

Súd: Okresný súd Bratislava II  
Spisová značka: 11C/155/2016  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1216213894  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 09. 2018  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Hana Posluchová  
ECLI: ECLI:SK:OSBA2:2018:1216213894.6

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava II sudkyňou JUDr. Hanou Posluchovou v právnej veci žalobcu: BYTOVÉ DRUŽSTVO VLČIE HRDLO, so sídlom Vlčie hrdlo 63, Bratislava, IČO: 35859 831, zastúpený JUDr. Katarínou Juričkovou, so sídlom Drieňová 14, Bratislava, proti žalovaným : 1. C. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom Š. XX, K., 2. J. Z., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. XX, K., obaja právne zastúpený advokátkou JUDr. Evou Krištofiakovou, so sídlom Zelená 11, Malinovo, o určenie neplatnosti zmluvy, takto

### rozhodol:

I. Žaloba sa zamietá.

II. Zrušuje sa neodkladné opatrenie nariadené uznesením Okresného súdu Bratislava II zo dňa 19.09.2016, č.k. 11C/155/2016-63 v spojení s uznesením Krajského súdu v Bratislave zo dňa 7.2.2017 č.k. 14Co/13/2017-112.

III. Návrh žalovaných v 1. 2. rade na prerušenie konania sa zamietá.

IV. Žalovaným v 1. a 2. rade sa proti žalobcovi spoločne a nerozdielne priznáva náhrada trov konania v rozsahu 100%

### odôvodnenie:

1) Uznesením zo dňa 19.09.2016, č.k. 11C/155/2016-63 v spojení s uznesením Krajského súdu v Bratislave zo dňa 7.2.2017 č.k. 14Co/13/2017-112 bolo na návrh žalobcu nariadené neodkladné opatrenie, ktorým súd uložil žalovaným v 1. a 2. rade povinnosť zdržať sa nakladania s bytom č. X-XX na X. poschodí v bytovom dome súp.č. XXX na ulici Z. I. XX Z. K., postavený na C.-R. parc. č. XXXX/XXX o výmere XXX m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckom podiele k pozemku o veľkosti XXXX/XXXXXXX, zapísaný na LV č. XXXX k. ú. P., obec: K.-M..Č..P., okres K. T., v rozsahu predaja, darovania, zamenenia, založenia, zaťaženia vecným bremenom, výkonu záložného práva, dania do nájmu alebo vloženia do obchodnej spoločnosti alebo družstva, a to až do právoplatného ukončenia konania vo veci samej. Súčasne súd žalobcovi uložil, aby v lehote 30 dní od právoplatnosti tohto uznesenia podal žalobu vo veci samej.

2) Dňa 3.4.2017 v súdom určenej 30-dňovej lehote od právoplatnosti označeného uznesenia o nariadení neodkladného opatrenia podal žalobca na tunajšom súde žalobu vo veci samej, pričom žiadal, aby súd určil, že zmluva o prevode vlastníctva bytu, ktorej predmetom je nehnuteľnosť, a to byt č. X-XX na X. poschodí v bytovom dome súp.č. XXX na ulici Z. I. XX Z. K., postavený na C.-R. parc. č. XXXX/XXX o výmere XXX m<sup>2</sup> zastavané plochy a nádvoria s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckom podiele k pozemku o veľkosti XXXX/XXXXXXX, zapísaný na LV č. XXXX k. ú. P., obec: K.-M..Č.. P., okres K. T., uzavretá dňa 8.2.2012 medzi žalobcom ako predávajúcim

a žalovanými ako kupujúcimi, ktorej vklad bol povolený Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu pod Z.-XXXX/XX, je neplatná.

3) Žalobu žalobca odôvodnil tým, že predmetnú kúpnu zmluvu za žalobcu podpísali žalovaní v 1. (C.U. Z.) a M. E.. Žalovaný v 1. rade bol na členskej schôdzi bytového družstva konanej dňa 8.2.2010 zvolený uznesením č. 4 za člena predstavenstva. M. E. bola na čiastkových členských schôdzach bytového družstva konaných v dňoch 7.3.2011, 8.3.2011, 10.3.2011 a 11.3.2011 uznesením č. 4 doplnená do predstavenstva družstva. Dňa 9.11.2011 bola uzatvorená aj zmluva o nájme bytu, ktorej predmetom bol nájom označeného bytu. Rozsudkom Okresného súdu Bratislava II zo dňa 14.12.2011 sp.zn. 24Cb/102/2010 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Bratislava zo dňa 27.11.2012, sp.zn. 2Cob/110/2012, ktoré nadobudli právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 9.1.2013, súd určil neplatnosť uznesení prijatých na členskej schôdzi bytového družstva dňa 8.2.2010, ktorými okrem iného bol ako nový člen predstavenstva zvolený žalovaný v 1. rade. Rozsudkom Okresného súdu Bratislava II zo dňa 6.10.2016 sp.zn. 25Cb/80/2013, ktorý nadobudol právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 15.12.2016, súd určil neplatnosť uznesení prijatých okrem iných aj na náhradných členských schôdzach bytového družstva dňa 7.3.2011, 8.3.2011, 10.3.2011 a 11.3.2011, ktorými okrem iného bola do predstavenstva zvolená M. E.. Po členskej schôdzi konanej dňa 8.2.2010 žalovaný v 1. rade mal vedomosť o tom, že na tun. súde bola napadnutá platnosť uznesení prijatých na predmetnej schôdzi. Uvedená skutočnosť bola zrejماً aj M. E.. Teda tak pri podpisovaní nájomnej zmluvy ako aj zmluvy o prevode vlastníctva bytu podpisovali za družstvo osoby, ktoré boli vyhlásením prvostupňového rozhodnutia oboznámené s tým, že súd určil neplatnosť uznesenia, ktorým mal byť zvolený do orgánov družstva práve žalovaný v 1. rade, v čase podpisu zmlúv vystupujúci tak za stranu predávajúcich ako aj kupujúcich. Podľa výpisu z obchodného registra žalobcu, za predstavenstvo koná navonok predseda predstavenstva družstva alebo iný poverený člen predstavenstva družstva. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisujú za družstvo vždy predseda predstavenstva a jeden člen predstavenstva. Žalobca sa domáha určenia neplatnosti zmluvy o prevode bytu z 8.2.2012 z dôvodu, že táto bola uzatvorená v rozpore s dobrými mravmi ako aj v rozpore so zákonom, keďže ju podpisovali osoby, ktoré mali vedomosť o tom, že nie sú osobami oprávnenými podpisovať za družstvo. V tomto prípade teda nejde o ochranu práv tretích osôb, nakoľko žalovaní mali vedomosť o odpadnutí mandátu žalovaného v 1. rade, ako aj o výsledku rozhodnutia prvostupňového súdu. Zmluva bola tiež uzatvorená za podmienok, ktoré zvyhodňovali práve žalovaného oproti ostatným členom družstva, keď žalovaní nadobudli predmetný byt za cenu nižšiu než bola určená cena investičného úveru pripadajúca na predmetný byt. Ďalej žalobca poukázal na ustanovenie § 243a ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb., podľa ktorého členovia predstavenstva sú povinní vykonávať svoju funkciu s odbornou starostlivosťou a v súlade so záujmami družstva a všetkých jeho členov. Najmä sú povinní zaobstarať si a pri rozhodovaní zohľadniť všetky dostupné informácie týkajúce sa predmetu rozhodnutia a pri výkone svojej pôsobnosti nesmú uprednostňovať svoje záujmy, záujmy len niektorých členov alebo záujmy tretích osôb pred záujmami družstva. Žalobca zároveň žiadal súd, aby ako predbežnú otázku vyriešil platnosť zmluvy o nájme bytu zo dňa 9.11.2011, nakoľko žalobca sa domnieva, že tento úkon je neplatný z dôvodu jeho podpisu osobou, ktorá mala vedomosť o tom, že za žalobcu nie je oprávnená podpisovať. Ak totiž je neplatná zmluva o nájme, žalovaní v 1. a 2. rade nespĺňajú podmienku prevodu družstevného bytu, nakoľko tento je možné previesť iba nájomcovi. Podľa žalobcu uzatvorením zmluvy o prevode zo dňa 8.2.2012 došlo k porušeniu ustanovenia § 39 OZ, § 17 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z., § 243a ods. 1 Obchodného zákonníka a Stanov družstva, z ktorých je zrejماً, že predstavenstvo družstva, ktoré podpisovalo predmetnú zmluvu, nepostupovalo s odbornou starostlivosťou, práve naopak, konalo v rozpore so zákonom, dobrými mravmi, pričom sledovali len uspokojenie svojich záujmov a obchádzali zákon. K naliehavému právnomu záujmu žalobca uviedol, že vo všeobecnosti platí, že tento je daný predovšetkým tam, kde by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo kde by bez tohto určenia sa stalo jeho právne postavenie neistým. V tejto súvislosti žalobca poukázal na to, že súdna prax za určovací žalobu v zmysle § 137 C.s.p. považuje aj žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu, citujúc pritom uznesenie NS SR z 22.9.2010 sp. zn. 4Cdo/56/2009. Podľa žalobcu „bez určenia neplatnosti kúpnej zmluvy by bolo jeho právo ohrozené a ich postavenie by sa stalo neistým. Svedčí o tom aj samotná skutočnosť- zápis vlastníckeho práva na základe predmetnej zmluvy v neprospech žalobcov.“

4) Žalovaní sa k žalobe vyjadrili podaním doručeným súdu dňa 24.10.2017, pričom predovšetkým namietali, že nie je zrejماً, či žalobu podali oprávnené osoby, nakoľko na tun. súde prebieha konanie sp. zn. 22Cb/254/2016 o neplatnosti uznesení členskej schôdze družstva zo dňa 14.6.2016. Ďalej

poukazovali na to, že v čase podpisu nájomnej ako aj kúpnej zmluvy k predmetnému bytu bola predsedom družstva M. E. a podpredsedom žalovaný v 1. rade. Štatutári v čase od 8.2.2010 do januára 2013 podpísali kúpne zmluvy a požiadali o vklad vlastníckeho práva k cca 130 bytom, ktoré spravovalo družstvo, pričom žalobca napadol jedine platnosť prevodu bytu na žalovaných. Žalovaní pritom boli ohľadom prevodu bytu rovnako dobromyseľní, ako ostatní členovia družstva, ktorí nadobudli byty od družstva. Vedomosť o konaní (sp. zn. 24Cb/102/2010-pozn. súdu), ktoré nebolo v čase prevodu bytu právoplatne skončené, je podľa žalovaných irelevantná. Žalovaní boli pôvodne ubytovaní v dvojgarzonke č. XXX na prízemí na ul. Z. I. XX, kde nájomcami boli manželka Okresoví. Žalovaní sa neuprednostňovali ako členovia predstavenstva, naopak, uhradili nedoplatok za manželov Okresových na byte č.X-XX a následne došlo k zámene bytu č. X-XX za dvojgarzonku č.XXX a k podpisu nových nájomných zmlúv. Čo sa týka hodnoty bytu, čiastka na zmluve o prevode vlastníctva bytu zo dňa 8.2.2012 je vypočítaná správne, čo preukazuje aj potvrdenie záložného veriteľa - ČSOB a.s. o zániku záložného práva. Skutočnosť, že výška nesplateného úveru k bytu, ktorý je predmetom konania bola správna, preukazuje aj to, že byt č. X-XX v totožnom bytovom dome Z., vedený na nájomcu: O. K.Á., s rovnakou podlahovou plochou ako i spoluvlastníckym podielom na dome, bol uhradený v rovnakej výške ako byt žalovaných a rovnako bolo záložné právo ČSOB a.s. vymazané. Žalovaní ďalej sporovali tvrdenie žalobcu o rozpore ich konania so zákonom, nakoľko rozhodnutie o prevode vlastníckych práv k bytom nebol dôvod odkladať. Nakoniec nájomníci na takéto rozhodnutia o vklade vlastníckeho práva, vzhľadom na úhradu nesplatených častí investičného úveru aj čakali. Finančné prostriedky boli za byty uhradené (rovnako aj za byt, ktorý je predmetom tohto sporu), a preto nebol dôvod nevykonať právne úkony, ktoré môžu vykonať štatutári družstva. V rozhodujúcom období pritom boli ako štatutári v obchodnom registri zapísaní práve M. E. a žalovaný v 1. rade. Ďalej žalovaní poukázali na zrušujúce uznesenie Krajského súdu v Bratislave č.k. 3Cob/201/2013-164, právoplatné dňa 7.10.2013, podľa ktorého „uznesenie členskej schôdze družstva sa bez ohľadu na existujúce formálne alebo obsahové vady považuje za platné, teda platí prezumpcia jeho platnosti, a to až do času, kým sa oprávnená osoba za podmienok uvedených v § 242 Obchodného zákonníka na súde úspešne dovolá vyhlásenia napadnutého uznesenia za neplatné so spätnými účinkami, pričom márnym uplynutím prekluzívnych lehôt sú všetky tieto procesné či vecné nedostatky prijatých uznesení de iure konvalidované a v záujme právnej istoty sa z vôle zákonodarcu a s ohľadom na princíp ochrany dobrej viery tretích osôb musia považovať za platné, záväzné a nezmeniteľné“. Žalovaní napokon spochybnili aj naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení a žiadali žalobu zamietnuť.

5) V podaní doručenom tunajšiemu súdu dňa 14.12.2017 sa žalobca vyjadril k vyjadreniu žalovaných. Oprávnenosť konania za družstvo, ako aj oprávnenosť podania predmetnej žaloby odôvodnil rozsudkom Okresného súdu Bratislava II zo dňa 14.12.2011, sp.zn. 24Cb/102/2010 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave zo dňa 27.11.2012, sp.zn. 2Cob/110/2012, ktoré nadobudli právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 9.1.2013, a ktorými bolo určené, že uznesenia prijaté na členskej schôdzi družstva dňa 8.2.2010, na základe ktorých boli odvolaní členovia predstavenstva B. O., Z. O., L. A. sú neplatné. Okamihom nadobudnutia právoplatnosti rozsudku súdu o neplatnosti uznesenia členskej schôdze nastávajú účinky jeho neplatnosti spätne, t.j. ex tunc ku dňu prijatia uznesenia členskej schôdze, t.j. dochádza ku zániku práv a povinností z neho vzniknutých. Preto členovia predstavenstva Z. O., B. O. sa opäť ujali funkcií člena a predsedu predstavenstva. Hoci v čase podania žaloby neboli zapísaní v obchodnom registri, a to z dôvodu prerušenia konania Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 32 Exre/39/2013 vo veci dosiahnutia zhody zápisu údajov do obchodného registra, citované rozhodnutia Okresného súdu Bratislava II a Krajského súdu v Bratislave založili konštitutívne účinky obnovenia ich funkcií. V súčasnosti tieto osoby na základe riadne zvolanej schôdze v roku 2016 boli zvolené do orgánov družstva a sú zapísané v obchodnom registri. Tak Okresný súd Bratislava II ako aj Krajský súd v Bratislave sa s otázkou oprávnenosti, resp. neoprávnenosti osôb konajúcich za žalobcu vysporiadali tak, že súdy sú povinné konať za družstvo s osobami aktuálne zapísanými ako štatutári družstva. Zároveň poukázali na § 243 a 243a Obchodného zákonníka, v zmysle ktorých výkon práv a povinností vyplýva štatutárnym orgánom zo zákona, preto ani súdy nemôžu zamedziť výkon práv a povinností členom štatutárneho orgánu pri výkone ich funkcie a sú povinné konať s osobami zapísanými podľa zákona č. 530/2003 Z.z.. Žalobca ďalej - odkazujúc na § 27 ods. 3 Obchodného zákonníka - poukázal na to, že princíp dobrej viery je možné aplikovať len na tretie osoby, čo žalovaní v tomto prípade nie sú. Žalovaní sú členmi družstva, pričom žalovaní v 1. rade bol od 9.2.2010 aj v orgánoch predstavenstva družstva. Rozsudkom Okresného súdu Bratislava II zo dňa 14.12.2011 sp.zn. 24Cb/102/2010 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Bratislava zo dňa 27.11.2012, sp.zn. 2Cob/110/2012, ktoré nadobudli právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 9.1.2013, pritom súd určil neplatnosť uznesení prijatých na členskej

schôdzi bytového družstva dňa 8.2.2010, ktorými okrem iného bol ako nový člen predstavenstva zvolený žalovaný v 1. rade. Už v námietke prevzatej predstavenstvom, ktorého členom bol aj žalovaný v 1. rade, ako aj v samotnej žalobe podanej v konaní sp. zn. 24Cb/102/2010, bola spochybnená platnosť uznesení členskej schôdze družstva konanej dňa 8.2.2010. Žalovaný v 1. rade ako aj jeho manželka - žalovaná v 2. rade mali vedomosť o tom, že platnosť uznesení, na základe ktorých bol žalovaný v 1. rade zvolený do predstavenstva družstva, bola napadnutá, aj napriek tomu konal za družstvo. Mali vedomosť aj o stanovách družstva, podľa čl. X bod 1 ktorých rokovanie členskej schôdze zvoláva predseda družstva, pričom uvedená skutočnosť bola namietaná v konaní sp. zn. 24Cb/102/2010, ktorého sa členovia predstavenstva, ako aj žalovaný v 1. rade, zúčastňovali. Hoci rozsudok Okresného súdu Bratislava II zo dňa 14.12.2011 sp.zn. 24Cb/102/2010 nebol v čase podpisu kúpnej zmluvy právoplatný, postup členov predstavenstva, ktorí zmluvu podpisovali, bol v rozpore s § 243a Obchodného zákonníka. Pokiaľ ide o tvrdenia žalobcu v súvislosti s výškou kúpnej ceny za predmetný byt, tak žalobca nenapáda výšku investičného úveru, ale napáda odkupnú hodnotu, za ktorú mali žalovaní byt nadobudnúť. K námietke žalovaných o nedostatku naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení žalobca uviedol, že vyslovením neplatnosti kúpnej zmluvy sa vyrieši nielen otázka spornosti predmetnej zmluvy, ale sa vytvorí právny základ na uplatnenie iného práva voči žalovaným.

6) Žalovaní sa k replike žalobcu vyjadrili v duplike doručenej súdu dňa 12.01.2018, pričom navrhli prerušiť konanie do skončenia konania vedeného tun. súdom pod sp. zn. 22Cb/254/2016, nakoľko nie je zrejmé, či žaloba bola podaná osobami oprávnenými konať za žalobcu. Zotrvali na tvrdeniach, že konanie žalovaných nie je v rozpore s dobrými mravmi ako i skutkovým stavom v čase kúpy bytu. K otázke určenia kúpnej ceny za byt žalovaní uviedli, že majú za to, že byt kúpili za sumu vo výške nesplateného investičného úveru v čase podpisu zmluvy. Žalobca podľa nich nesprávne interpretuje kúpnu cenu bytu.

7) V podaní doručenom súdu dňa 6.3.2018 žalobca poukazuje na odôvodnenie uznesenia Krajského súdu v Bratislave č.k. 3Cob/201/2013-164 sa vyjadril k návrhu žalovaných na prerušenie konania. Podľa neho súdy aj tretie osoby sú povinné rešpektovať zápis v obchodnom registri ohľadne zápisu štatutárnych orgánov družstva a nemôžu svojvoľne nekonať so zapísanými členmi. Žiadal preto návrh na prerušenie konania zamietnuť. Zároveň k otázke kúpnej ceny za predmetný byt uviedol, že nakoľko žalobca nie je spoločnosťou s majetkovou účasťou štátu tak, ako to má na mysli zákon č. 182/1993 Z.z., nemožno odkupnú hodnotu bytu vypočítať v zmysle tohto zákona. Žalobca určil odkupné hodnoty jednotlivých bytov vzhľadom na výšku investičného úveru, ako aj vzhľadom na ďalšie náklady, ktoré vznikli v súvislosti s prekvalifikovaním ubytovacích zariadení na bytové domy a s ich zápisom do katastra nehnuteľností, a to aj s ohľadom na vykonané rekonštrukčné práce. Odkupná hodnota bytu, ktorý je predmetom sporu, bola žalobcom určená na 29.321,70 eur.

8) Súd vo veci vykonal dokazovanie obsahom žaloby a písomných vyjadrení strán, prednesom ich právnych zástupcom na pojednávaní dňa 25.9.2018 ako aj obsahom listinných dôkazov založených v spise a zistil nasledovný skutkový stav:

9) Podľa výpisu z obchodného registra predsedom predstavenstva žalobcu je B. O., W. X, A., podpredsedom predstavenstva je Z. O., C. XXX, členom predstavenstva je B. M. J., Š. X, K., všetci so vznikom funkcie dňa 14.06.2016. Za predstavenstvo koná navonok predseda predstavenstva družstva alebo iný poverený člen predstavenstva. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je predpísaná písomná forma, podpisujú za družstvo vždy predseda predstavenstva a jeden člen predstavenstva.

10) Dňa 8.2.2012 bola medzi žalobcom ako predávajúcim a žalovanými ako kupujúcimi uzavretá zmluva o prevode vlastníctva bytu, ktorej predmetom je nehnuteľnosť, a to byt č. X-XX na X. poschodí v bytovom dome súp.č. XXX na ulici Z. I. XX Z. K., postavený na C.-R. parc. č. XXXX/XXX o výmere XXX m2 zastavané plochy a nádvoria s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckom podiele k pozemku o veľkosti XXXX/XXXXXX, zapísaný na LV č. XXXX k. ú. P., obec: K.-M..Č.. P., okres K. T..

11) Rozsudkom Okresného súdu Bratislava II č.k. 24Cb/102/2010-125 zo 14.12.2011, potvrdeným rozsudkom Krajského súdu v Bratislave č.k. 2Cob/110/2012-165 zo dňa 27.11.2012, a právoplatným dňa 9.1.2013 bola (okrem iného) určená neplatnosť uznesenia č. 4 prijatého na členskej schôdzi žalobcu

dňa 8.2.2010, ktorým členská schôdza schválila návrh a zvolila za členov predstavenstva žalobcu okrem iných osôb aj žalovaného v 1. rade, a to na základe žaloby podanej dňa 1.4.2010.

12) Rozsudkom Okresného súdu Bratislava II, č.k. 25Cb/80/2013-235, právoplatným dňa 15.12.2016, bola (okrem iného) určená neplatnosť uznesenia č. 4 prijatého na členskej schôdzi žalobcu dňa 7.3.2011, ktorým členská schôdza zvolila za člena predstavenstva žalobcu M.. M. E., a to na základe žaloby podanej dňa 9.4.2013.

13) Zo spisu tunajšieho súdu sp. zn. 22Cb/254/2016 vyplýva, že predmetom konania, ktoré dosiaľ nie je právoplatne skončené, je určenie neplatnosti uznesení členskej schôdze žalobcu konanej dňa 14.6.2016

14) V konaní pred súdom na pojednávaní dňa 25.9.2018 právna zástupkyňa žalobcu uviedla, že žalobca má za to, že predmetná zmluva je neplatným právnym úkonom, nakoľko svojím obsahom odporuje zákonu, resp. ho obchádza a prieči sa dobrým mravom. Žalobca má za to, že žalovaní v rozpore s § 17 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. nadobudli do vlastníctva byt z družstva, pričom v zmysle predmetného ustanovenia boli povinní zaplatiť ako cenu bytu nesplatený investičný úver s príslušenstvom, ktorý pripadal na predmetný byt. Žalobca eviduje na predmetnom byte pohľadávku, ktorá predstavuje rozdiel medzi sumou, ktorá bola zaplatená žalovanými a výškou investičného úveru, ktorý bol zaplatený za predmetný byt, a to vo výške 18.202,24 eur. Žalobca do konania predložil zápisnicu z členskej schôdze zo dňa 28.6.2005, na základe ktorej sa členovia družstva nadpolovičnou väčšinou uzniesli na kúpe ubytovacích jednotiek ako aj na cene jednotlivých ubytovacích jednotiek. Ako je zrejmé, družstvo nadobudlo ubytovacie jednotky, ktoré sa následne prekvalifikovali na byty. Podľa čl. 2 písm. b) stanov družstva je každý člen družstva povinný riadne a včas uhradiť vstupný vklad, základný členský vklad, členský podiel a platiť pomernú časť splátok na kúpu nehnuteľností. Vzhľadom na uvedené je zrejmé, že predmetný byt nadobudli žalovaní v rozpore s uvedeným ustanovením, v dôsledku čoho sa žalobca domáha neplatnosti predmetného právneho úkonu. Žalobca má za to, že jeho naliehavý právny záujem je daný, a to s poukazom na existujúcu judikatúru, keď tvrdí, že jeho právo je ohrozené a bez takého určenia je jeho postavenie neisté. Má za to, že jedine touto určovacou žalobou odstráni spornosť, neistotu svojho právneho postavenia. Cieľom žalobcu je, aby nebola znížená majetková hodnota družstva, a aby bola splnená litera zákona ako aj obsah stanov, ku ktorým sa žalovaní ako členovia družstva zaviazali. Žalovaný v 1.rade zneužil postavenie v predstavenstve družstva a v čase, keď bol orgánom družstva, zabezpečil predmetný prevod. Tým v rozpore so záujmami všetkých členov družstva uprednostnil svoje záujmy pred záujmami družstva a ostatných členov. Zároveň žalovaný v 1.rade uskutočnil tento úkon v čase, keď jeho mandát zvolenia do orgánov družstva bol napadnutý a bol mu zrejmý verdikt Okresného súdu Bratislava II o jeho neplatnom zvolení do orgánov družstva. Aj napriek tejto skutočnosti spolu s ostatnými vtedajšími členmi družstva podpísal predmetnú zmluvu a v tomto prípade ani dobrá viera zo strany žalovaného v 1.rade nie je namieste. Žalovaní uvádzali, že mali predmetný byt dostať výmenou od predchádzajúcich členov, a to od manželov Okresových. Predmetný byt však nemohli s týmito osobami vymeniť, nakoľko títo členovia boli vylúčení z družstva a v konaní sp. zn. 21C/67/2009 bol podaný voči nim návrh na vypratanie. Už k 23.10.2009 mali tieto osoby nedoplatok na splátkach investičného úveru vo výške 6.224,92 eur. Nie je preto zrejmé akým spôsobom by mali žalovaní pri výmene bytu doplatiť predmetný nedoplatok, ktorý už v čase prevodovej zmluvy bol oveľa vyšší. Čiže žalobca eviduje na predmetnom byte nedoplatok investičného úveru, ktorý mal byť zaplatený práve nadobúdateľmi predmetného bytu. Žalobca má za to, že členovia družstva, ktorí nadobudli byty, podobne ako žalovaní v rovnakých výmerách, zaplatili za predmetné byty cenu v zmysle zápisnice členskej schôdze zo dňa 28.6.2005, čiže cenu, ktorá bola určená členmi družstva pri kúpe ubytovacích jednotiek. Jedinými osobami, ktorí nezaplatili prevedený byt, sú žalovaní.

15) V konaní pred súdom na pojednávaní dňa 25.9.2018 právna zástupkyňa žalovaných uviedla, že žalovaný v 1.rade bol riadnym štatutárom družstva, rozhodnutie Okresného súdu Bratislava II, na ktoré poukazoval žalobca, nebolo právoplatné a v tom čase došlo k prevodu cca. 130 bytov družstva, pričom byt žalovaných bol jedným z nich. V tejto veci sú žalovaní dobromyseľní. Čo sa týka výpočtu, tak čiastka 18.202,-eur bola dnes žalobcom uvedená prvýkrát a žalobca žiadnym spôsobom uvedenú sumu nijakým spôsobom nešpecifikoval. Nie je teda zrejmé, z čoho údajné príslušenstvo pozostáva. Skutočnosť, že nesplatená časť investičného úveru bola uhradená, vyplýva aj z dokladov, ktoré boli prílohou k vyjadreniu, doručeného súdu dňa 24.10.2017, nakoľko banka by nenavrhla výmaz záložného práva k predmetnému bytu. K úhrade kúpnej ceny došlo v roku 2011, preto žalovaní namietali premlčanie. Podľa žalovaných žalobca ich chce úmyselne poškodiť, predovšetkým žalovaného v 1.rade. Pred

podaním žaloby zo strany žalobcu neprišla žiadna výzva ani iný spôsob namietania neplatnosti kúpy bytu, prípadne jej ceny. K tabuľke predloženej žalobcom vo vyjadrení zo dňa 2.3.2018 pod názvom: „Kúpne ceny za ubytovacie jednotky v 4 ubytovniach“ právna zástupkyňa žalovaných konštatovala, že byt žalovaných sa nachádza v ubytovni Váh, ide o trojizbovú jednotku s lodžiou, pričom v tejto tabuľke je kúpna cena 581.184,-Sk, čo je v prepočte 19.291,77 €. Preto žalovaní nerozumejú tomu vyčísleniu, ktoré uviedol žalobca.

16) Súd vec právne posúdil nasledovne:

Podľa § 13 ods. 1, 2 Obchodného zákonníka ak je podnikateľ fyzická osoba, koná osobne alebo za neho koná zástupca. Právnická osoba koná štatutárnym orgánom alebo za ňu koná zástupca. Ustanovenia tohto zákona o jednotlivých obchodných spoločnostiach a o družstve určujú štatutárny orgán, ktorého konanie je konaním podnikateľa.

Podľa § 29 ods. 1 Obchodného zákonníka obchodný register je verejný zoznam zákonom ustanovených údajov (ďalej len „zapísané údaje“), ktorého súčasťou je zbierka zákonom ustanovených listín (ďalej len „zbierka listín“).

Podľa § 2 ods. 1 písm. e) zákona č.503/2003 Z.z. o obchodnom registri a o zmene a doplnení niektorých zákonov do obchodného registra sa zapisujú v štátnom jazyku tieto údaje:

e) meno, priezvisko, bydlisko, dátum narodenia a rodné číslo fyzickej osoby, ktorá je štatutárnym orgánom alebo jeho členom, s uvedením spôsobu, akým táto osoba koná v mene zapísanej osoby, a s uvedením dňa vzniku a po jej skončení dňa skončenia funkcie; ak je štatutárnym orgánom právnická osoba, zapisuje sa jej obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo, ak je pridelené, ako aj meno, priezvisko, bydlisko, dátum narodenia a rodné číslo fyzickej osoby, ktorá je jej štatutárnym orgánom; ak ide o zahraničnú fyzickú osobu, zapisuje sa rodné číslo, ak jej bolo pridelené.

Podľa § 242 Obchodného zákonníka na návrh člena vysloví súd neplatnosť uznesenia členskej schôdze, pokiaľ uznesenie je v rozpore s právnymi predpismi alebo stanovami družstva. Návrh súdu môže člen podať, ak požiadal o zaprotokolovanie námietky na členskej schôdzi, ktorá uznesenie prijala, alebo ak námietku oznámil predstavenstvu do jedného mesiaca od konania tejto schôdze. Návrh možno na súd podať len do jedného mesiaca odo dňa, keď člen požiadal o zaprotokolovanie námietky, alebo od oznámenia námietky predstavenstvu.

Podľa § 243 ods. 2 Obchodného zákonníka predstavenstvo je štatutárnym orgánom družstva.

Podľa § 137 CSP, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o

- a) splnení povinnosti,
- b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu,
- c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo
- d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

Podľa § 228 ods. 1 CSP výrok právoplatného rozsudku je záväzný pre strany a pre tých, ktorí sa stali právnymi nástupcami strán po právoplatnosti rozsudku, ak nie je ustanovené inak.

Podľa § 228 ods. 2 CSP výrok právoplatného rozsudku o určení vecného práva k nehnuteľnosti alebo o určení neplatnosti dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti je záväzný aj pre osobu, ktorej sa týka návrh na povolenie vkladu vecného práva k nehnuteľnosti, ak bol návrh podaný v čase, keď v katastri nehnuteľností bola zapísaná poznámka o súdnom konaní.

17) Predovšetkým bolo potrebné v konaní vyriešiť otázku, či žaloba o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy k bytu je správnym prostriedkom ochrany práv žalobcu, resp. či z procesného hľadiska je žaloba prípustná.

18) Výrok o určení neplatnosti zmluvy je určovacím výrokom, pričom s poukazom na novú procesnú úpravu od 01.07.2016 v Civilnom sporovom poriadku, ide v posudzovanom prípade o žalobu o určenie

právnej skutočnosti (§137 písm. d) CSP), a to neplatnosti právneho úkonu. S poukazom na citované znenie § 137 písm. d) CSP, možnosť žalobcu domáhať sa určenia právnej skutočnosti je za účinnosti Civilného sporového poriadku od 01.07.2016 daná iba vtedy, ak by to vyplývalo z osobitného predpisu (napr. určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu, určenie neplatnosti skončenia pracovného pomeru, určenie neplatnosti dražby) a pod takéto žaloby nespádajú prípady neplatnosti právnych úkonov predpokladané vo všeobecnej občianskoprávnej norme, ktorou je Občiansky zákonník, akou je aj podaná žaloba žalobcu o neplatnosť právneho úkonu (kúpnej zmluvy) podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka. Je tomu tak z dôvodu, že určenie existencie právnej skutočnosti odporuje vo svojej podstate zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav, avšak pri určení právnej skutočnosti hovorí rozsudok o tom, čo bolo v minulosti, nie však o tom, čo je v prítomnosti. V prípade podanej žaloby zo žiadneho osobitného predpisu nevyplýva možnosť domáhania sa určenia neplatnosti kúpnej zmluvy. Žaloba pritom bola podaná dňa 3.4.2017, t.j. už za účinnosti nového Civilného sporového poriadku, a preto musí spĺňať požiadavky na ňu kladené práve týmto novým procesným predpisom. Bolo teda na žalobcovi, aby od účinnosti novej zákonnej úpravy v záujme dosiahnutia úspechu v spore podal žalobu tak, aby zodpovedala požiadavkám stanoveným v § 137 písm. c) CSP, na čo nadväzuje aj nová úprava § 228 CSP, kde oproti pôvodnej úprave v ustanovení § 159a OSP je odlišne upravená záväznosť výroku právoplatného rozsudku o neplatnosti právneho úkonu. Ak teda niet osobitného predpisu, na základe ktorého by bolo možné žalovať určenie neplatnosti konkrétnej právnej skutočnosti (§ 137 písm. d) CSP), žalobca musí formulovať žalobný petit na určenie práva, v tomto prípade zrejme vlastníckeho. Súd pritom zdôrazňuje, že žalobca bol v konaní právne zastúpený advokátom, a nebolo povinnosťou súdu poučovať žalobcu o (ne)vhodnosti ním zvoleného prostriedku ochrany svojich práv, pretože by išlo o neprípustné narušenie zásady rovnosti zbraní. Pokiaľ teda ide o určenie neplatnosti zmluvy, nemohla žaloba obstať z dôvodu jej procesnej neprípustnosti, a z tohto dôvodu sa súd meritom vecí ani nezaoberal, nakoľko žalobe by z vyššie uvedených dôvodov nebolo možné vyhovieť. Aj z uvedených dôvodov súd nevykonal navrhované dokazovanie. Pre úplnosť súd poznamenáva, že pokiaľ na základe kúpnej zmluvy bolo vlastnícke právo žalovaných vložené do katastra nehnuteľností, právna otázka, či táto kúpna zmluva je alebo nie je platným právnym úkonom predstavuje iba vyriešenie predbežnej otázky vo vzťahu k posúdeniu, kto je vlastníkom sporného bytu.

19) Napokon súd konštatuje, že žalobca v konaní ani dostatočne konkrétne (substancovane) netvrdil a nepreukázal naliehavý právny záujem na požadovanom určení, keď v žalobe sa v tomto smere obmedzil na všeobecný odkaz na „súdnu prax“, tam citované rozhodnutie Najvyššieho súdu SR a na strohé konštatovanie, že „bez určenia neplatnosti kúpnej zmluvy by bolo jeho právo ohrozené a ich(?) postavenie by sa stalo neistým. Svedčí o tom aj samotná skutočnosť- zápis vlastníckeho práva na základe predmetnej zmluvy v neprospech žalobcov.“ V priebehu konania ďalej žalobca k naliehavému právnemu záujmu uviedol, že „vyslovením neplatnosti kúpnej zmluvy sa vyrieši nielen otázka spornosti predmetnej zmluvy, ale sa vytvorí právny základ na uplatnenie iného práva voči žalovaným“ a že „žalobca má za to, že jedine touto určovacou žalobou odstráni spornosť, neistotu svojho právneho postavenia; cieľom žalobcu je, aby nebola znížená majetková hodnota družstva, a aby bola splnená litera zákona ako aj obsah stanov, ku ktorým sa žalovaní ako členovia družstva zaviazali“. Podľa názoru súdu takéto vágne skutkové tvrdenia ohľadom naliehavého (kvalifikovaného) právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení neobstoja, keď z nich nie je jednoznačne zrejmé, v čom konkrétne žalobca vidí neistotu svojho právneho postavenia, resp. právny základ na uplatnenie akého konkrétneho (iného) práva voči žalovaným v 1. a 2. rade má rozhodnutie súdu o neplatnosti kúpnej zmluvy vytvoriť. Naliehavý právny záujem pritom musí žalobca preukázať. Povinnosť žalobcu preukázať naliehavý právny záujem logicky znamená aj to, že žalobca je povinný uviesť v žalobe skutkové tvrdenia o tom, že naliehavý právny záujem je daný. (Števček, M., Ficová, S., Baricová, J., Mesiarkinová, S., Bajánková, J., Tomašovič, M., a kol. Civilný sporový poriadok. Komentár. Praha. C.H.Beck, 2016, 502 s.) Nie je pritom úlohou súdu nahrádzať (doplňať) podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia jednej zo strán sporu (aj čo sa týka tvrdenia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení) vlastnými domnienkami, resp. vlastnou úvahou o pravdepodobných dôvodoch naliehavého právneho záujmu; bolo by to i v rozpore so zásadou rovnosti strán sporu.

20) Na základe uvedených skutočností a citovaných zákonných ustanovení rozhodol súd tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti I. tohto rozsudku a žalobu žalobcu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy k bytu zo dňa 8.2.2012 zamietol.

21) Ohľadom námietky žalovaných o oprávnenosti, resp. neoprávnenosti osôb, ktorými bolo iniciované toto súdne konanie, konať za žalobcu, sa súd stotožňuje s argumentami žalobcu v jeho podaní doručenom tunajšiemu súdu dňa 14.12.2017 (viď bod 5. odôvodnenia tohto rozsudku) a preto, aby bolo toto rozhodnutie aj zrozumiteľné pre strany, nebude ich súd znova uvádzať. Nakoľko sa teda súd stotožnil s názorom žalobcu, že výkon práv a povinností vyplýva štatutárnym orgánom priamo zo zákona, preto ani súd nemôže zamedziť výkon práv a povinností členom štatutárneho orgánu pri výkone ich funkcie a je povinný konať s osobami zapísanými podľa zákona č. 530/2003 Z.z., súd nevzhliadol ani dôvod vyhovieť návrhu žalovaných na prerušenie konania do skončenia konania tunajšieho súdu sp. zn. 22Cb/254/2016, a preto tento ich procesný návrh v súlade s § 162 ods. 3 CSP vo výroku II. tohto rozsudku zamietol .

22) Vzhľadom na skutočnosť, že žaloba vo veci samej bola zamietnutá, bolo potrebné v zmysle ustanovenia § 335 ods. 1 CSP rozhodnúť aj o zrušení neodkladného opatrenia nariadeného tunajším súdom uznesením č.k. 11C/155/2016-63 zo dňa 19.9.2016 v spojení s uznesením Krajského súdu v Bratislave zo dňa 7.2.2017 č.k. 14Co/13/2017-112. Preto súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti III. tohto rozsudku a nariadené neodkladné opatrenie zrušil.

23) O náhrade trov konania rozhodol súd podľa § 255 C.s.p. a úspešným žalovaným, ktorí tvorili v tomto konaní nerozlučné spoločenstvo, priznal vo výroku IV. tohto rozsudku proti neúspešnému žalobcovi spoločne a nerozdielne náhradu trov konania v rozsahu 100%.

#### **Poučenie:**

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje (§ 362 ods. 1 C.s.p.).

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 359 C.s.p.).

Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné (§ 358 C.s.p.).

V zmysle § 363 C.s.p. sa v odvolaní popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 C.s.p.).

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania ( § 365 ods. 1, 2 a 3 C.s.p.).

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie (§ 366 C.s.p.).

Exekúciu možno vykonať na návrh toho, kto je oprávnený požadovať splnenie nároku z exekučného titulu preto, že povinný dobrovoľne nespĺnil to, čo mu exekučný titul ukladá (§ 48 ods. 2 zákona č. 233/1995 Z.z.). Exekúciu vykoná exekútor, ktorého na vykonanie exekúcie poverí súd (§ 55 ods. 1 zákona č. 233/1995 Z.z.).