

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 7Cob/65/2023  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4419203101  
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 05. 2025  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Marián Degma  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2025:4419203101.4

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Mariána Degmu a členov senátu JUDr. Valérie Kleinovej ml. a Mgr. Evy Vallovej, v spore žalobcu: Artos Real Estate SE, Záhřebská 562/41, Vinohrady, 120 00 Praha 2, Česká republika, IČO: 087 19 314, zastúpený: Advokátska kancelária JUDr. AŽALTOVIČ & PARTNERS s. r. o., Pred poľom 1652, 911 01 Trenčín, IČO: 36 857 882, proti žalovanému: ELISIUM, s. r. o., Ernestova bašta 5, 940 02 Nové Zámky, IČO: 36 550 981, zastúpený: Mgr. Martin Šutka, advokát, Ernestova Bašta 7, 940 01 Nové Zámky, IČO: 42 371 767, o určenie neexistencie právneho vzťahu z kúpnej zmluvy, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Nové Zámky č. k. 5Cb/45/2019-853 zo dňa 8.9.2022, takto

### rozhodol:

- I. Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu Nové Zámky č. k. 5Cb/45/2019-853 zo dňa 8.9.2022 potvrdzuje.
- II. Žalobcovi sa proti žalovanému priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

### odôvodnenie:

1. Okresný súd Nové Zámky rozhodol rozsudkom č. k. 5Cb/45/2019-853 zo dňa 8.9.2022 (ďalej aj „napadnutý rozsudok“) tak, že určuje, že právne vzťahy z kúpnej zmluvy, uzavretej dňa 16.3.2010 medzi obchodnou spoločnosťou REALSVIT, a.s., so sídlom Nová Ulica 1588/68, 900 81 Stupava, IČO: 35 947 357 ako predávajúcim a obchodnou spoločnosťou ELISIUM, s.r.o., so sídlom Hlavné námestie 7, 940 52 Nové Zámky, IČO: 36 550 981 ako kupujúcim, predmetom ktorej je prevod nehnuteľností zapísaných u Okresného úradu Nové Zámky, katastrálny odbor v katastri nehnuteľností pre okres Nové Zámky, obec Nové Zámky a katastrálne územie I. E. na liste vlastníctva č. XXXXX ako Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape - parc.č. XXXX/X - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1595 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 230 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 358 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1439 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 603 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2078 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1766 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 4647 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2899 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 431 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 952 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 117 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 258 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1012 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1360 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 402 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 533 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 2319 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 823 m<sup>2</sup>, parc.č. XXXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 716 m<sup>2</sup> a parc.č. XXXX/XXX - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1947 m<sup>2</sup> a ako Stavby - administ. budova súp.č.

XXXX na parc.č. XXXX/X, bufet súp.č. XXXX na parc.č. XXXX/XX, sklad techn. zariad. súp.č. XXXX na parc.č. XXXX/XX, nabíjacia stanica súp.č. XXXX na parc. č. XXXX/XX, závodná kuchyňa súp.č. XXXX na parc.č. XXXX/XX a lisovňa termop. a CTM súp.č. XXXX na parc.č. XXXX/XX z vylučného vlastníctva predávajúceho do vylučného vlastníctva kupujúceho, neexistujú. Žalobcovi priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 100 %.

1.1 Súd prvej inštancie po právnej stránke posúdil vec podľa ustanovení § 183, § 131 ods. 3 a 4, § 13 ods. 1, § 191 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka (ďalej aj „Obchodný zákonník“), § 18 ods. 1, § 20 ods. 1, § 34, § 37 ods. 1, § 39, § 40 ods. 1, ods. 3, § 46 ods. 1, ods. 2, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj „Občiansky zákonník“), a § 31a písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z. Katastrálny zákon.

1.2 Vychádzal zo skutkového stavu, keď z kúpnej zmluvy zo dňa 16.3.2010 zistil, že žalobca (v tom čase REALSVIT, a.s.) ako predávajúci a žalovaný ako kupujúci uzatvorili kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod nehnuteľnosti nachádzajúcich sa v katastrálnom území I. E., zapísaných na LV č. XXXXX / (bližšie špecifikované v zmluve ) a to za kúpnu cenu 100.000,- EUR. Kúpnu zmluvu podpísali za kupujúceho jeho konatelia W. W. Š. a W. V. Š.. Za predávajúceho túto kúpnu zmluvu podpísal predseda predstavenstva L. W. Z listu vlastníctva č. XXXXX zistil, že ako vlastníak nehnuteľností, ktoré sú predmetom zmluvy bol a aj je stále zapísaný predávajúci (REALSVIT, a. s.). Z výpisu z obchodného registra súd prvej inštancie zistil, že v čase uzavretia kúpnej zmluvy bol L. W. zapísaný ako predseda predstavenstva spoločnosti REALSVIT, a.s., s tým, že funkcia predsedu predstavenstva mu mala vzniknúť 13.2.2009. Z rozsudku Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 30Cb/89/2010-175, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 31.8.2017 zistil, že vo veci žalobcu W. X. ako jediného akcionára spoločnosti REALSVIT, a.s., proti žalovanému REALSVIT, a.s., bolo rozhodnuté tak, že jednak súd určil, že rozhodnutie jediného spoločníka spoločnosti urobené pri výkone pôsobnosti valného zhromaždenia, ktoré malo byť prijaté žalobcom dňa 13.2.2009, a ktorým malo byť rozhodnuté o odvolaní W. X. z funkcie predsedu predstavenstva spoločnosti REALSVIT, a.s. dňom 13.2.2009 a do tejto funkcie mal byť zároveň vymenovaný L. W., nar. XX.XX.XXXX s dňom vzniku funkcie 13.02.2009, je neplatné a jednak určil, že jediným akcionárom spoločnosti REALSVIT, a. s. je žalobca W. X.. Ďalej vykonaným dokazovaním dospel k záveru, že W. X., ktorý bol v tom čase jediným akcionárom spoločnosti REALSVIT, a.s. nevyhotovil a nepodpísal rozhodnutie jediného spoločníka (akcionára) spoločnosti REALSVIT, a.s. zo dňa 13.2.2009. Uvedenú skutočnosť mal preukázanú znaleckým posudkom, podľa ktorého sporný podpis na rozhodnutí jediného spoločníka zo dňa 13.2.2009 nevyhotovil W. X. aj inými dôkazmi, ktoré sú uvedené v rozsudku. Takto Okresný súd Bratislava I dospel k záveru, že pán L. W. sa nestal predsedom predstavenstva žalovaného v súlade s platným právom, a teda aj samotný zápis do Obchodného registra bol vykonaný na základe listiny, ktorá nebola podpísaná oprávnenou osobou, nakoľko sa pán L. W. nestal platne štatutárnym zástupcom žalovaného. Okresný súd Bratislava I vo svojom rozhodnutí uviedol, že na základe vykonaných dôkazov konštatuje, že k zmene predsedu predstavenstva spoločnosti REALSVIT, a. s. ako aj jej jediného akcionára nedošlo zákonným spôsobom, a preto žalobe o určenie neplatnosti rozhodnutia jediného spoločníka vyhovel.

1.3 Z uvedeného je zrejmé, že pán L. W. nebol oprávnený za spoločnosti REALSVIT, a.s., ako štatutárny zástupca konať, keďže sa týmto štatutárnym zástupcom zákonným spôsobom nestal. Kúpna zmluva zo dňa 16.3.2010 mala byť pánom L. W. podpísaná práve v čase, keď bol v Obchodnom registri zapísaný ako štatutár žalobcu (16.3.2010). Následne bol dňa 18.3.2010 príslušnej správe katastra doručený návrh kupujúceho (žalovaný) na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho z vyššie uvedenej kúpnej zmluvy a to v zrýchlenom konaní. O tomto návrhu doposiaľ príslušný Okresný úrad Nové Zámky, katastrálny odbor nerozhodol hoci, ho žalobca ako predávajúci viacej ráz žiadal, aby návrh na vklad s odkazom na vyššie uvedené rozhodnutie Okresného súdu Bratislava I buď zamietol, prípadne, aby toto katastrálne konanie zastavil. Okresný úrad Nové Zámky, katastrálny odbor vo veci návrhu na vklad s č. V XXXX/XX žalobcovi oznámil, že on nie je oprávnený na základe uvedeného rozhodnutia Okresného súdu Bratislava I návrh na vklad vlastníckeho práva zamietnuť. Z rozhodnutia Okresného úradu Nové Zámky, katastrálny odbor č. O.-XX zo dňa 14.10.2020 súd prvej inštancie zistil, že predmetné vkladové konanie týkajúce sa spornej kúpnej zmluvy bolo prerušené a dôvodom bolo prebiehajúce súdne konanie v tejto sporovej veci pod sp. zn. 5Cb/45/2019 pred Okresným súdom Nové Zámky.

1.4 K naliehavému právnenému záujmu súd prvej inštancie uviedol, že nadobudnutím účinnosti civilného sporového poriadku sa nie je možné domáhať neplatnosti právneho úkon, preto sa žalobca domáhal určenia neexistencie právnych vzťahov kupujúceho a predávajúceho z kúpnej zmluvy. Takto koncipovaný žalobný návrh je v súlade s § 137 písm. c) C. s. p. Z rozhodnutia Správy katastra Nové Zámky vo veci vkladového konania O. XXXX/XX zo dňa 14.10.2020, ktorým prerušila konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva na základe danej kúpnej zmluvy, vyplýva, že správa katastra má za to, že nie

je oprávnená posudzovať ako prejudiciálnu otázku, otázku platnosti či neplatnosti kúpnej zmluvy, o ktorej prebieha toto súdne konanie. Je teda zrejme, že napriek tomu, že kúpnu zmluvu zmluvné strany podpísali a že bol kupujúcim aj podaný návrh na vklad vlastníckeho práva na základe tejto kúpnej zmluvy, k vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho doposiaľ nedošlo. A to práve z dôvodu, že predávajúci už v rámci vkladového konania spochybnil uzavretie predmetnej kúpnej zmluvy. V tejto súvislosti súd prvej inštancie poukázal na to, že v zmysle § 31a písmeno a) Katastrálneho zákona konanie o návrhu na vklad sa preruší, ak sa začalo konanie o predbežnej otázke. Pod predbežnou otázkou treba chápať takú otázku, od posúdenia ktorej závisí rozhodnutie vo veci samej. Preto ak správa katastra zistí, že sa počas vkladového konania začalo konanie o predbežnej otázke, musí potom vkladové konanie prerušiť. Podľa súdu prvej inštancie konanie v tejto sporovej veci sp.zn. 5Cb/45/2019, resp. jeho výsledok malo pre vkladové konanie povahu predbežnej otázky. V tomto spore sa nejedná o namietanie neplatnosti z dôvodu absencie vlastníckeho práva u prevodcu, kedy by si prípadne za určitých okolností vedela túto predbežnú otázku doriešiť aj príslušná správa katastra, ale o namietanie platnosti uzavretia kúpnej zmluvy medzi žalobcom a žalovaným, t. j. spochybňovanie vzniku obligačno-právnych účinkov kúpnej zmluvy. Pre Okresný úrad Nové Zámky, katastrálny odbor ide teda o takú predbežnú otázku, ktorá má charakter občianskoprávneho sporu, o ktorom spore má právo rozhodovať v zmysle článku 1 a § 3 C.s.p. výlučne súd ( rozhodnutie NS SR, sp.zn. 7Sžrk/2/2018 z 29.05.2019). Vzhľadom na uvedené, má súd prvej inštancie za to, že je tu daný naliehavý právny záujem na tejto určovacej žalobe. Nestotožnil sa s tvrdením žalovaného, že najskôr má na základe vkladového konania byť zapísané vlastnícke právo v prospech kupujúceho a potom sa žalobca môže domáhať neplatnosti právneho úkonu, a to práve z vyššie uvedených dôvodov.

1.5. Spornú kúpnu zmluvu za žalobcu ako predávajúceho podpísal L. W.. Okresný súd Bratislava I rozsudkom sp.zn. 30Cb/89/2010-175 právoplatným dňa 31.8.2017 určil, že rozhodnutie jediného spoločníka o odvolaní W. X. z funkcie predsedu predstavenstva spoločnosti REALSVIT, a.s., na miesto ktorého mal byť vymenovaný L. W. (v súčasnosti s priezviskom V.) je neplatné. Je teda zrejme, že pán L. W. nebol do funkcie štatutára žalobcu (predávajúceho) vymenovaný platne, nikdy sa teda štatutárom uvedenej spoločnosti nestal. Predávajúcim bola právnická osoba a pokiaľ nebol dodržaný spôsob jej konania, t. j. keď za ňu nekonal riadne menovaný štatutárny orgán, spôsobuje to podľa § 39 a § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka absolútnu neplatnosť právneho úkonu. S poukazom na rozhodnutie Okresného súdu Bratislava I, vo veci sp. zn. 30Cb/89/2010, ktorým je konajúci súd s poukazom na ustanovenie § 131 ods. 5 Obchodného zákonníka viazaný, dospel súd prvej inštancie k záveru, že L. W. konajúci ako štatutár za predávajúceho sa štatutárom platne nestal, nebol oprávnený za túto spoločnosť konať a ani uzavrieť kúpnu zmluvu.

Súd prvej inštancie uviedol, že pán W. (s priezviskom V.), bol v konaní vypočutý ako svedok a tiež sa oboznámil aj s jeho výpoveďami realizovanými v rámci prebiehajúceho trestného konania (vedené na Okresnom súde Nové Zámky pod sp. zn. 4T/14/2019). Pán W. (V.) v trestnom konaní svoju vinu popieral. Ďalej z jeho výsluchu ako svedka v tomto sporovom konaní vyplynulo, že tento nemal vedomosť o to, že by niekedy kúpil nejaké akcie nejakej spoločnosti, že by bol štatutárom nejakej spoločnosti, že by previedol na niekoho nejaké nehnuteľnosti. Uviedol, že o týchto skutočnostiach sa dozvedel potom, ako začalo trestné konanie. Uviedol, že ho predtým nikto nekontaktoval kvôli kúpnej zmluve, resp. pre nejaké problémy s ňou, že s nikým nerokoval o podmienkach kúpnej zmluvy, že o kúpe žiadnych akcií s nikým nejednal, že nikdy nejednal s nejakými zástupcami spoločnosti žalovaného. Pre toto sporové konanie je však dôležité to, či jeho konanie z hľadiska civilného práva mohlo vyvolať obligačno-právne účinky. Súd prvej inštancie ako bolo uvedené, mal zato, že nie, nakoľko nebol zákonným spôsobom vymenovaný do funkcie štatutára predávajúceho a to s poukazom na rozhodnutie Okresného súdu Bratislava I vo veci sp.zn. 30Cb/89/2010.

1.6 Žalovaný poukazoval na § 131 odsek 4 Obchodného zákonníka a tvrdil, že nadobudol nehnuteľnosti od žalobcu v dobrej viere, bol presvedčený o tom, že týmto spôsobom s ním mieni W. X. urovnať spory, ktoré medzi sebou mali od roku 2003. V konaní však toto svoje tvrdenie nepreukázal. Nepreukázal s kým konkrétnym dojednával konkrétne zmluvné podmienky, nepreukázal, že konal s osobou oprávnenou za žalobcu konať, v podstate do skončenia konania ani nebolo objasnené kto, s kým konkrétnym obsah zmluvy dojednal. Je pravda, že za predávajúceho túto zmluvu podpísal L. W. (V.), ale ako už bolo uvedené, tento nebol oprávnený za túto spoločnosť konať, pretože do svojej funkcie nebol vymenovaný platne. A v konaní nebolo preukázané ani to, že by žalovaný konal ohľadne kúpnej zmluvy aspoň s p. W. (V.).

1.7 Súd prvej inštancie sa zaoberal dobromyseľnosťou žalovaného ako kupujúceho, nakoľko jeho dobromyseľnosť v celom rozsahu žalobca spochybňoval a to práve s poukazom na celý proces uzatvárania kúpnej zmluvy, s nepomerne nízkou kúpnu cenou (v zmluve dohodnutá vo výške 100.000,-

EUR, podľa obžaloby však znalec určil všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXXX sumou 2.078.890,- EUR), v čase keď vzťahy medzi štatutárom žalobcu p. X. a štatutármi žalovaného priaznivé neboli medzi stranami sporu prebiehalo viacero majetkových súdnych sporov a to týkajúcich sa predmetných nehnuteľností a kúpnej zmluvy.

1.8 Čo sa týka sporov prebiehajúcich na súde Nové Zámky pod sp.zn.: 16C/99/2010, 4C/106/2010, 5C/96/2010, tak žiadne z týchto konaní, ktoré sa týkali sporných nehnuteľností a spornej kúpnej zmluvy a ktorého účastníkmi boli súčasné strany sporu, sa neskončilo rozhodnutím vo veci samej rozsudkom. Okrem tohto bol vedený aj ďalší spor týkajúci sa predmetných nehnuteľností, a to konanie na Okresnom súde Nové Zámky vo veci sp. zn. 12C/3/2004, v ktorom sa žalovaný domáhal voči REALITY, a. s. nahradenia vyhlásenia jeho vôle na uzavretie kúpnej zmluvy, ktorej predmetom boli aj nehnuteľnosti, ktorých sa týka kúpna zmluva napadnutá v tomto konaní. Žalovaný bol v predmetnom konaní neúspešný (žaloba bola zamietnutá) a neuspel ani v dovolacom konaní, ktoré bolo ukončené zamietnutím dovolania uznesením NS SR sp.zn. 5Cdo/42/2007, ktoré nadobudlo právoplatnosť 25.2.2008. Je teda zrejmé, že strany sporu viedli viacero sporov, či už pred podpisom spornej kúpnej zmluvy, tak aj potom, a uvedené spory sa týkali nehnuteľností, ktoré sú predmetom spornej kúpnej zmluvy.

1.9 Vychádzajúc z vykonaného dokazovania súd prvej inštancie dospel k záveru že konanie žalovaného nebolo možné vyhodnotiť ako dobromyseľné. V konaní obe strany uviedli, že medzi nimi existoval spor ohľadne uvedených nehnuteľností (predmetu spornej kúpnej zmluvy) už dlhšie, uvedené sporné nebolo. Preto sa v takejto situácii, za zachovania patričnej obozretnosti, oprávnené od konajúcej kupujúcej osoby očakáva, že si pred uzavretím zmluvy a aj v procese jej uzatvárania riadne preverí všetky skutočnosti týkajúce sa tak predmetu kúpy, ako aj predávajúceho a to aj osoby, ktorá za predávajúceho koná / ak nekoná sám/ a to s cieľom vyhnúť sa prípadným ďalším sporom. Už z hľadiska procesu uzatvárania kúpnej zmluvy je zrejmé, že žalovaný nebol v tomto konkrétnom prípade dostatočne obozretný. Súdu prvej inštancie riadne nepopísal s kým za prevodcu dojednával podmienky kúpnej zmluvy, či a ako si preveril oprávnenie príslušných osôb (ktoré ho oslovili) rokovať za prevodcu, nepredložil žiaden dôkaz, že jednotlivé zmluvné podmienky dojednával s oprávnenou osobou, resp. že ich vôbec s niekým konkrétnym a s kým konkrétnym dojednával. V tomto prípade, ako to vyplýva z vyjadrení oboch strán sporu, roky medzi nimi existovali spory ohľadne uvedených nehnuteľností, t. j. ohľadne predmetu zmluvného vzťahu. A práve aj na uvedené poukazoval žalobca, ktorý aj z tohto dôvodu spochybňoval dobromyseľnosť žalovaného. Ako bolo uvedené, napriek rokom sporov, napriek neadekvátne nízkej kúpnej cene, žalovaný bez jednania so štatutárom, resp. ním poverenou osobou, podpísal kúpnu zmluvu, ktorá ako bolo uvedené sa týka vecí, o ktoré sa strany roky sporili a ktoré veci mal nadobudnúť za neprimerane nízku kúpnu cenu. V tejto súvislosti nemožno zabúdať na vlastníka, veď ide o jeho vlastnícke právo, o ktoré má prísť na základe neplatného právneho úkonu. Preto ak má dôjsť k prelomeniu zásady, že z nepráva nemôže vzniknúť právo, musí byť dobromyseľnosť jednoznačná. Nadobúdateľ nemôže byť preferovaný pred vlastníkom len z titulu konštatovanej dobromyseľnosti, bez jej reálneho preukázania. Žalovaný tvrdil, že rokoval s ľuďmi od p. X. ohľadne uzavretia zmluvy, že prostredníctvom nich dohadoval podmienky kúpnej zmluvy. A to bez toho, že by aspoň jedenkrát kontaktoval v tom čase v obchodnom registri zapísaného štatutára. Už tu je rozpor v jeho konaní, keď na jednej strane poukazoval na to, že bol obozretný, pretože sa spoliehal na zápis v obchodnom registri ohľadne štatutára, no na druhej strane nemal potrebu v tom čase zapísaného štatutára kontaktovať. A napriek tomu údajne komunikoval s nejakými osobami od p. X., ktorý ale v tom čase ako štatutár v obchodnom registri nefiguroval. Na jednej strane žalovaný cestou právneho zástupcu spochybňuje praktiky p. X.Y. (štatutár žalobcu) a potom sa nelogicky spoľahne na „ľudí“ od takejto osoby o ktorej tvrdí, že koná účelovo. Tento neštandardný postup dojednávania zmluvných podmienok pred zatváraním zmluvy a to s „ cudzími ľuďmi“ od človeka s ktorým boli roky v spore nie je možné vyhodnotiť ako obozretné konanie. Právny zástupca žalovaného na poslednom pojednávaní popísal proces uzatvárania zmluvy ako štandardnú metódu p. X., ale tá sa týka p. X.. Preto nie je zrejmé, že takúto metódu p. X., jeho postup pri uzatváraní zmluvy akceptoval, napriek tomu, že v spoločnosti v tom čase nebol štatutárom p. X., ale p. L. W.. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že dobromyseľnosť žalovaného, ako kupujúceho nebola dostatočne presvedčivá a silná. Okrem uvedeného je potrebné uviesť aj to, že dobromyseľnosť nie je v tomto prípade daná aj z toho dôvodu, že k dovŕšenie procesu nadobúdania práv z kúpnej zmluvy doposiaľ nedošlo, pretože ako bolo uvedené vyššie, doposiaľ nebolo ukončené vkladové konanie, doposiaľ nenastali vecno-právne účinky kúpnej zmluvy, doposiaľ sa žalovaný nestal vlastníkom predmetných nehnuteľností, t.j. doposiaľ nenadobudol ich vlastníctvo. Jeho vlastníctvo bolo teda spochybnené ešte v procese nadobúdania vlastníckeho práva. Preto o ňom nie je možné hovoriť, že je dobromyseľný nadobúdateľ práv, ktoré ale ešte reálne nenadobudol (§ 131 ods. 4 Obchodného zákonníka).

1.10 Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie dospel k záveru, že žaloba je dôvodná v celom rozsahu. Pri uzatváraní kúpnej zmluvy nekonal za prevodcu platne ustanovený štatutár, čo spôsobilo absolútnu neplatnosť právneho úkonu pre rozpor so zákonom podľa § 39 Občianskeho zákonníka. A takýto neplatný právny úkon (kúpna zmluva) potom nemohol spôsobiť vznik vzájomných právnych vzťahov z takejto neplatnej kúpnej zmluvy. Žiadne takéto vzájomné právne vzťahy z uvedenej kúpnej zmluvy preto neexistujú. Súd teda žalobe vyhovel.

1.11 O nároku na náhradu trov konania súd prvej inštancie rozhodol tak, že žalobcovi mu ho priznal proti žalovanému v plnom rozsahu podľa § 255 ods. 1 C. s. p.

2. Proti tomuto rozsudku súdu prvej inštancie podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný, žiadal napadnutý rozsudok zmeniť a žalobu zamietnuť alebo zrušiť. Namietal nesprávne právne posúdenie veci (§ 365 ods. 1 písm. h/ C. s. p.) a nesprávne skutkové zistenia (§ 365 ods. 1 písm. f/ C. s. p.).

2.1 V postupe súdu prvej inštancie namietal nerovnosť procesných strán, keď konajúci súd dal žalobcovi v porovnaní so žalovaným oveľa väčší priestor, čím okrem iných porušil aj základnú zásadu rovnosti procesných strán. Žalobca predkladal dôkazy pred pojednávaniami, išlo o výpovede svedkov v trestnej veci uskutočnené pred podaním žaloby.

2.2 Súd prvej inštancie k nalievavému právnenému záujmu dospel až na poslednom pojednávaní dňa 08.09.2022, keď na ňom aj meritóme rozhodol. Takýmto prekvapivým predbežným právnym názorom tesne pred rozhodnutím a následne aj rozhodnutím vo veci samej vytvoril stav dôkaznej núdze na strane žalovaného.

2.3 Ďalej žalovaný namietal nesprávnosť právneho posúdenia nalievavého právneho záujmu. Uviedol, že žalovaný sa v konaní bránil tým, že konanie je v poradí už štvrtým rovnakým konaním, v ktorom žalobca žiadal v podstate určiť to isté. V zastavených konaniach, vedených pred Okresným súdom v Nových Zámkoch pod sp. zn.: 16C/99/2010, 4C/106/2010 a 5C/96/2010 za účinnosti Občianskeho súdneho poriadku žiadal žalobca určiť neplatnosť kúpnej zmluvy a neskôr v roku 2019, požadoval už určiť, že právne vzťahy z uvedenej zmluvy neexistujú. V pôvodných konaniach Krajský súd v Nitre vydal dve predbežné opatrenia, ktoré bránili katastru povoliť vklad až do skončenia vo veci samej, keď žalobca zobral žalobu späť predbežné opatrenia zanikli a kataster mal umožnené pokračovať v prerušenom konaní. Od podania žalôb uplynulo skoro desať rokov a v postavení žalobcu nedošlo k žiadnej zmene, pretože naďalej ostal zapísaný ako vlastníč sporných nehnuteľností. Žalovaný namietal, že súd prvej inštancie nevysporiadal s tým, že žalobca nezotrval na pôvodných žalobách, ale inicioval toto konanie, ktorým dosiahol prerušenie katastrálneho konania.

2.4 Z listu vlastníctva č. XXXXX pre katastrálne územie I. E. ku dňu rozhodovania súdu prvej inštancie vyplýva, že na tomto sú v časti „C“ zapísané ťarchy: (i) Záložné právo spoločnosti INVEST - REAL, a.s. zo dňa 11.01.2006, ktoré podľa Rozsudku Okresného súdu Malacky 2708/2010 - 137, ktoré nadobudlo právoplatnosť 31.12.2010, (ii) Rozhodnutie Mesta Nové Zámky o zriadení záložného práva č. XXXX/XXXX zo dňa 02.09.2009, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 02.11.2009. Podľa vyjadrenia Mesta Nové Zámky zo dňa 19.08.2020 záväzok žalobcu predstavoval sumu dosahujúcu 94.000,-EUR; Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva EX340/10 zo dňa 21.10.2010 v prospech oprávneného W. X. na sumu 300.000,-EUK. Okrem vyššie uvedených tiarch sú na tomto LV v poradí zapísané daňové exekučné konania, ktoré na seba postupne nadväzujú a čakajú v poradí na zápis (Z 6567/2014, Z 290/2015, Z 6652/2020 a Z 6657/2020), ktoré majú prednosť pred samotným povolením vkladu.

2.5 Poukázal na to, že sa rozsudok Okresného súdu Bratislava I v konaní 30Cb/89/2010, bol vytvorený umelo (W. X. ako vlastníč žalobcu žaloval žalobcu teda sám seba). Súd prvej inštancie sa odvolával na Rozhodnutie katastrálneho odboru Okresného úradu Nové Zámky O. XXXX/XX zo dňa 14.10.2020 v prerušenom vkladovom konaní a ustanovenie § 31a písm. a) Katastrálneho zákona, prijal záver, že keďže kataster nemôže o takejto otázke rozhodnúť a jedna zo zmluvných strán spochybňuje zákonnosť procesu uzatvorenia kúpnej zmluvy, t. j. existenciu obligačno - právnych účinkov z tejto zmluvy, má žalobca na požadovanom určení nalievavý právny záujem. Takýto právny záver považuje za nesprávny a v rozpore s tvrdením žalovaného, s ktorého polemikou sa súd prvej inštancie nielenže vôbec nevysporiadal, ale zároveň rozhodol v rozpore s dôkazmi.

2.6 Žalovaný namietal, že súd prvej inštancie sa nevysporiadal s tým, že žalobca nezotrval na pôvodných žalobách. Súd prvej inštancie sa nezaoberal akým spôsobom žalobca dosiahol rozsudok Okresného súdu Bratislava I v konaní 30Cb/89/2010. Ďalej si prvostupňový súd nevšimol, že žalobca zaťažil sporné nehnuteľnosti, keď zriadil exekučný titul v prospech svojho vlastníka W. X. na základe spísanie notárskej zápisnice N 309/2010, ktorej X. ovládaná obchodná spoločnosť Realsvit asi uznala voči svojmu veriteľovi X.R. fyzickej osobe záväzok vo výške 300.000,- EUR v hotovosti formou exekučného titulu podľa § 41 Exekučného poriadku. Súd neriešil akým spôsobom je vlastnícke právo žalobcu ohrozené, keď z

listu vlastníctva vyplýva, že nie je v poradí čakajúcom na zápis niekoľko daňových exekučných konaní, ktoré bez vyplatenia daňového dlhu neumožnil základu aj do vlastníckeho práva v prerušenom konaní O. XXXX/XX v prospech žalovaného, ale s najväčšou pravdepodobnosťou bude katastrálne konanie zastavené pre množstvo daňových záväzkov žalobcu. Vzhľadom na § 70 ods. 1 a 2 katastrálneho zákona platí fikcia existencie zákonného práva istota právneho postavenia žalobcu vyplýva ako priamo zo zákona, preto súd prvej inštancie nesprávne vyhodnotil naliehavý právny záujem na strane žalobcu, ktorý ho by ho nadobudol až vtedy, ak by žalovaný nadobudol sporné nehnuteľnosti.

2.7 Namietal nesprávne právne posúdenie veci, keď pán L. W. bol v rozhodnom období zapísaný ako predseda predstavenstva žalobcu, čo vyplýva z výpisu z obchodného registra, preto záver súdu o tom, že sa nikdy nestal štatutárom žalobcu nie je správny, pretože účinky tohto zápisu voči tretím osobám ostali zachované.

2.8 Súd prvej inštancie vychádzal okrem iného aj z výsluchu svedka p. W., o ktoré oprel svoje rozhodnutie tvrdiac, že svedok nemal vedomosť o tom, že kúpil akcie a že sa stal akcionárom, zároveň svedok tvrdil, že dňa 16.03.2010 nebol v Bratislave pri overovaní svojho podpisu. Počas tohto jeho tvrdenia právny zástupca žalovaného reagoval tak, že bude treba spraviť znalecké dokazovanie jeho podpisu na kúpnej zmluve, od ktorého upustil potom, čo žalobca potvrdil, že posudok určil pravosť jeho podpisu na kúpnej zmluve a teda z toho vyplynul záver, že L. W. pred súdom nehovoril pravdu a preto jeho svedectvo ako také nemôže byť súdom považované za hodnoverné ako celok.

Súd prvej inštancie nevenoval pozornosť argumentácii žalovaného na pojednávaní dňa 08.09.2022, ale ani výsluchu štatutárnych zástupcov žalovaného v trestnej veci, ktoré mal k dispozícii v podobe listinných dôkazov, ktorí vypovedali pred vyšetrovateľom, tak aj pred súdom, že s X. viedli spor o sporné nehnuteľnosti, ktorý X. po ich výhre na prvom stupni vo veci 12C/3/2004 zmaril účelovými prevodmi až na žalobcu, v dôsledku čoho iniciovali nové konanie pod 16C/30/2006, v ktorom súd vydal aj predbežné opatrenie, ktoré sa žalobca sumárne pokúšal zrušiť rôznymi procesnými pokusmi a ktoré bežalo aj v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, čo bolo pravdepodobne cieľom predstieraného konania. Nebyť uzavretia kúpnej zmluvy na sporné nehnuteľnosti, nikdy by žalovaný nezobral žalobu späť, ale by pokračoval v uvedenom konaní až do konca a to aj napriek tomu, že medzičasom súdy skonštatovali neplatnosť zmluvy o budúcej zmluve, ktorá sa týkala sporných nehnuteľností a ktorú strany dňa 17.05.2003 podpísali krátko potom, ako dala X. spoločnosť REALITY, a. s. dňa 05.05.2003 svoju písomnú ponuku do X. kola speňažovania konkurznej podstaty, ktorá bola neskôr vyhodnotená ako úspešná, a na základe ktorej X. zaplatili 1,0 mil. Sk, ktorých prevzatie X. potvrdil.

2.9 Ponuka REALITY z 05.05.2003 vymenúva každú nehnuteľnosť zvlášť a ku každej je priradená kúpna cena, za ktorú ju v konkurze nadobudla. Ak si sčítame položky, ktoré predstavujú sporné nehnuteľnosti, dostaneme sa súčtom k výslednej sume 1,6 mil. Sk čo je presne rovnaká suma, ako si ju dohodli strany v zmluve o budúcej zmluve zo 17.05.2003. Ak potom porovnáme kúpnu cenu na kúpnej zmluve na sporné nehnuteľnosti (teda 100.000,- EUR) a (1,6 mil. Sk, po odrátaní už len 600 tis. Sk, dostaneme sa k ekvivalentu 20.000,-EUR, teda v podstate vyššej sume, aká bola zmluvou dohodnutá) pričom v zmluve o budúcej zmluve si strany dohodli klauzulu v článku III., bod 1. o jej nemennosti bez ohľadu na znalecký posudok. Preto je záver súdu prvej inštancie o nízkej cene absolútne nesprávny a v rozpore so skutočnosťou.

2.10 Súd prvej inštancie mal vychádzať pri posudzovaní celej situácie zo správania sa zmluvných strán počas celého obdobia (od roku 2003) a podľa názoru žalovaného pochybil, keď izolovane posudzoval a vyhodnotil len dôkazy, ktoré vyhovovali žalobcovi. Všetky vyššie opísané dôkazy od roku 2003 do uzatvorenia kúpnej zmluvy majú logickú nadväznosť a súvis. Z podpísanej zmluvy na sporné nehnuteľnosti mu nehrozilo žiadne podnikateľské riziko, pretože zaplatenie kúpnej ceny bolo viazané na zavkladovanie, ku ktorému doposiaľ neprišlo a kúpna cena napriek navýšeniu o 80.000,- EUR odzrkadľovala pôvodné dohody, preto žalovaný nemal problém zmluvu podpísať.

2.11 Žalovaný si pred podpisom preveril, že p. W. konal za žalobcu a keďže nemal čo stratiť, zmluvu podpísal aj bez stretnutia sa s ním (nakoľko jeho podpis bol úradne overený) a nekontaktoval ani štatutára žalobcu, pretože na neho nemal ani telefónne číslo a vedel len to, že zmenil občianstvo a že sa skrýval na neznámom mieste. Súd prvej inštancie v konaní žalovaného videl nedostatočnú obozretnosť a pritom konanie žalobcu od roku 2003, keď uzatvoril so žalovaným zmluvu, prevzal peniaze a odstaviť zo súťaže R.. R. E., ktorého ponuka bola o 2 milióny SK vyššia, následne 12 rokov súdneho sporu a 4 určovacie žaloby, zaťažené LV umelými farchami, rozhodnutia súdov bez obrany protistrany sa mu podozrivé nezdalo.

S poukazom na druhú vetu ustanovenia § 131 ods. 4 ObZ sa má za to, že aj keď existujú pochybnosti ohľadom dobrej viery tretích osôb, má sa za to, že konali v dobrej viere.

3. Žalobca sa vyjadril k odvolaniu a uviedol, že sporovým stranám bol poskytnutý rovnaký priestor na uplatňovanie práv. Ak súd prvej inštancie vyčíta neunesenie dôkazného bremena žalovaným, tak ten túto skutočnosť nemôže odôvodňovať nesprávnym procesným postupom súdu. Vo vzťahu k početným námietkam poukázal, že súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky, ale iba na tie ktoré majú k veci podstatný význam.

3.1 Ohľadom naliehavého právneho záujmu, žalovaný tvrdí, že až v prípade rozhodnutia o povolení vkladu do katastru by vznikol naliehavý právny záujem. Avšak žalobca zakladal uplatnený nárok na tvrdení, že sporná kúpna zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom z dôvodu, že za kupujúceho bola uzavretá (podpísaná) osobou, ktorá nikdy nebola oprávnená za prevodcu konať, čo malo za následok nielen absenciu prejavu vôle prevodcu v takejto zmluve, ale aj absenciu písomnej formy ako požiadavky platnosti právneho úkonu. Navyše existencia naliehavého právneho záujmu vyplýva z vkladového konania, ktoré bolo prerušené práve za účelom vyriešenia predbežnej otázky, či zo spornej kúpnej zmluvy vznikol právny vzťah, čo znamená, že rozhodnutie súdu o určovacej žalobe bude mať rozhodujúci význam pre dokončenie vkladového konania. Rozhodnutím súdu o predmetnej žalobe bude nastolený stav právnej istoty a odstránený spor neexistencie právneho vzťahu z kúpnej zmluvy a následne rozhodnuté vkladovom konaní. K námietke žalovaného ohľadom iných konaní uviedol, že v rámci nich nedošlo k meritórному rozhodnutiu vo veci, skončili zastavením a preto nemajú na existenciu naliehavého právneho záujmu žiaden vplyv.

3.2 Nesúhlasil s názorom žalovaného ohľadom posúdenia platnosti a účinnosti kúpnej zmluvy. Je zrejmé, že L. W., ktorý mal kúpnu zmluvu podpísať nikdy nebol štatutárnym zástupcom žalobcu čo vyplýva z rozsudku Okresného súdu Bratislava I č.k. 30Cb/89/2010-175 zo dňa 27.06.2017. Pre posúdenie vzniku právneho vzťahu z kúpnej zmluvy je rozhodujúcou skutočnosťou či osoba konajúca pri uzavretí kúpnej zmluvy za predávajúceho bola oprávnená konať za neho, pričom táto otázka bola vyriešená právoplatným rozhodnutím súdu. Žalobca nesúhlasil so spochybňovaním konania a právoplatného rozsudku Okresný súd Bratislava I a poukázal na vykonané dokazovanie v tom konaní založené na znaleckom posudku ČES: PPZ-KEÚ-BA-EXP-2011/16263, ktorým bolo zistené, že sporný podpis na rozhodnutí jedného akcionára dňa 13.02.2009 nevyhotovil žalobca a táto skutočnosť bola osvedčená aj potvrdím notárskeho úradu Zuzany Karasovej zo dňa 07.04.2010, z ktorého vyplynulo, že osvedčovaný podpis pod spisovou značkou O80710/2009 bol osvedčený už dňa 03.02.2009 a týkal sa iného právneho úkonu.

3.3. K prelomeniu ustanovenia § 131 ods. 4 Obchodného zákonníka uviedol, že trestné konanie nie je jediným dôvodom spochybňovania jeho dobromyseľnosti, ktorá je spochybnená predovšetkým samotným pochybným procesom uzatvárania kúpnej zmluvy bez patričnej obozretnosti žalovaného s neadekvátne nízkou kúpnu cenou napriek rokom sporov medzi jej účastníkmi.

3.4 Žalobca však aj bez ohľadu na uvedené odmietal tvrdenia žalovaného o jeho údajnej dobromyseľnosti a obozretnosti, keď tieto sú úplne vylúčené skutočnosťami vyplývajúcimi o.i. aj zo súdnych konaní, ktoré boli vedené na Okresnom súde Nové Zámky pod sp. zn. 12C 3/2004 a na Okresnom súde Trenčín pod sp.zn. 16Cb 24/2004, kde je zrejmé, že právny predchodca spoločnosti REALSVIT, a.s. vo vlastníctve príslušných nehnuteľností sa bránil proti neopodstatneným nárokom uplatňovaným zo strany žalovaného zo zmlúv o budúcej kúpnej zmluve a o budúcej zmluve o sprostredkovaní a bolo by prinajmenej celkom nelogické, aby po plnom úspechu v takýchto sporoch potom pristúpila spoločnosť REALSVIT, a.s. k prevodu časti nehnuteľností, ktorých sa dané spory týkali, za celkom neprimerane nízku kúpnu cenu (100.000,- EUR) práve žalovanému, kde len podľa skutkovej vety obžaloby podanej na L. W. v tejto súvislosti v trestnom konaní, vedenom na Okresnom súde Nové Zámky pod č. 4T 14/2019, vyplýva, že všeobecná cena nehnuteľností, ktoré boli ako predmet prevodu označené v spornej kúpnej zmluve predstavuje sumu 2.097.890,40 EUR.

4. Žalobca preto absolútne odmieta tvrdenia žalovaného vo vzťahu k jeho údajnej dobromyseľnosti a s poukazom na ust. § 131 ods.4 Obchodného zákonníka je nutné podotknúť aj to, že predmetné ustanovenie Obchodného zákonníka, na ktoré žalovaný opakovane poukazuje, upravuje dobromyseľnosť prípadného nadobúdateľa práv, avšak žalovaného za dobromyseľného nadobúdateľa nemožno pokladať aj s ohľadom na to, že tento doposiaľ reálne práva zo spornej kúpnej zmluvy nenadobudol a jeho vlastníctvo bolo spochybnené ešte v procese jeho nadobúdania.

4.1 Navyiac za podstatnú skutočnosť vyvracajúcu dobromyseľnosť žalovaného žalobca považuje skutočnosť na ktorú poukázal v konaní pred súdom prvej inštancie a tou je zásadný logický rozpor vo výpovedi žalovaného konkrétne W.. W. Š. v tom, že on aj jeho otec V. Š. tvrdili, že W. X. mal obrovský záujem získať pohľadávky žalovaného proti úpadcovi REALITY a. s., aby mohol ovládnuť a zrušiť konkurz a preto oslovil prostredníctvom neznámych osôb W.. W. Š. a súhlasil s uzavretím

spornej kúpnej zmluvy a dohody o urovnaní. Žalovaným takto uvedený príbeh považuje žalobca za vymyslený a popierajúci žalovaným tvrdenú dobromyseľnosť už len z toho dôvodu, že W. X. nemohol mať záujem uzavrieť spornú kúpnu zmluvu, keďže súčasne s jej uzavretím nedošlo k postúpeniu pohľadávok žalovaného proti úpadcovi REALITY a.s. Žalovaný, konkrétne W. W. Š., potvrdil, že k postúpeniu týchto pohľadávok nikdy nedošlo a navyše ani žiadnu zmluvu o postúpení pohľadávok nepripravil. Navyše už len z podmienok spornej kúpnej zmluvy vyplýva, že tieto boli výlučne v prospech žalovaného, keď kúpna cena bola neprimerane nízka a táto nebola zaplatená, voľba spôsobu zaplatenia kúpnej ceny bola na žalovanom a žalovaný mohol zaplatiť pohľadávkami, ktoré sú premlčané a ktoré si žalovaný prihlásil do konkurzu na REALITY a.s., pričom na tieto pohľadávky sa v konkurze neprihliadalo.

4.2 Z kontextu okolností, za ktorých došlo k uzavretiu spornej kúpnej zmluvy a okolností, za ktorých došlo k zastaveniu konania vo veci Okresného súdu Nové Zámky sp. zn. 16C 30/2006, podľa žalobcu jednoznačne vyplýva, že išlo o vopred dohodnutý podvodný postup, v rámci ktorého bol použitý (zneužitý) L. W. (I. V.), ktorý nahovorený na podpis spornej kúpnej zmluvy ako predseda predstavenstva spoločnosti žalobcu, ktorým sa nikdy nestal a za ktorého bol v tom čase zapísaný v obchodnom registri na základe falšovania listín a zároveň bol použitý na podpis dohody o urovnaní uvedeného súdneho sporu 16C 30/2006 za účastníka tohto sporu REALSVIT, a.s., za ktorého vôbec nebol oprávnený konať a osoba, ktorá bola jediná oprávnená v tom čase za spoločnosť REALSVIT, a.s. konať, sa až neskôr dozvedela, že mala predať svoje nehnuteľnosti v hodnote niekoľkých miliónov EUR žalovanému za 100.000,- EUR, ako osobe, s ktorou mala dlhodobé spory a rovnako sa dozvedela, že mala dohodnúť urovanie súdneho sporu, v ktorom uplatnený nárok od počiatku absolútne odmietala, čo vyplývalo zo všetkých jej dovtedajších procesných podaní. Ak za takéhoto stavu žalovaný tvrdí, že bol dobromyseľný a zároveň nevie vôbec identifikovať osobu (osoby), vystupujúce za predávajúceho, s ktorými mal podmienky spornej kúpnej zmluvy dojednať a zároveň tvrdí, že L. W. ako osobu, vtedy zapísanú za predsedu predstavenstva REALSVIT, a.s. v obchodnom registri, nikdy nestretol a túto nepozná a takáto osoba tvrdí, že nikdy žiadnu kúpnu zmluvu za túto spoločnosť nepodpisovala, nikdy sa predsedom predstavenstva takejto spoločnosti nestala a takúto spoločnosť ani nepozná, tak akákoľvek dobromyseľnosť žalovaného pri uzatváraní kúpnej zmluvy za takéhoto stavu veci je vylúčená. Súd prvej inštancie všetky tieto skutočnosti správne vyhodnotil a jeho záver o neexistencii dobromyseľnosti a nepreukázaní dobrej viery žalovaného pri uzatváraní spornej kúpnej zmluvy je správny.

5. Žalovaný v odvolacej replike uviedol, že nepozná obsah trestného spisu, ale dedukuje, že k tomuto zápisu došlo práve na základe listiny z notárskeho úradu JUDr. Zuzany Karasovej v Trenčíne, ktorá desiatky rokov overuje pre W. X. a jeho spoločnosti všetky dokumenty a podpisy, pričom ani posudok v trestnej veci na 100 % nespochybnil pravosť jej podpisu a pečiatky na listine. Táto skutočnosť má význam, že prvotný impulz na nezákonnosť vyšiel z prostredia, v ktorom sa pohybujú W. X., samotný žalobca a nie žalovaný, ktorý netušil, že osoba konajúca za predsedu predstavenstva žalobcu bola zapísaná za štatutárny orgán takýmto spôsobom. Preto dobromyseľnosť žalovaného v konaní nemohla byť spochybnená. Zopakoval svoju argumentáciu ohľadom predchádzajúcich súdnych konaní. Ďalej tvrdil, že p. W. nepodpisoval len kúpnu zmluvu, ktorá je predmetom tohto konania ale aj ďalšie dokumenty z ktorých je zrejmé, že majetkový prospech z tohto celého nezákonného konania by mal niekto úplne iný ako žalovaný. Je fakt, že žalovaný v roku 2003 zaplatil X. zálohu 1 milión Sk za tie nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom kúpnej zmluvy a teda motívom žalovaného bolo logicky dokončiť to na čom sa s ním dohodol. Ďalej zotrvával na svojich stanoviskách.

6. Žalobca v odvolacej duplike uviedol, že vyjadrenia žalovaného považuje za špekulatívne. Zotrvával na informáciách ohľadom falšovania listín. Argumentácia žalovaného o motivácii získať majetok z dôvodu, že za tento mal v roku 2003 zaplatiť zálohu 1 milión slovenských korún (33.193,92 EUR), keď hodnota tohto majetku podľa znaleckého posudku podaného v trestnom konaní je 2.097.890,40 EUR. O nároku žalovaného na uzavretie kúpnej zmluvy s právnym predchodcom žalobcu vo vlastníctve tohto majetku bolo rozhodnuté právoplatne Okresným súdom Nové Zámky pod spisovou značkou 12C/3/2004 s tým, že žalovaný tento nárok nemá. Bolo by nelogické, aby po takomto rozhodnutí W. X. iniciovať akékoľvek konanie smerujúce k predaju majetku v hodnote viac ako 2 milióny EUR žalovanému za kúpnu cenu 100 000 EUR splatnou do piatich rokov od uzavretia zmluvy.

6.1 Poukázal na skutkové zistenia z trestného konania ohľadom obžalovaného W., pričom Okresný súd Nové Zámky v rozsudku vyhlásenom na hlavnom pojednávaní 11.01.2023 uznal L. W. vinným zo spáchania podvodného konania v rámci, ktorého bola uzatvorená sporná kúpna zmluva zo dňa 16.03.2010, na základe, ktorej mal žalovaný nadobudnúť majetok v hodnote viac ako dvoch miliónov EUR, čím by v prípade dokončenia trestného činu takáto škoda na majetku žalobcovi vznikla. Vyznieva

nelogicky tvrdenie žalovaného, že z nejakých ďalších dokumentov, ktoré mal podpisovať L. W. malo byť zrejme, že majetkový prospech celého tohto nezákonného konania by mal niekto úplne iný ako žalovaný, keď zo všetkých dokumentov aj logického uvažovania vyplýva opak. Žalovaný pri formulácii o tvrdení dobromyseľnosti obchádza skutočnosť, že dosiaľ nevedel v súdnom konaní a ani v trestnom konaní zrozumiteľne vysvetliť s kým konkrétne dojednané podmienky spornej kúpnej zmluvy a jej uzavretie, kedy a za akých okolností tieto dojednal, vrátane toho prečo bola dojednaná celkom neprímeraná nízka kúpna cena oproti skutočnej hodnote nehnuteľností, ktoré sú predmetom spornej kúpnej zmluvy. Práve tieto okolnosti jeho dobromyseľnosť vylučujú. Vo zvyšku zostával na svojich doterajších stanoviskách.

7. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací podľa § 34 C. s. p., viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 ods. 1 C. s. p.) prejednal vec bez nariadenia odvolacieho pojednávania (§ 385 ods. 1 C. s. p.), vychádzajúc zo skutkového stavu zisteného súdom prvej inštancie, ktorý nepovažoval za potrebné doplniť, ani znovu zopakovať a vo veci rozhodol postupom podľa § 387 ods. 1 v spojení s § 219 ods. 3 C. s. p. verejným vyhlásením rozsudku, keď dospel k záveru, že odvolanie žalobcu nie je dôvodné.

8. Podľa § 387 ods. 1 C. s. p. odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

9. Podľa § 387 ods. 2 C. s. p. ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

10. V súdenom spore sa žalobca domáhal proti žalovanému určenia, že neexistujú právne vzťahy z kúpnej zmluvy uzavretej dňa 16.03.2010 medzi žalobcom ako predávajúcim a žalovaným ako kupujúcim.

11. Žalobca namietol nerovnosť procesných strán, keď podľa neho súd prvej inštancie poskytol žalobcovi v porovnaní s ním väčší priestor, ďalej, že nekonzentroval konanie a umožnil žalobcovi po písomnom štádiu konania § 167 C. s. p. predkladať ďalšie dôkazy.

11.1. Podľa § 6 ods. 1 C. s. p. strany sporu majú v konaní rovné postavenie spočívajúce v rovnakej miere možností uplatňovať prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany okrem prípadu, ak povaha prejednávanej veci vyžaduje zvýšenú ochranu strany sporu s cieľom vyvažovať prirodzene nerovnovážne postavenie strán sporu.

11.2 Podľa čl. 9 C. s. p. strany sporu majú právo sa oboznámiť s vyjadreniami, návrhmi a dôkazmi protistrany a môžu k nim vyjadriť svoje stanovisko v rozsahu, ktorý určí zákon.

11.3 Podľa § 151 ods. 2 C. s. p. na prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany, ktoré strana nepredložila včas, nemusí súd prihliadnuť, najmä ak by to vyžadovalo nariadenie ďalšieho pojednávania alebo vykonanie ďalších úkonov súdu.

11.4 Strany sporu majú právo sa oboznámiť s prostriedkami procesného útoku a procesnej obrany protistrany a majú právo na možnosť vyjadriť sa k nim. Zároveň Civilný sporový poriadok upravuje sudcovskú koncentráciu konania, pričom je na posúdení súdu prvej inštancie akým spôsobom bude koncentrovať súdne konanie, teda akým spôsobom pristúpi k tomu, že na tieto prostriedky procesného útoku a prostriedky procesnej obrany už neprihliadne. Žalovaný namietal, že žalobcovi bol poskytnutý väčší priestor nad rámec písomného štádia konania (§ 167 C. s. p.), keď tesne pred pojednávaniami dokladal svoje podania, čím mal zahliť aj súd aj odvolateľa a narušiť procesnú rovnováhu medzi stranami. Avšak žalovaný už neuvádzal, že mu rovnaký priestor zo strany súdu prvej inštancie poskytnutý nebol. Netvrdil, že mu podania žalobcu neboli doručené, že mu nebolo umožnené vyjadriť k nim, prípadne, že voči nemu bola uplatnená sudcovská koncentrácia a voči žalobcovi nebola. Práve naopak, zo spisu po preštudovaní spisového materiálu odvolací súd konštatuje, že podanie žalobcu (vrátane listinných dôkazov - zápisnic z výpovedí v trestnej veci), ktoré doručil krátko pred prvým pojednávaním boli žalovanému riadne doručené jednak na pojednávaní krátkou cestou a jednak do elektronickej schránky. Ďalej s poukazom na záverečné uznesenie z prvého pojednávania žalobca doložil ďalšie podanie zo dňa 10.05.2022 s prílohami (listinami z katastrálneho spisu), ktoré boli žalovanému doručené do elektronickej schránky dňa 13.05.2022, pričom žalovaný k nemu podal písomné stanovisko - podaním zo dňa 17.8.2022. Teda žalovaný mal možnosť sa k nim vyjadriť aj písomne a aj ústne na pojednávaní dňa 08.09.2022. Čo sa týka koncentrovania konania, je na úvahe súdu či prihliadne alebo neprihliadne na dôkazy s poukazom na to, kedy boli súdu predložené. Súd prvej inštancie pri rozhodovaní o použití sudcovskej koncentrácie prihliada na potrebu náležite zistiť skutkový stav. V danej veci súd prvej

inštancie ustanovenia o sudcovskej koncentrácii nepoužil a súčasne obidvom stranám sporu umožnil rovnakým spôsobom použiť prostriedky procesného útoku a obrany. Teda v súdnej veci k porušeniu rovnosti účastníkov nedošlo. Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti odvolací súd má za to, že namietaným odvolacím dôvodom nedošlo k nesprávnemu procesnému postupu súdu prvej inštancie, ktorým by znemožnil žalovanému, aby uskutočnil jemu patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý súdny proces § 365 ods. 1 písm. b) C. s. p.

12. Ďalej žalovaný namietal, že až na druhom pojednávaní sa dozvedel o tom, že žalobca má naliehavý právny záujem na požadovanom určení podľa § 137 písm. c) C. s. p. Vytýkal, že týmto prekvapivým právnym názorom súdu prvej inštancie tesne pred rozhodnutím a následným rozhodnutím vytvoril stav dôkaznej núdze na strane žalovaného, ktorý ak by poznal skôr, bol by predložil súdu prvej inštancie dôkazy o opaku tvrdení žalobcu, z ktorých súd vychádzal.

12.1 Odvolací súd poukazuje na § 181 ods. 2 C. s. p., podľa ktorého po úkonoch podľa odseku 1 súd určí, ktoré skutkové tvrdenia sú medzi stranami sporné, ktoré skutkové tvrdenia považuje za nesporné, ktoré dôkazy vykoná a ktoré dôkazy nevykoná. Súd tiež uvedie svoje predbežné právne posúdenie veci. To neplatí, ak tak už postupoval pri predbežnom prejednaní sporu.

12.2 Predbežným právnymi posúdením súd prvej inštancie po tom ako strany sporu prednesú svoje návrhy a stanoviská uvedie právne posúdenie, ktoré je predbežnej povahy. Predbežné právne posúdenie sa vzťahuje na prvé pojednávanie, pričom toto posúdenie neznamena, že stranám sporu bude oznámený výsledok sporu, teda ako súd prvej inštancie vo veci samej posúdi nárok a rozhodne v merite veci. Vychádzajúc zo zápisnice zo dňa 5.5.2022 ako aj zo zvukovej nahrávky z tohto prvého pojednávania vyplýva, že po prednesoch strán sporu, keď aj sám odvolateľ uviedol, že v katastrálnom konaní sa čaká na rozhodnutie v tomto spore, súd prvej inštancie uviedol predbežné právne posúdenie, poukázal na § 137 písm. c) C. s. p., uviedol stanoviská strán k naliehavému právnemu záujmu ako aj k tomu, že žalobca navrhol v žalobe pripojiť katastrálny spis a otázku naliehavého právného záujmu bude posudzovať s poukazom na katastrálne konanie. Zároveň súd prvej inštancie nad rámec predbežného právného posúdenia (§ 181 ods. 2 C. s. p.) po doložení listín z katastrálneho konania na druhom pojednávaní konštatoval, že dopĺňa predbežný názor o konštatovanie, že vo veci naliehavý právny záujem je daný. Na podklade spisu odvolací súd konštatuje, že žalovaný nielen vo vzťahu k naliehavému právnemu záujmu, ale aj ku všetkým skutkovým tvrdeniam a dôkazom žalobcu mal dostatočný procesný priestor tvrdiť a svoje tvrdenia preukazovať a to v priebehu celého konania. Z podaní žalovaného v priebehu sporu je zrejmé, že sa sústredil a uvádzal skutkové tvrdenia vzťahujúce sa k najmä naliehavému právnemu záujmu. Avšak súd prvej inštancie ho žiadnym spôsobom neobmedzil v použití prostriedkov procesnej obrany. Bolo na rozhodnutí žalovaného aké prostriedky procesnej obrany použije, pričom zo strany súdu prvej inštancie mu bolo umožnené vyjadriť nielen vyjadreniami podľa § 167 ods. 2 a 4 C. s. p., ale v spore podal i ďalšie tretie vyjadrenie. Odvolací súd dospel k záveru, že žalovaný mal v priebehu celého sporu v troch písomných vyjadreniach dostatočný časový priestor uvádzať vlastné skutkové tvrdenia, popierať skutkové tvrdenia protistrany a navrhovať dôkazy a preto jeho tvrdenie, že sa na druhom pojednávaní dostal do dôkaznej núdze neobstojí a preto nebol daný odvolací dôvod podľa § 365 ods. 1 písm. b) C. s. p.

13. K námietke žalovaného, že napadnutý rozsudok spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci k otázke naliehavého právného záujmu § 365 ods. 1 písm. h) CSP treba uviesť, 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, ale nesprávne ho interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

13.1 V posudzovanom prípade, súd prvej inštancie zo správnych skutkových zistení vyvodil správne právne závery a aplikoval správny právny predpis, namietaná vada konania nebola odvolacím súdom zistená. Odvolací súd sa v plnom rozsahu stotožnil s posúdením naliehavého právného záujmu súdom prvej inštancie v odôvodnení napadnutého rozsudku a to najmä v odsekoch 9. a 10. Na doplnenie správnosti dôvodov napadnutého rozsudku odvolací súd poukazuje na § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku, podľa ktorého sa možno domáhať len určenia, či tu právo je alebo nie je, a to len vtedy, keď je daný právny záujem na požadovanom určení. Právny záujem, ktorý je podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby. Procesná povinnosť, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení práva zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha (žalobcu). Pokiaľ chce žalobca osvedčiť svoj naliehavý právny záujem, musí na jednej strane poukázať na určité skutkové

okolnosti prejednávanej veci vedúce k sporu medzi stranami a k potrebe určiť súdom, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, na druhej strane vysvetliť, že práva podaná žaloba o určenie je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor rieši. Určovacie žaloby všeobecne majú potom opodstatnenie tam, kde je ešte len stav ohrozenia práva a nie už jeho porušenia, nakoľko určovacia žaloba podľa ustanovenia § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku má charakter prostriedku preventívnej ochrany práva a naopak nápravu stavu vzniknutého porušením práva možno zásadne zjednať už len za pomoci žaloby na plnenie (137 písm. a) Civilného sporového poriadku). Okrem toho tu však musí byť stav právnej neistoty žalobcu, ktorý má určovacia žaloba odstrániť, pričom naliehavosť právneho záujmu na požadovanom určení musí spočívať v tom, že práve takéto určenie (nie teda žiadne iné) vyrieši všetky sporné právne otázky medzi stranami a vytvorí tak aj pevný právny podklad pre ich budúce právne vzťahy.

13.2 Nebolo sporné a zároveň bolo preukázané z rozhodnutia Správy katastra Nové Zámky vo veci vkladového konania O. zo dňa 14.10.2020, že napriek návrhu na vklad predmetnej kúpnej zmluvy zo dňa 16.03.2010 podanej 18.10.2010 nie je vlastnícke právo v prospech žalovaného ako kupujúceho zapísané v zrýchlenom konaní, pričom toto vkladové konanie týkajúce sa spornej kúpnej zmluvy je prerušené práve z dôvodu tohto sporu podľa § 31a písm. a) Katastrálneho zákona, keď toto súdne konanie je prejudiciálnou otázkou pre vkladové konanie a bez rozhodnutia v tomto spore je postavenie žalobcu neisté, pričom rozhodnutie v tomto spore vyrieši právne otázky medzi stranami sporu a zároveň na základe právoplatného rozhodnutia v tejto veci ako prejudiciálnej otázky bude vkladové konanie pokračovať. Súčasne nie je sporné, že žalobca je naďalej vlastníkom scuzovaných nehnuteľností a bolo preukázané, že L. W. (t. č. s priezviskom V.) nebol oprávnený konať za spoločnosť žalobcu, keď podpis na Rozhodnutí jediného akcionára žalobcu (pôvodne spoločnosť REALSVIT a. s.), ktorým bol menovaný za predsedu predstavenstva bol sfaľšovaný a podľa rozsudku Okresného súdu Bratislava I č. k. 30Cb/89/2010-175 bolo uznesenie valného zhromaždenia - rozhodnutie jediného akcionára - určené za neplatné. Súd prvej inštancie teda správne posúdil aj stav právnej neistoty na strane žalobcu, keďže až právoplatným určením existencie právneho práv a povinnosti z kúpnej zmluvy zo dňa 16.03.2010 bude tento stav odstránený. Teda podľa názoru odvolacieho súdu, ktorý je totožný s názorom súdu prvej inštancie, nebol správny názor žalovaného, že naliehavý právny záujem na požadovanom určení nastane, až po zápise vlastníckeho práva žalovaného do katastra nehnuteľnosti, nakoľko žalobca sa v tomto spore nedomáha určenia vlastníctva, ale určenia existencie práv a povinnosti z kúpnej zmluvy. Zároveň ako už odvolací súd uviedol vyššie, až právoplatným skončením v tomto spore, bude odstránená prekážka vkladového konania a príslušná správa katastra podľa výsledku v tomto spore bude mať vyriešenú predbežnú otázku a bude môcť vo vkladovom konaní O.-XX pokračovať (§31a písm. a) zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)). Preto nie je správny názor žalovaného týkajúce sa vzťahu katastrálneho a súdneho konania a prejudiciálnej otázky v tejto veci ako uzavretom kruhu, keď sa jedno konanie odvoláva na druhé a naopak. Odvolací súd záverom konštatuje, že s poukazom na zistený a preukázaný skutkový stav bol správne posúdený naliehavý právny záujem na požadovanom určení súdom prvej inštancie ako predpokladu určovacej žaloby podľa § 137 písm. c) C. s. p.

14. K odvolacím námietkam žalovaného týkajúce sa ohľadom predchádzajúcich konaní pod sp. zn. 16C/99/2010, 4C/106/2010 a 5C/96/2010 vedených na Okresnom súde Nové Zámky odvolací súd zhodne so súdom prvej inštancie uvádza, že tieto konania na súdenu veci nemajú žiaden vplyv, pretože neboli skončené rozhodnutím vo veci samej, ale iba procesne, zastavením konania.

15. Čo sa týka námietok ohľadom zaťaženia nehnuteľností záložnými právami, tak odvolací súd uvádza, že žalovaný vo svojich písomných podaniach v konaní na prvej inštancii túto skutočnosť nenamietal a ako prostriedok procesnej obrany neuplatnil, či už uvedením skutkových tvrdení, návrhov na dokazovanie prípadne uplatnením hmotnoprávných námietok. Zároveň odvolací súd dodáva, že záložné právo sa viaže na nehnuteľnosť a pôsobí voči nadobúdateľovi zálohu pri prevode zálohu podľa ust. § 151h Občianskeho zákonníka ak právny predpis alebo zmluva neurčujú inak, pričom žalovaný v konaní na súde prvej inštancie v tomto smere akékoľvek dokazovanie nenavrhol. Zároveň na posúdenie naliehavého právneho záujmu v tomto spore záložné práva nemajú žiaden vplyv, keď stranou sporu nie je záložný veriteľ.

16. V prípade ďalšej námietky žalovaného k nesprávnemu právnemu posúdeniu naliehavého právneho záujmu s ohľadom konania vedeného na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 30Cb/89/2010 o určenie neplatnosti uznesenia valného zhromaždenia, že nešlo o pravý proces vrátane dokazovania a argumentácie strán, keď jediný akcionár žaluje vlastnú akciovú spoločnosť, odvolací súd poukazuje

na zistený skutkový stav súdom prvej inštancie a uvádza, že v prípade ak dôjde k vydaniu uznesenia valného zhromaždenia akciovej spoločnosti s jediným akcionárom (fyzickou osobou), ktorého podpis bol podľa znaleckého posudku preukázateľne sfaľovaný, tak iná možnosť súdnej ochrany porušeného práva tohto jediného akcionára ako podať žalobu na súde proti vlastnej akciovej spoločnosti o určenie neplatnosti uznesenia valného zhromaždenia neexistuje. Preto žalovaný nemôže takého súdne konanie namietať. Je potrebné dodať, že rozsudok Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 30Cb/89/2010 bol vydaný na základe skutkového stavu preukázaného znaleckým posudkom ako aj inými dôkazmi, ktoré sú v ňom uvedené. Zároveň s poukazom na § 228 ods. 1 C. s. p. výrok tohto rozsudku je subjektívne záväzný pre žalobcu a podľa § 131 ods. 5 Obchodného zákonníka pre každého (s výnimkou § 131 ods. 4 Obchodného zákonníka)

17. Žalovaný namietal nesprávne skutkové zistenia vo vzťahu k dôkazu výsluchu svedka - L. W., keď podľa žalovaného nemalo by byť súdom považované za hodnoverné ako celok. Svedok na jednej strane vypovedal, že nebol v Bratislave pri overovaní podpisov dňa 16.03.2010, avšak nebolo sporné, že pravosť jeho podpisu bola potvrdená znaleckým posudkom. Odvolací súd konštatuje, že skutkový stav súdom prvej inštancie nebol založený výlučne na výsluchu tohto svedka. Súčasne na základe jedinej odpovede tohto svedka ohľadom overovania podpisu, nemožno celú jeho výpoveď vyhodnotiť ako nehodnovernú, keď svedok súčasne aj vypovedal, že nikdy nejednal s nejakými zástupcami spoločnosti žalovaného, čo nebolo sporné a žalovaný túto jeho výpoveď vôbec nenamietal. Vzhľadom na uvedené súd prvej inštancie dospel k správne skutkovému stavu, keď výsluch svedka bol len jedným z dôkazov a na základe dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam a preto nebol daný uplatnený odvolací dôvod.

18. Ďalej žalovaný namietal, že súd prvej inštancie opomenul uviesť, že predmetom vyšetrovania bol aj prevod zvyšných nehnuteľností, odvolací súd uvádza, že žalovaný túto skutočnosť ako prostriedok procesnej obrany nepoužil v konaní na prvej inštancii, preto nemôže byť použitá v odvolacom konaní (§ 366 C. s. p.).

19. Žalovaný tiež namietal nedostatočné zistenie skutkového stavu súdom prvej inštancie, keď tvrdil, že súd nevenoval pozornosť jeho argumentácií na poslednom pojednávaní ani na výsluchu štatutárnych zástupcov žalovaného v trestnej veci, tvrdeniu, že by žalobca nezobral žalobu späť nebyť uzavretia kúpnej zmluvy ako aj na proces uzatvárania kúpnej zmluvy od roku 2003 a mal vychádzať zo správania strán počas celého obdobia a nielen tie, ktoré vyhovovali žalobcovi ako aj dohodu o kúpnej cene.

19.1 Odvolací súd uvádza, že prostriedkami procesného útoku a prostriedkami procesnej obrany sú najmä skutkové tvrdenia, popretie skutkových tvrdení protistrany, návrhy na vykonanie dôkazov, námietky k návrhom protistrany na vykonanie dôkazov a hmotnoprávne námietky (§ 149 C. s. p.). Ďalej strany majú povinnosť pravdivo a úplne uvádzať podstatné a rozhodujúce skutkové tvrdenia týkajúce sa sporu (§ 150 ods. 1 C. s. p.). Skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné. Ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné. (§ 151 ods. 1, ods. 2 C. s. p.)

20. Žalovaný namietal nezohľadnenie argumentácie žalovaného na pojednávaní súdom prvej inštancie, odvolací súd však konštatuje, že tieto skutkové tvrdenia žalovaného boli sporné, nakoľko žalobca na túto argumentáciu žalovaného na uvedenom pojednávaní reagoval a uvádzal vlastné skutkové tvrdenia, ktorými ich poprel. Zároveň žalovaný vytýka, že súd prvej inštancie nezohľadnil výpoveď štatutárnych orgánov žalovaného, avšak odvolací súd konštatuje, že žalovaný v priebehu tohto sporu takýto návrh na vykonanie dôkazu neuplatnil. Nenavrhol výsluch štatutárneho orgánu žalovaného ani v tomto spore. Všetky tvrdenia žalovaného zostali v rovine popretých tvrdení žalobcom. Ohľadom uzatvárania zmlúv od roku 2003, na ktoré mal súd prvej inštancie prihliadnuť, odvolací súd uvádza, že skutkové tvrdenia žalovaného boli jednak sporné, z dôvodu účinného popretia žalobcom a jednak žalovaný v priebehu celého konania na súde prvej inštancie označil a doložil iba tieto dôkazy - Dohodu o urovaní a Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 5Cdo/103/2011, žiadne iné. Pokiaľ mal súd prvej inštancie zohľadniť proces uzatvárania zmlúv od roku 2003, tak by ich žalovaný musel v priebehu celého sporu uviesť a preukázať.

20.1 Žalovaný až v priebehu odvolacieho konania uviedol skutkové tvrdenia vzťahujúce sa ku kúpnej cene v kúpnej zmluve zo dňa 16.03.2010 a preukazuje ju ponukou REALITY, a.s. zo dňa 05.05.2003 ako aj Zmluvou o budúcej zmluve zo dňa 17.05.2003 vrátane potvrdenia o zaplatení zo dňa 21.05.2003. Odvolací súd na to uvádza, že sa nejedná o novoty podľa § 366 C. s. p. a žalovaný tieto prostriedky

procesnej obrany mohol použiť v konaní pred súdom prvej inštancie, avšak nepoužil, preto na ne odvolací súd neprihliadal.

20.2. Povinnosťou strany sporu ako bolo uvedené vyššie je uvádzať skutkové tvrdenia úplne a pravdivo. Zo zisteného skutkového stavu súdom prvej inštancie vyplýva, že nebolo sporné, že kúpna cena dosiaľ zaplatená nebola. Žalovaný tiež tvrdil, že zaplataenie kúpnej ceny bolo viazané na zavkladovanie, avšak toto skutkové tvrdenie žalovaného nie je pravdivé.

20.3 Odvolací súd teda dospel k záveru, že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k správnyim skutkovým zisteniam a namietnutý odvolací dôvod nebol naplnený.

21. Žalovaný namietol právne posúdenie súdom prvej inštancie s poukazom na druhú vetu § 131 ods. 4 Obchodného zákonníka.

21.1 Podľa § 131 ods. 4 Obchodného zákonníka, neplatnosť uznesenia valného zhromaždenia spoločnosti sa netýka práv nadobudnutých v dobrej viere tretími osobami. V pochybnostiach platí, že tretie osoby nadobudli práva v dobrej viere.

Podľa § 131 ods. 5 Obchodného zákonníka, právoplatné rozhodnutie súdu podľa odseku 1 je záväzné pre každého.

21.2 Účinky právoplatného rozhodnutia súdu o určení neplatnosti uznesenia valného zhromaždenia sa vzťahujú na každého, pričom ide o účinky pôsobiace spätne ex tunc. Výnimkou tvoria nadobudnuté práva v dobrej viere tretími osobami. Odvolací súd sa stotožňuje so súdom prvej inštancie s poukazom na konanie žalovaného, ktoré nie je možné vyhodnotiť ako dobromyseľné (odsek 14 a 15 odôvodnenia napadnutého rozsudku). Na potvrdenie správnosti posúdenia nedobromyseľnosti žalovaného odvolací súd uvádza, že, (ako je už uvedené), strana sporu má povinnosť uvádzať pravdivo a úplne rozhodujúce skutkové tvrdenia. V priebehu konania na súde prvej inštancie žalovaný napriek dlhotrvajúcim súdnym sporom so spoločnosťami, v ktorých pôsobil p. X., ďalej nie dobrým vzťahom s ním (p. X.), skutkovo neuviedol akékoľvek osoby, s ktorými dojednával kúpnu zmluvu, neuviedol s kým konal, s kým uzatváral kúpnu zmluvu, ako prebiehali predzmluvné rokovania, keď uzavretím kúpnej zmluvy malo dôjsť k vyriešeniu nielen ich súdneho sporu, ale aj všetkých právnych vzťahov týkajúcich sa nehnuteľností v hodnote 2.097.890,40 EUR. Neuvádzal žiadne skutkové tvrdenia, akým spôsobom prebiehali rokovania o kúpnej cene 100.000,-- EUR, ktorá je v zjavnom nepomere s vyššie uvedenou hodnotou scudzovaných nehnuteľností určenej znaleckým posudkom. Jediné, čo sporné nebolo, bola skutočnosť, že žalovaný nerokoval a ani sa nestretol so svedkom L. W., hoci práve ten sa stal predsedom predstavenstva žalobcu a práve ten za žalobcu podpisoval kúpnu zmluvu zo dňa 16.3.2010.

21.3 Z konania na súde prvej inštancie odvolací súd uvádza, že žalovaný účinne nepoprel skutkové tvrdenia žalobcu ohľadom nedobromyseľnosti uzavretia kúpnej zmluvy, keď si nesplnil svoju povinnosť tvrdenia a iba sa spoliehal na poukazovanie druhej vety ustanovenia § 131 ods. 4 Obchodného zákonníka. Preto súdu prvej inštancie správne vychádzal z nesporných skutkových tvrdení žalobcu, ktoré preukazoval dôkazmi. Zároveň odvolací súd konštatuje, že v danom prípade pochybnosti neboli.

21.4 Ďalej odvolací súd spoločne s názorom súdu prvej inštancie uvádza, že vlastnícke právo kupujúci nadobudne až vkladom do katastra nehnuteľností. Zo zisteného skutkového stavu vyplýva, že k zavkladovaniu kúpnej zmluvy dosiaľ nedošlo z dôvodu rozhodnutia príslušnej správy katastra o prerušení vkladového konania do skončenia tohto súdneho konania. Ustanovenie § 131 ods. 4 prvej vety Obchodného zákonníka sa týka ochrany nadobudnutých práv. Avšak žalovaný vlastnícke právo (k nehnuteľnostiam kúpnej zmluvy) nenadobudol, preto neplatnosť uznesenia valného zhromaždenia určeného rozsudkom Okresného súdu Bratislava I č. k. 30Cb/89/2010-175 zo dňa 27.06.2017 sa ho týka. V nadväznosti na to sa ho týka neplatnosť právneho úkonu - kúpnej zmluvy zo dňa 16.3.2010, k čomu správne dospel súd prvej inštancie, keď vyhovel žalobe a určil, že práva a povinnosti z kúpnej zmluvy neexistujú.

22. Vo vzťahu k ďalším námietkam žalovaného odvolací súd poukazuje na to, že všeobecný súd nemusí dať odpovede na všetky otázky nastolené účastníkom konania, ale iba 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. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu (prvostupňového ale aj odvolacieho), ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované základné právo účastníka na spravodlivý proces (III. ÚS 115/2003).

23. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 C. s. p. v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 C. s. p. a žalobcovi priznal voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania vo výške 100 %, keďže bol žalovaný v odvolacom konaní plne úspešný.

24. Toto rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3: 0 (§ 393 ods. 2 veta druhá C. s. p.).

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C. s. p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 C. s. p.). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 C. s. p.). V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C. s. p.).