou (§ 116 a 117),

b) právnickou osobou, v ktorej má dlžník alebo osoba uvedená v písmene a) majetkovú účasť aspoň 10% v čase, keď sa uskutočňuje tento právny úkon,

c) právnickou osobou, v ktorej je dlžník alebo osoba uvedená v písmene a) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, prokuristom alebo likvidátorom,

d) právnickou osobou, v ktorej má osoba uvedená v písmene c) majetkovú účasť aspoň 34% v čase, keď sa uskutočňuje tento právny úkon, alebo ktorý dlžník urobil v uvedenom čase v prospech osôb uvedených v písmenách a), b), c) alebo d); to však neplatí, ak druhá strana preukáže, že nemohla ani pri náležitej starostlivosti poznať úmysel dlžníka ukrátiť svojho veriteľa.

Podľa § 42 ods. 4 Občianskeho zákonníka odporovať možno tiež právnenému úkonu, ktorým bol veriteľ dlžníka ukrátený a ku ktorému došlo v posledných troch rokoch medzi dlžníkom, ktorý je právnickou osobou, a

a) členom jeho štatutárneho orgánu, jeho prokuristom, likvidátorom alebo spoločníkom,

b) osobou blízkou (§ 116 a 117) osobe uvedenej v písmene a),

c) právnickou osobou, v ktorej má dlžník alebo osoba uvedená v písmenách a) a b) majetkovú účasť aspoň 10% v čase, keď sa uskutočňuje tento právny úkon,

d) právnickou osobou, v ktorej je osoba uvedená v písmenách a) a b) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, prokuristom alebo likvidátorom,

e) právnickou osobou, v ktorej má osoba uvedená v písmene d) majetkovú účasť aspoň 34% v čase, keď sa uskutočňuje tento právny úkon,

alebo ktoré dlžník urobil v uvedenom čase v prospech osôb uvedených v písmenách a), b), c), d) alebo e); to však neplatí, ak druhá strana preukáže, že nemohla ani pri náležitej starostlivosti poznať úmysel dlžníka ukrátiť svojho veriteľa.

Podľa § 42b ods. 1 Občianskeho zákonníka právo odporovať právneným úkonom môže uplatniť veriteľ žalobou.

Podľa § 42b ods. 2 Občianskeho zákonníka právo odporovať právnenému úkonu sa uplatňuje proti tomu, kto mal z odporovateľného právneho úkonu dlžníka prospech.

Súd sa stotožnil s argumentáciou navrhovateľov v 1. a 2. rade, podľa ktorej odporca bol ten, kto bol povinný preukázať, že nemohol ani pri náležitej starostlivosti poznať úmysel dlžníka ukrátiť veriteľa. Táto skutočnosť nie je pochybná s ohľadom na dikciu ustanovenia § 42a ods. 4 občianskeho zákonníka. Rozhodujúcou skutočnosťou v posudzovanom prípade je ukrátenie veriteľa. Súd tiež skonštatoval, že navrhovatelia majú voči odporcovi vymáhateľnú pohľadávku, dokonca táto pohľadávka je už právoplatne judikovaná vykonateľným rozhodnutím okresného súdu Bratislava I v konaní vedenom pod spis. zn. 25C/198/2014. Súd sa nestotožnil s tvrdením odporcu, že navrhovatelia nemajú naliehavý právny záujem na určení neúčinnosti právneho úkonu dlžníka. Poukazuje pritom aj na uznesenie Krajského súdu v Bratislave č. k. 4Co588/2015-192 zo 7. januára, v ktorom krajský súd jednak poukázal na dezinterpretáciu ustanovení a nepochopenie ustanovení § 23 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. a § 47 zákona č. 50/1976 Zb. odporcom, keď zo žiadneho z týchto ustanovení nevyplýva povinnosť previesť príslušné nehnuteľnosti a prístupovú komunikáciu výlučne na vlastníkov bytov a jednak krajský súd tiež zdôraznil, že odporovacia žaloba nie je určovacou žalobou podľa ustanovenia § 80 O.s.p., preto navrhovatelia nemusia preukazovať naliehavý právny záujem na požadovanom určení. Spoločník a konateľ odporcu je dcérou spoločníka dlžníka spoločnosti S-HANZA s.r.o., právneho nástupcu dlžníka - spoločnosti ZEČÁK, s.r.o. (v ktorom matka spoločníčky a konateľky odporcu tiež bola spoločníčkou a konateľom). Dňa 24.03.2015 bolo vydané upovedomenie o začatí exekúcie JUDr. Branislavom Pliškom a do rozhodnutia o návrhu na nariadenie predbežného opatrenia nebol súdu predložený dôkaz preukazujúci uhradenie aspoň časti vymáhateľnej pohľadávky, pričom odporca ako osoba povinná nevlastní žiaden majetok, ktorý by bolo možné exekvovať, spoločnosť odporcu nevykazuje žiaden zisk (vlastní záhrady vo výmere 32m² a 14m², ostatné nehnuteľnosti v spoluvlastníckom podiele 1/5). Voči odporcovi ako dlžníkovi je vedených viacero exekúcií (súdny exekútor G.. A. H. EX 97/2014, LV č. XXXX, LV č. XXXX s vyznačenými exekúciami) a na Okresnom súde Bratislava IV je vedené voči odporcovi súdne konanie pod sp. zn. 6C/210/2014 (aktuálny výpis LV č. XXXX s vyznačenou poznámkou). Veriteľ môže požadovať uspokojenie svojej vymáhateľnej pohľadávky z toho, čo odporovateľným právneným úkonom z majetku dlžníka ušlo. Argumentácii odporcu o odplatnosti právneho úkonu, ktorým boli prevádzané nehnuteľnosti zo spoločnosti ZEČÁK, s.r.o. na spoločnosť YMOD STAV, s.r.o. nie je možné prisvedčiť. Prospech odporcu je vyjadrený už rozdielom v cene (2.901 €), za ktorú odporca nehnuteľnosti od spoločnosti ZEČÁK, s.r.o. nadobudol a v cene stanovenej znaleckým posudkom zo dňa 9. 9. 2015, vypracovaným na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, pozemkov parciel č. XXXX/X, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX,

XXXX/XX, XXXX/X, XXXX/X, XXXX/X, zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, katastrálne územie M., podľa ktorého všeobecná hodnota uvedených nehnuteľností je 123.762,22 €, zaokrúhlene 124.000 €. K právnomu úkonu medzi dlžníkom a odporcom došlo 15. 3. 2013 a Okresný úrad Bratislava, Katastrálny odbor rozhodol o vklade vlastníckeho práva z 26. 4. 2013, ktorým dňom bol povolený vklad vlastníckeho práva. Z uvedeného vyplýva, že navrhovatelia uplatnili návrh včas. Právny úkon bol urobený medzi dlžníkom, ktorý je právnickou osobou a medzi právnickou osobou, v ktorej blízka osoba členovi štatutárneho orgánu dlžníka majetkovú účasť aspoň 10 % a zároveň v ktorej osoba blízka členovi štatutárneho orgánu dlžníka je štatutárnym orgánom. Z uvedených dôvodov a vzhľadom na skutočnosť, že odporca neunesol dôkazné bremeno o neexistencii zákonom prezumovaného úmyslu dlžníka ukrátiť veriteľa, súd považoval nárok uplatnený navrhovateľmi v 1. a 2. rade za dôvodný a rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti rozhodnutia.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 151 ods. 3 O.s.p., prvej vety, podľa ktorého v zložitých prípadoch, najmä z dôvodu väčšieho počtu účastníkov konania alebo väčšieho počtu nárokov uplatňovaných v konaní súd môže rozhodnúť, že o trovách konania rozhodne do 30 dní po právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej; ustanovenie § 166 sa nepoužije.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku je možné podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia, písomne, trojmo, na Okresnom súde Bratislava IV.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha.

Odvolanie proti rozsudku alebo uzneseniu, ktorým bolo rozhodnuté vo veci samej, možno odôvodniť len tým, že

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Ak povinný dobrovoľne neplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.