



ROZSUDOK  
V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave sudkyňou JUDr. Helenou Kosorinovou v právnej veci žalobcu: **TESCO STORES SR, a.s., Kamenné nám. 1/A, 815 61 Bratislava, IČO: 31 321 828**, zastúpeného: Squire Sanders s.r.o., Zochova 5, 811 03 Bratislava, IČO: 35 874 953 proti žalovanému: **JUDr. Oliver Korec, Záhradnícka 9, 811 07 Bratislava, správca konkurznej podstaty úpadcu S K-pen, spol. s r. o., Radošinská 36, xxxxx Lužianky, IČO: 31 445 730**, o vylúčenie vecí zo súpisu konkurznej podstaty takto

**r o z h o d o l :**

Súd u k l a d á žalovanému povinnosť vylúčiť zo súpisu konkurznej podstaty úpadcu v konkurze vedenom na Krajskom súde v Bratislave pod sp. zn. 4K 130/98 nehnuteľnosti vedené Správou katastra <sup>H</sup>0fev k.ú. zapísané na listoch vlastníctva číslo VHBaCHR a to parcely:

██████████ podľa LV č. ██████████ rozsahu výmery podľa pôvodného listu vlastníctva č. (parciel ██████████ o výmere 660 m , >o výmere 59 m , kO výmere 30 m a ██████████ o výmere 69 m

██████████ podľa LV č. J] }v rozsahu výmery podľa pôvodného LV č. ^]E pare. č. ^H o výmere 289 m<sup>2</sup>,

██████████ v rozsahu výmery podľa pôvodného LV č. MH^parc. č. ██████████, o výmere 474 m ,

██████████ a ██████████ podľa LV č. ^Bv rozsahu výmery podľa pôvodného LV č. ] pare. c. ██████████ o výmere 387 m<sup>2</sup>]

██████████ podľa LV ČJ (v rozsahu výmery podľa pôvodného LV č. I lparc. c. ██████████ o výmere 1801 m at výmere 143 m ,

██████████ podľa LV č. ^m^ rozsahu výmery podľa pôvodného LV č. i fparc. c. ██████████ o výmere 1608 m<sup>2</sup>,

██████ podľa LV c. ████████ rozsahu výmery podľa pôvodného LV č. j ████████ ► pare. c.  
 ████████ o výmere 110 m ,

██████ podľa LV č. ████████ r o z s a h u výmery podľa pôvodného LV č. ████████ are. c.  
 ████████ o výmere 306 m<sup>2</sup>,

██████ podľa LV č. ████████ >v rozsahu výmery podľa pôvodného LV č. ████████ |parc. c.  
 ████████ o výmere 1318 m<sup>2</sup>,

██████ podľa LV č. ████████ rozsahu výmery podľa pôvodného LV č.( ████████ >parc. c.  
 ► o výmere 93 m<sup>2</sup>,

██████ ► podľa LV č.Mv rozsahu výmery podľa pôvodného LV č.{ ████████ pare.  
 ► o výmere 136 m<sup>2</sup>,

██████ o výmere 14072 m ,  
 pôvodného LV č.MMparc. č.< ████████ o výmere 14072 m ,

██████ podľa LV č. ████████ v rozsahu výmery podľa pôvodného LV č.|  
 pare. č.CPĀo výmere 135 m<sup>2</sup>,

██████ podľa LV č.^Blv rozsahu výme ████████ HB\$parc. c.  
 ► o výmere 571 m<sup>2</sup>,

██████ podľa LV č.CM iv rozsahu výmery podľa pôvodného LV č.< ████████  
 pare. c ████████ o výmere 4040 m<sup>2</sup>,

██████ podľa LV č. M) v rozsahu výmery podľa pôvodného LV č. ████████ are. c.  
 ████████ o výmere 653 m<sup>2</sup>,

██████ podľa LV č. ████████ rozsahu výmery podľa pôvodného LV č.  
 ████████ parc. č. ████████ o výmere 628 m<sup>2</sup>,

██████ podľa LV ████████ parc. c. ████████ podľa LV  
 č. ████████ v rozsahu výmery podľa pôvodného LV č.( ████████ o výmere  
 12369 m<sup>2</sup>,

██████ a ████████ podľa LV č.^MPV rozsahu výmery podľa pôvodného LV č.(  
 parc. č. ████████ o výmere ████████

██████ rozsahu výmery podľa pôvodného LV č.  
 ████████ parc. č. ████████ o v

██████ v rozsahu výmery podľa pôvodného LV č.MMParc-  
 o výmere 94 m , ████████ podľa LV č.

██████ v rozsahu výmery podľa pôvodného LV ████████ parc. č. ████████ o výmere 1690 m ,

██████ podľa LV č. CCM rozsahu  
 výmery podľa pôvodného LV č. ████████ parc. c. W) výmere 2520 m<sup>2</sup>

██████████, ██████████, ██████████ podľa LV č. (██████████) rozsahu výmery podľa pôvodného LV č. ██████████ parc. č. ██████████ o výmere 563 m<sup>2</sup>,

██████████ podľa LV č. (██████████) rozsahu výmery podľa pôvodného LV č. ██████████ parc. č. ██████████ o výmere 294 m<sup>2</sup>,

██████████ podľa LV č. ^ (██████████) rozsahu výmery podľa pôvodného LV č. M^ parc. č. j (o výmere 1207 m<sup>2</sup>,

██████████, ██████████, podľa LV  
podľa LV č. (██████████) v rozsahu výmery podľa pôvodného LV č. (HMpare. c. l) o výmere 3510 m<sup>2</sup>.

Súd priznáva žalobcovi voči žalovanému 414,25 Eur na náhradu trov konania.

Žalovaný je povinný zaplatiť na účet súdu vedený v Štátnej pokladnici súdny poplatok vo výške 331,93 Eur do 15 dní odo dňa právoplatnosti rozsudku.

### Odôvodnenie

Žalobou podanou na súde dňa 18.12.2007, doplnenou 5.8.2008 a 5.9.2008 si uplatnil žalobca na súde právo na vylúčenie nehnuteľností špecifikované v žalobe pôvodne zapísané na liste vlastníctva č. @MŠ>k.ú.^HB) ktorých stav mal byť obnovený novo vypracovaným geometrickým plánom č. 71/2007 zabezpečujúcim ich spätné oddelenie vykonaným podnet správcu konkurznej podstaty, ktorý geometrický plán však nebo^scnvalený katastrálnym úradom. Išlo o časť nehnuteľností zapísaných na liste vlastníctva číslo mk.ú.fB^ obcefBH) ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy uzatvorenej s úpadcom dňa 15.7.1997 a vo výlučnom vlastníctve žalobcu. Žalovaný svojím dodatkom k Súpisu konkurznej podstaty datovaným 15.10.2007 dodatočne zaradil do konkurznej podstaty ním označené nehnuteľnosti, a na podanie vylučovacej žaloby týchto bol žalobca vyzvaný výzvou súdu. Išlo o nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcu. Žalobca sa domáhal vylúčenia zo súpisu konkurznej podstaty na základe výzvy súdu z 9.11.2007 v zmysle § 19 ods. 2 zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní (ďalej len ZKV).

Poukazoval na to, že zaradenie nehnuteľností do súpisu konkurznej podstaty správcou konkurznej podstaty je v rozpore so zákonom, pretože žalovaný zaradil do súpisu konkurznej podstaty nehnuteľnosti, ktoré neexistujú. Uviedol, že žalobca nadobudol nehnuteľnosti na základe vyššie uvedenej platnej kúpnej zmluvy a jej dodatkov a vklad vlastníckeho práva bol povolený rozhodnutím ██████████ - Správou katastra 1.10.1997 pod č. V 29946/97. Uviedol aj to, že nejde o veci patriace úpadcovi v deň vyhlásenia konkurzu a poukazoval na znenie § 6 ods. 2 ZKV. Žalovaný nespochybňoval platnosť uvedenej kúpnej zmluvy takmer desať rokov a jeho súčasné „pochybnosti“ sú len účelovo vykonštruované. Pokiaľ by súd nehnuteľnosti resp. obnovené nehnuteľnosti ponechal v konkurznej podstate, odobril by žalovaného šikanóznym výkonom jeho funkcie. Namietal k tvrdeniam žalovaného o dôvodoch existujúcich pochybnostiach pre zaradenia nehnuteľností, a to nedostatok nedodržania zákonom stanovenej písomnej formy - nedostatok pevného zošitia zmluvy tak, aby tvorila technickú jednotu. Uviedol, že kúpna zmluva bola spojená do technicky nedeliteľného celku, a to spojením jej listov v ľavom hornom rohu.

Žalovaný sa k žalobe vyjadril podaním z 2.3.2009, v ktorom navrhol žalobu zamietnuť. Uviedol, že žalovaný zaradil predmetné nehnuteľnosti špecifikované v dodatku č. 1 do súpisu konkurznej podstaty z dôvodu, že kúpna zmluva uzatvorená dňa 15.7.1997, predmetom ktorej bol prevod do súpisu zaradených nehnuteľností, vykazuje vadu, ktorá ju robí neplatnou. Zmluva bola vložená do katastra nehnuteľností rozhodnutím bývalého katastrálnym odborom dňa 2.10.1997 pod číslom V - 2946/97. Zmluva pozostáva z 12 strán datovaných 15. júla 1997, podpísaná jednou osobou za S K-pen, s.r.o. a dvoma osobami za TESCO STORES SR, a.s.. Predkladateľ zmluvy po jej zviazaní s návrhom na vklad predložil dve plnomocenstvá. Jedno sa týka splnomocnenia pána - zamestnanca Squire Sanders and Dempsey L.L.P organizačná zložka Bratislava pánom členom predstavenstva TESCO STORES SR, a.s. a listina je podpísaná jednou osobou, druhá plná moc je datovaná 1.7.1997, podpísaná konateľom spoločnosti S K-pen, s.r.o. Ing. Dušanom Sopkom, obsahuje splnomocnenie pána na zastupovanie spoločnosti v procese predaja nehnuteľností vo vlastníctve spoločnosti v prospech TESCO STORES SR, a.s. Poukazoval na vady plnej moci udelenej p. <sup>s</sup> poukazom na ustanovenia § 31 Obč. zák. a § 191 Obchod, zák.. V čase uzatvorenia právneho úkonu podľa výpisu z obchodného registra spoločnosti TESCO STORES SR, a.s. za spoločnosť mohli konať vždy dvaja členovia predstavenstva vrátane podpisovania. Plnomocenstvu udelené pánom je možné vytýkať aj nezrozumiteľnosť s poukazom na § 37 ods. 1 OZ, nakoľko nie je zjavné, či má zastupovať fyzickú osobu alebo spoločnosť TESCO STORES SR, a.s.. Plnomocenstvo podpísané pánom nie je možné považovať za platné plnomocenstvá udelené pánovi a uzatvorené právne úkony nemožno považovať za prejav vôle spoločnosti TESCO STORES SR, a.s..

Ako ďalšiu vadu a dôvod neplatnosti právneho úkonu - zmluvy - vytýkal, že na komplexnej zmluve je len jedna šnúra. V praxi sa dodatky prišívajú k už zošitým zmluvám, v dôsledku čoho na prednej strane vidieť všetky šnúry. V predmetnej zmluve preto na prednej strane malo by vidieť všetkých päť šnúr. Poukázal na zjednocovacie stanovisko NS SR k § 46 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka z 3.10.2001 sp. zn. Cpj 33/01, podľa ktorého zmluva o prevode nehnuteľností musí byť uzatvorená v písomnej forme, pričom prejavy vôle účastníkov musia byť na tej istej listine. Pokiaľ takúto zmluvu, vrátane jej nedielných príloh, tvorí viac ako jeden list, musia byť všetky tieto jednotlivé hárky pevne spojené (zošité) tak, aby tvorili technickú jednotu listiny, a to už pred jej podpísaním. Ak je zmluva o prevode nehnuteľností napísaná na viac ako jednom liste, alebo ak je jej súčasťou geometrický plán potvrdený príslušným orgánom, potom zákonnej požiadavke, že prejavy vôle účastníkov musia byť na tej istej listine, zodpovedá len také spojenie jednotlivých hárkov, aby tieto tvorili technicky, nie vôľovo či obsahovo, nedeliteľný celok, teda jednu listinu už pri podpísaní zmluvy. Požiadavku zákonnej technickej jednoty viacerých listín nespĺňa prejav vôle účastníkov zmluvy, hoci aj výslovne vyjadrený v zmluve, rešpektovať ustanovenie § 46 ods. 2 Obč. zák., avšak bez patričného pevného spojenia (zošitia) jednotlivých listín - hárkov napr. len kovovou sponou a pod. Poukázal na nutnosť pevného spojenia podobne ako u listín podľa § 44 ods. 3 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti a § 19 ods. 2 vyhl. č. 36/1997 Zb. o znalcoch a tlmočníkoch. Poukázal na to, že splnenie tejto technickej podmienky je povinný skúmať katastrálny orgán v zmysle § 31 ods. 1 zákona č. 162/1995 Zb. katastrálneho zákona a v prípade sporu o neplatnosť takejto zmluvy podľa ustanovenia § 40 ods. 3 Občianskeho zákonníka i súd v občianskom súdnom konaní.

K otázke označenia nehnuteľností v súpise konkurznej podstaty úpadcu uviedol, že nehnuteľnosti špecifikoval na základe kúpnej zmluvy č. 912/7/97 z 15.7.1997, ktorú považuje za neplatnú a ktorá zachytáva stav ku dňu vykonania (povolania) vkladu do katastra nehnuteľností. Ide o posledný stav lege artis. Podľa neho nie je podstatný súčasný evidenčný stav uvádzaný v katastri nehnuteľností, lebo podklad pre vyznačenie zmeny v evidencii nehnuteľností bude tvoriť geometrický plán vyhotovený za účelom speňažovania majetku konkurznej podstaty vyhotovený pod č. 71/2007. Zápisom geometrického plánu č. 51/2002 do katastra nehnuteľností však došlo k narušeniu geometrického plánu č. 71/2007, a preto ho bude potrebné prepracovať v súlade s aktuálnym stavom v katastri nehnuteľností.

Žalobca zaujal písomné stanovisko k vyjadreniu žalovaného podaním zo 6.5.2009, v ktorom opätovne poukázal na to, že žalovaný zaradil predmetné nehnuteľnosti do konkurznej podstaty úpadcu nezákonne v rozpore s § 18 ZKV. Zaradenie nehnuteľností do súpisu konkurznej podstaty odporuje aj opatreniu vydaného vtedajšou správkyňou konkurznej podstaty, ktorá dňa 21.12.1998 navrhla konkurznému súdu uložiť jej povinnosť zabezpečiť zostávajúce plnenie podľa kúpnej zmluvy - uhradiť daň z prevodu nehnuteľností, doriešila prevod vlastníctva k určitým stavbám a uzavrela kúpnu zmluvu, ktorou mal úpadca previesť na žalobcu ďalšie pozemky. Súd vydal požadované opatrenie. Opatrenie je právoplatným rozhodnutím, ktorým je súd viazaný. Súd potvrdil, že žalobca a úpadca majú plniť na základe kúpnej zmluvy a potvrdil tak platnosť kúpnej zmluvy. Následne správkyňa uskutočnila právne úkony špecifikované v opatrení a žalobca plnil svoje zostávajúce povinnosti podľa kúpnej zmluvy. Okrem iného zaplatil 11.853.600,- Sk ako doplatok kúpnej ceny. Počas 10 rokov žalobca zveľadil nehnuteľnosti a realizoval na nich investície. Poukázal na to, že v zmysle § 8 ods. 5 ZKV zostávajú účinky právnych úkonov vykonaných správkyňou konkurznej podstaty zachované aj po tom, ako ju nahradil žalovaný. Žalovaný preto nemôže vykonať kroky, ktoré by účinky vykonaných právnych úkonov narúšali alebo ignorovali. Uvedeným opatrením súd nepriamo uložil žalovanému, aby nehnuteľnosti do konkurznej podstaty nezaradil. Zaradením nehnuteľností do konkurznej podstaty prekročil žalovaný práva, ktoré mu ZKV priznáva. Zaradenie nehnuteľností po tom, ako žalobca stratil možnosť reálne vykonávať práva konkurzného veriteľa - uplatniť (prihlásiť) si svoje pohľadávky - považoval za v rozpore s princípmi právneho štátu garantované ústavou. Vymenoval práva konkurzného veriteľa, o ktoré bol postupom správcu počas konkurzu ukrátený. Okrem iného poukázal na znenie čl. 1 ods. 1, § 13 ods. 4 a 152 ods. 4, čl. 20 Ústavy Slovenskej republiky, na judikatúru Európskeho súdneho dvora a bol toho názoru, že takéto zaradenie do súpisu konkurznej podstaty po skončení prieskumného pojednávania mu uberá právo prihlásiť si pohľadávku a vstúpiť do práv konkurzného veriteľa. Neprichádza do úvahy ani prihlásenie pohľadávky proti podstate. Poukázal na to, že od vydania opatrenia konkurzným súdom žalobca nehnuteľnosti podstatným spôsobom zhodnotil. Uviedol, že bez určovacej žaloby je zaradenie nehnuteľností do konkurznej podstaty nezákonné.

Poukázal aj na to, že neplatnosť zmluvy má byť výnimkou a nie pravidlom a súd poruší princíp právneho štátu, ak uprednostní výklad, ktorý vedie k neplatnosti zmluvy pred výkladom, ktorý neplatnosť zmluvy nezakladá.

K otázke formálnych vád vytýkaných žalovaným uviedol, že Občiansky zákonník nestanovuje, čo znamená slovné spojenie na tej istej listine. Je však zrejmé, že ak zmluvu tvorí viacero listov, tak by mali byť spojené.

Podľa stanoviska NS SR zodpovedá len také spojenie jednotlivých hárkov, aby tieto tvorili technicky (nie vôľovo či obsahovo) nedeliteľný celok už pred jej podpísaním. Bol toho názoru, že aby listiny boli pevne spojené resp. zošité iným pevným spôsobom, je zrejmé, že pojem zošitie zahŕňa nielen spojenie šnúrkou, ale i zošívачkou - strojčekom na spájanie listov papiera. Jednotlivé hárky kúpnej zmluvy boli v ľavom hornom rohu zošité zošívачkou, uzavretej lepiacim štítkom, umiestnenom tak, aby jedna strana bola na prednej strane a druhá na poslednej strane kúpnej zmluvy. Takýto spôsob spojenia bezpochyby zabezpečuje stanoviskom požadované pevné spojenie strán kúpnej zmluvy. Zmluva je teda vôľovým a pevným technickým spojením - nemôže byť rozdelená bez toho, aby toto bolo viditeľné. Navyše zvýšené požiadavky zavedené stanoviskom boli zverejnené prvý krát až v roku 2001 v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu SR. Do prijatia stanoviska existoval aj názor, že technická jednota zmluvy môže byť zabezpečená aj použitím tzv. uzáverov. Poukázal pri tom na rozsudok Najvyššieho súdu SR Cdo 17/96 citovaný v predmetnom stanovisku. Kúpna zmluva však bola uzatvorená ešte 15.7.1997. Kúpna zmluva už pri podpise spĺňala všetky obsahové náležitosti, ktoré Občiansky zákonník vyžaduje a dodatkami boli menené iba nepodstatné vedľajšie dojednania. Formálnu i obsahovú stránku kúpnej zmluvy posúdil i katastrálny úrad pri jej zavkladovaní, resp. súd pri vydávaní opatrenia.

Súd vykonal vo veci pojednávania dňa 14.5.2004 a 18.6.2009 za účasti oboch účastníkov konania.

Vykonal dokazovanie výsluchom žalobcu i žalovaného, listinnými dôkazmi, najmä výzvou Krajského súdu v Bratislave č.k. 4 K 130/98-543 z 9.11.2007, doručenou žalobcovi dňa 19.11.2007, dodatkom č. 1 k súpisu konkurznej podstaty zo dňa 15.1.2007, správou zo dňa 2.7.2008, listami vlastníctva č. ^m

k.ú.BH^ obce listinami zapísanými pod zmenami, a to hlavne zmluvou o kúpe nehnuteľností uzatvorenou medzi S K-pen, s.r.o., Radošinská 36, xxxxx Lužianky, IČO: 31 445 730 ako p'redávajúcim a TESCO STORES SR, a.s., Kamenné nám. č. 1/A, 815 61 Bratislava, IČO: 31 321 828 dňa 15.7.1997, dodatkom č. 1 zo dňa 15.7.1991, dodatkom č. 2 z 15.7.1997, dodatkom zo 16.7.1997 a dodatkom z 30.9.1997, návrhom Ing. Ivony Topercerovej, správkynke konkurznej podstaty S K-pen, s.r.o. z 21.12.1998, opatrením Krajského súdu v Bratislave spisovej značky 4 K130/98 z 22.12.1999, rozhodnutím Mesta xxxxx číslo SP 331/2008-007-Ing. Ki z 29.4.2008.

Na základe takto vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba žalobcu je dôvodná.

Uznesením Krajského súdu v Bratislave spisovej značky 4 K 130/98 z 29.7.1998 tento vyhlásil konkurz na majetok úpadcu S K-pen, spol. s r. o. a za správcu konkurznej podstaty ustanovil Ing. Ivonu Topercerovú. Uznesením rovnakej spisovej značky zo dňa 24.10.2005 došlo k zmene správcu konkurznej podstaty s tým, že nový správcou sa stal žalovaný. V konaní bolo preukázané, že žalobca nadobudol vlastnícke právo k časti nehnuteľností - zapísaných v čase ich zápisu do súpisu konkurznej podstaty, v čase podania žaloby aj v čase rozhodovania súdu na liste vlastníctva č. (HB katastrálne územie BHB obce BHHI na základe zmluvy okúpe nehnuteľností číslo 912/7/97 uzatvorenej dňa 15.7.1997 s pôvodným vlastníkom - spoločnosťou S K-pen, s.r.o., a to ako časť nehnuteľností špecifikovaných v zmluve pôvodne zapísané na liste vlastníctva č. BHfc katastrálne územie obce Vklad vlastníckeho práva bol katastrom nehnuteľností povolený dňa 21.10.1997 pod číslom 2946/97. Dôvod zaradenia nehnuteľností novým správcou konkurznej podstaty, vykonaným dodatkom č. 1 zo dňa 15.10.2007 videl nový správca konkurznej podstaty v jeho pochybnostiach v platnosťou

uvedenej zmluvy, čo žalovaný odôvodňoval v predmetnom dodatku č. 1 súpisu konkurznej podstaty. Nehnutelnosti zapísal do súpisu podľa označenia čísiel parciel a výmery platnej do zápisu predmetnej zmluvy a podľa listu vlastníctva číslo <sup>a</sup> to podľa stavu platného len do 21.10.1997, ako aj podľa novo vypracovaného geometrického plánu č. 71/2007 a neskôr v priebehu súdneho konania vypracovaného ďalšieho geometrického plánu č. 14/2009 - oboch nezavedených v katastri nehnuteľností. Porovnanie - špecifikáciu takto zaradených nehnuteľností s platným stavom zápisu v katastri nehnuteľností vykonal žalovaný podaním z 10.6.2009.

Podľa § 19 ods. 1 zákona č. 328/1991 Zb. (ďalej len ZKV), ak sú pochybnosti, či vec patrí do podstaty, zapíše sa do súpisu podstaty s poznámkou o nárokoch uplatnených inými osobami alebo s poznámkou o iných dôvodoch, ktoré spochybňujú zaradenie veci do súpisu.

Podľa odseku 2 citovaného zákonného ustanovenia, súd uloží tomu, kto uplatňuje, že sa vec nemala do súpisu zaradiť, aby v lehote určenej súdom podal žalobu príti správcovi na súde, ktorý vyhlásil konkurz. V prípade, že žaloba nie je podaná včas, predpokladá sa, že vec je do súpisu zaradená oprávnene.

Žalobca si právo na vylúčenie veci z konkurznej podstaty úpadcu uplatnil včas - t.j. v lehote stanovenej žalobcom vo výzve súdu z 9.11.2007, doručenej mu dňa 19.11.2007. Ako riadny vlastník nehnuteľností zapísaných v [REDAKOVANÉ], na liste vlastníctva číslo [REDAKOVANÉ] k. ú. [REDAKOVANÉ] bol zároveň aktívne legitimovaný na podanie žaloby v zmysle § 19 ods. 2 ZKV.

Podľa § 39 Obč. zák., neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Právny úkon, ktorý svojím **obsahom** alebo **účelom** odporuje zákonu alebo ho obchádza, alebo sa prieči dobrým mravom, nie je dovolený. Nedovolenosť je teda daná, ak

- a) obsah alebo účel právneho úkonu odporuje zákonu,
- b) obsah alebo účel právneho úkonu obchádza zákon,
- c) sa právny úkon prieči dobrým mravom.

Obsahom právneho úkonu sú jeho podstatné, náhodilé alebo vedľajšie zložky. Účelom právneho úkonu treba rozumieť jeho hospodárske určenie, ktorá je, alebo nie je v súlade s účelom dovoleným zákonom. Obchádzanie zákona predstavuje osobitnú situáciu, v ktorej právny úkon formálne zodpovedá zákonnej norme, avšak v konečnom dôsledku vznikajú, menia sa alebo zanikajú práva a povinnosti, ktoré sú v rozpore s účelom a zmyslom zákona. Dobré mravy možno stotožniť so všeobecne spoločensky uznávanými zásadami konania v právnom styku (poctivosť, nezneužívanie výkonu práv, nešíkanózny spôsob výkonu práva, rešpektovanie rovnosti účastníkov občianskoprávných vzťahov) - je rozpor obsahu alebo účelu právneho úkonu s dobrými mravmi.

Na základe vykonaného dokazovania je nesporné, že nehnuteľnosti, ktorých vylúčenia sa žalobca v súdnom konaní domáhal, žalobou podanou podľa § 19 ods. 2 ZKV, neboli vo vlastníctve úpadcu ani ku dňu vyhlásenia konkurzu, ani ich nenadobudol úpadca počas konkurzu. Tieto boli od vkladu vlastníckeho práva vykonaného katastrom nehnuteľností k 21.10.1997 vo vlastníctve žalobcu. Zákon o konkurze a vyrovnaní umožňuje podľa § 18 ZKV zapísať do súpisu i majetok úpadcu, ku ktorému si uplatnili



práva tretie osoby, resp. u ktorého sú pochybnosti, či do konkurznej podstaty patrí. V danom prípade však do súpisu bol v rozpore s citovaným zákonným ustanovením zaradený evidentne i cudzí majetok - majetok tretej osoby s odôvodnením správcu, že mal pochybnosti o platnosti právneho úkonu, na základe ktorého žalobca ako vlastník nadobudol majetok s poukazom na stanovisko Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z 3.10.2001 sp. značky Cpj 33/01 a § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Nešlo teda o pochybnosti, či vec inak vo vlastníctva úpadcu do podstaty patrí, ale o pochybnosti o platnosti nadobudnutia cudzieho majetku od úpadcu treťou osobou. Samotné zdôvodnenie neplatnosti - absolútnej neplatnosti sa však malo týkať rozporu so zákonom, a to § 46 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka.

Podľa § 46 ods. 1 OZ, písomnú formu musia mať zmluvy o prevodoch nehnuteľností, ako aj iné zmluvy, pre ktoré to vyžaduje zákon alebo dohoda účastníkov.

Podľa odseku 2 citovaného zákonného ustanovenia, pre uzavretie zmluvy písomnou formou stačí, ak dôjde k písomnému návrhu a k jeho písomnému prijatiu. Ak ide o zmluvu o prevode nehnuteľnosti, musia byť prejavy účastníkov na tej istej listine.

Občiansky zákonník výslovne technický spôsob spájania jednotlivých listov zmluvy, ktorého sa žalovaný dožadoval pri zmluvách o prevode nehnuteľností, neupravoval. Žalovaný preto neplatnosť zmluvy opieral o uvedené zjednocujúce stanovisko Najvyššieho súdu SR, podľa ktorého o.i. pokiaľ takúto zmluvu vrátane jej nedeliteľných príloh, akým je napr. geometrický plán potvrdený príslušným orgánom, tvoria viac ako jeden list, musia byť všetky tieto jednotlivé hárky pevne spojené (zošité) tak, aby tvorili technickú jednotu listiny, a to už pred jej podpísaním. Nedeklaroval, že zmluva resp. i dodatky netvorili pred ich podpisom technickú jednotu, deklaroval však, že po podpise zmluvy a jej dodatkov bola na komplexnej zmluve len jedna šnúra. Súčasťou predmetnej zmluvy nebol žiadny geometrický plán, pretože nebol potrebný, vyžadujúci jeho zošitie zo zmluvou, nedeklaroval ani chýbajúcu časť obsahu zmluvy samotnej, resp. jej dodatkov. Odkazoval na § 44 ods. 3 zákona č. 323/1992 Zb. o notárskej činnosti, podľa ktorého ak notárska listina tvorí niekoľko listov alebo hárkov, musia byť zošité šnúrou, ktorej voľné konce sa prekryjú nálepkou opatrenou odtlačkom úradnej pečiatky. Tým istým spôsobom sa spoja s listinou všetky jej prílohy. V danom prípade však zmluva nebola spísaná u notára podľa § 3 ods. 1 písm. a) a v zmysle § 45-55 uvedeného zákona, ale iba vykonané osvedčenie podpisov na zmluve a jej dodatkoch podľa § 56 ods. 1 písm. c) Notárskeho poriadku.

Zákonná úprava týchto náležitostí je vymedzená nasledovne:

Podľa § 42 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), **podpis prevodcu na zmluve**, podpis povinného z predkupného práva, podpis povinného v prípade vzniku vecného bremena alebo podpis oprávneného v prípade zániku vecného bremena na zmluve, podpisy spoluvlastníkov na zmluve o zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva alebo pri vyporiadaní bezpodielového spoluvlastníctva manželov **musia byť osvedčené podľa osobitných predpisov**; ak sú tieto osoby zastúpené, ich podpis na splnomocnení musí byť tiež osvedčený. To neplatí, ak je účastníkom zmluvy štátny orgán, Fond národného majetku Slovenskej republiky, Slovenský pozemkový fond, obec alebo vyšší územný celok.

Týmito predpismi sú jednak zákon č. 15/1993 Z.z. o osvedčovaní listín a podpisov na listinách obvodnými úradmi, ako aj zákon č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej



činnosti (Notársky poriadok). Obidva spôsoby osvedčovania listín sú z hľadiska zápisu zmluvy do katastra nehnuteľností rovnocenné.

Pritom zákon č. 15/1993 Zb. nemá žiadne ustanovenia o povinnom zošívaní osvedčovaných listín šnúrkou. Tento spôsob zošívania je daný iba u notárskych listín vyhotovovaných notármi podľa § 44 ods. 2 zákona č. 323/1992 Zb.

Z ustanovenia § 6 vykonávacej vyhlášky č. 79/1996 Z.z. vyplýva, že geometrický plán **je technickým podkladom pre právne úkony**, verejné listiny a iné listiny, ktoré podľa zákona potvrdzujú alebo osvedčujú práva k nehnuteľnostiam vrátane nájomných práv, a môže slúžiť aj na zápis zmeny údajov katastra, aj ako podklad na vytyčovanie lomových bodov hraníc pozemkov a katastrálnych území.

Podľa § 30 ods. 2 katastrálneho zákona, konanie o povolení vkladu sa začína na návrh účastníka konania.

Podľa § 30 ods. 3 cit. zák. ust., návrh na vklad sa podáva písomne a obsahuje

- a) meno (obchodné meno, názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) účastníka konania,
- b) označenie správy katastra, ktorej je návrh adresovaný,
- c) označenie právneho úkonu, na ktorého základe má vzniknúť, zmeniť sa alebo zaniknúť právo k nehnuteľnosti; ak sú predmetom návrhu na vklad právne vzťahy z viacerých právnych úkonov, označia sa všetky právne úkony,
- d) číslo listu vlastníctva a názov katastrálneho územia, ak je právo k nehnuteľnosti, ktoré má byť vkladom dotknuté, zapísané v katastri,
- e) určenie dňa, ku ktorému majú vzniknúť právne účinky vkladu pri prevode majetku štátu na iné osoby podľa osobitného predpisu.

Podľa odseku 4, **prílohy k návrhu na vklad** sú najmä:

- a) **zmluva**, na ktorej základe má byť zapísané právo k nehnuteľnosti do katastra, v počte vyhotovení podľa počtu účastníkov konania a jej tri ďalšie vyhotovenia,
- b) verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti, ak toto právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva,
- c) identifikácia parciel, ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je vpísané na liste vlastníctva,
- d) **geometrický plán**,
- e) ocenenie nehnuteľností,
- f) výpis z obchodného registra alebo z iného registra, ak je účastníkom konania právnická osoba,
- g) dohoda o splnomocnení, ak je účastník konania zastúpený splnomocnencom; podpis splnomocniteľa musí byť osvedčený podľa osobitných predpisov,
- h) potvrdenie o zaplatení odvodu, ak nadobúdateľ má povinnosť zaplatiť odvod podľa osobitného predpisu.

Podľa odseku 5, správa katastra je návrhom účastníka konania viazaná.

Súd dospel k záveru, že spomenuté zákony boli v prípade zmluvy z 15.10.1997 dodržané.

Pri samotných podpisoch osôb konajúcich za zmluvné strany napádal žalovaný neplatnosť plnej moci osoby konajúcej za kupujúceho - t.j. neplatnosť plnej moci Zmluvu za uvedený subjekt však podpísali dve osoby, a to jednak uvedený splnomocnený ako aj Ing. HIUA' člen predstavenstva.

Podľa § 20 ods. 1 OZ, právne úkony právnickej osoby vo všetkých veciach robia tí, ktorí sú na to oprávnení zmluvou o zriadení právnickej osoby, zakladacou listinou alebo zákonom (štatutárne orgány).

Podľa odseku 2 citovaného zákonného ustanovenia, za právnickú osobu môžu robiť právne úkony aj iní jej pracovníci alebo členovia, pokiaľ je to určené vo vnútorných predpisoch právnickej osoby alebo je to vzhľadom na ich pracovné zaradenie obvyklé. Ak tieto osoby prekročia svoje oprávnenie, vznikajú práva a povinnosti právnickej osobe, len pokiaľ sa právny úkon týka predmetu činnosti právnickej osoby a len vtedy, ak ide o prekročenie, o ktorom druhý účastník nemohol vedieť.

Podľa § 33 ods. 1 OZ, ak splnomocnenec prekročil svoje oprávnenie vyplývajúce z plnomocenstva, je splnomocniteľ viazaný, len pokiaľ toto prekročenie schválil. Ak však splnomocniteľ neoznámí osobe, s ktorou splnomocnenec konal, svoj nesúhlas bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o prekročení oprávnenia dozvedel, platí, že prekročenie schválil.

Podľa odseku 2 citovaného zákonného ustanovenia, ak splnomocnenec pri konaní prekročil svoje oprávnenie konať za splnomocniteľa alebo ak niekto koná za iného **bez plnomocenstva**, je z tohto konania zaviazaný sám, **ibaže ten, za koho sa konalo, právny úkon dodatočne bez zbytočného odkladu schváli**. Ak splnomocniteľ neschválil prekročenie plnomocenstva alebo konanie bez plnomocenstva, môže osoba, s ktorou sa konalo, od splnomocnenca požadovať buď splnenie záväzku, alebo náhradu škody spôsobenej jeho konaním.

Podľa odseku 3, ustanovenie odseku 2 neplatí, ak osoba, s ktorou sa konalo, o nedostatku plnomocenstva vedela..

Podľa názoru súdu z ustanovenia § 33 ods. 2 OZ vyplýva, že i v prípade nedostatku plnej moci - konania bez plnej moci sú v zákone výslovne stanovené dôsledky takéhoto konania vo forme dodatočného schválenia - tzv. ratihabície. Na takýto dodatočne schválený právny úkon sa hľadí ako na úkon platný od začiatku (ex tunc), kedy bol zmocnencom urobený. Ak splnomocniteľ nesúhlasí s prekročením oprávnenia splnomocnenca, tak len čo sa to dozvie, má povinnosť bez zbytočného odkladu svoj nesúhlas oznámiť osobe, s ktorou v jeho mene splnomocnenec konal. Ak tak neurobil vôbec, alebo až po zbytočnom odklade, nastupuje (platí) **nevyvrátiteľná právna domnienka**, že splnomocniteľ prekročenie splnomocnenca schválil. Pokiaľ by však splnomocniteľ tvrdil, že svoj nesúhlas včas oznámil príslušnej osobe, túto okolnosť by musel on preukázať.

Takéto oznámenie zo strany TESCO STORES SR, a.s. úpadcovi vykonané nebolo. Ak však ten, za koho sa takto (nad rámec oprávnenia alebo bez oprávnenia) konalo, právny úkon dodatočne bez zbytočného odkladu schváli, je z takého úkonu zaviazaný ten, za koho sa konalo. Aj keď konanie prekračuje oprávnenie vyplývajúce z plnomocenstva, resp. konanie za iného bez plnomocenstva, nie je dodatočne schválené tým, za koho sa takto konalo, môže osoba, s ktorou sa konalo, požadovať od splnomocnenca alternatívne:

- a) splnenie záväzku vyplývajúceho z právneho úkonu, pokiaľ bude chcieť v tomto právnom vzťahu zotrvať aj napriek tomu, že dodatočne sa ukáže, že z právneho úkonu nie je zaviazaný ten, v mene koho sa konalo,

- b) náhradu škody spôsobenej jeho konaním v mene splnomocniteľa resp. inej osoby, hoci na to nebol oprávnený.

Dožadovanie sa plnenia zo strany žalovaného rovnako vykonané nebolo, pretože ako je zrejmé z obsahu opatrenia konkurzného súdu spisovej značky 4 K130/98 z 22.12.1998, právoplatného rovnakým dňom, po obdržaní zostatku kúpnej ceny od TESCO STORES SR, a.s. bola správkyňa konkurznej podstaty z tohto zostatku 11.853.600,- Sk povinná zaplatiť daň z prevodu nehnuteľností vo výške 6.930.460,- Sk vyrubenú platobným výmerom daňového úradu dňa 14.7.1998.

Pritom toto dodatočné schválenie nemusí byť písomným prejavom a môže spočívať i v konkludentnom správaní, resp. i v nečinnosti toho, za koho sa konalo, v danom prípade spoločnosti TESCO STORES SR, a.s., resp. vykonaním ďalšieho úkonu podľa uzatvorenej zmluvy.

Žalovaným nebol deklarován stav, že by splnomocniteľ TESCO STORES SR, a.s. oznámil dodatočne svoj nesúhlas s plnou mocou, ktorú vystavil dňa 27.6.1997 pre QfIHl^HHHkna uzavretie predmetnej zmluvy - člen predstavenstva spoločnosti TESCO STORES SR, a.s. (č.l. 245), resp. by sa konalo bez plnej moci, pri výklade ktorého úkonu treba vychádzať v zmysle účelu plnomocenstva ako úmyslu konajúcich osôb, ktorým bolo splnomocnenie na kúpu nehnuteľností v prospech TESCO STORES SR, a.s. (§ 35 ods.1 Občianskeho zákonníka a § 266 ods. 1 Obchodného zákonníka). Naopak, podľa uzatvorenej zmluvy kupujúci - TESCO STORES SR, a.s. ďalej konal - zaplatil kúpnu cenu, nehnuteľnosti zhodnotil a cítil sa byť zmluvou viazaný. Kúpa a predaj nehnuteľností patrila navyše v čase uzatvorenia zmluvy k pravidelnému predmetu činnosti uvedenej právnickej osoby, zapísanom v obchodnom registri, čo vyplýva i z historického výpisu z obchodného registra, a na činnosť zapísanú v registri s vybudovaným stavom pracovníkov. Žalovaný ďalej nedeclaroval, že by na podpis zmluvy nebola druhá podpisujúca osoba oprávnená, či už v zmysle zápisu v obchodnom registri, ale i vnútroorganizačných predpisov. Preto sa nestotožnil so záverom žalovaného, že zmluva je v dôsledku, či už žalovaným tvrdenej formálnej nesprávnosti splnomocnenia vyhotoveného výlučne a menom členom predstavenstva TESCO STORES SR, a.s. pre z 27.7.1997 na zastúpenie jeho osoby v záležitostiach zastupovania TESCO STORES SR, a.s. v procese nadobúdania vlastníckeho práva k pozemkom, podpísanej iba jednou osobou, neplatná. Kúpa nehnuteľností patrila k predmetu činnosti kupujúceho a konajúci subjekt vykonal úkony, ktoré spĺňali charakter dodatočného schválenia.

Preto súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozsudku.

V zmysle § 164 O.s.p. vykonal opravu označenia parcelného čísla parcely podľa zarážky č. 19 prvého výroku rozsudku v dôsledku zrejmej nesprávnosti - preklepu výroku rozsudku uvedeného v zápisnici.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. a priznal žalobcovi právo na ich náhradu. Trovy konania boli priznané podľa vyhl. č. 655/2004 Z.z. ako trovy právneho zastúpenia za zastupovanie v spore advokátom v celkovej výške 414,25 Eur za 2 úkony po 1.370,- Sk, 2 x paušál po 178,- Sk, 19 % DPH zo sumy 2.740,- Sk - t.j. 250,60 Sk, za 2 úkony po 1.465,- Sk, 2 x paušál po 190,- Sk a 19 % DPH z čiastky 2.930,- Sk - t.j. 556,70 Sk - t.j. spolu 7.453,30 Sk - t.j. 248,40 Eur a 2 x po 53,49 Eur a 1 x í4 - 14,87 Eur a 3 x paušál po 6,95 Eur, 19 % DPH zo sumy 121,85 Eur - t.j. 23,15 Eur, t.j. spolu 165,85 Eur. Trovy konania je žalovaný povinný uhradiť k rukám

právneho zástupcu žalobcu číslo 2925814179/1100, vedený Tatra banke, a.s. (§ 149 ods. 1 O.s.p.). Použitie ustanovenia § 33 ods. 1 písm. b) zákona č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní na rozhodovanie o náhrade trov konania nemožno aplikovať. Uvedené zákonné ustanovenie sa výlučne týka a zakotvuje vylúčenie z uspokojenia v konkurze trov, ktoré už účastníkom vznikli - t.j. boli právoplatne priznané. Aj preto súd priznal účastníkovi, ktorý mal v konaní úspech plnú náhradu trov konania.

Nebolo možné priznať 1.880,26 EUR za grafickú identifikáciu podľa faktúry č. 200906 zo dňa 30.3.2009 vyhotovenú pretože žalobcom takýto dôkaz v konaní predložený nebol.

Pretože žalobca bol zo zákona (§ 4 ods. 2 písm. o) zákona č. 71/92 Zb.) od platenia súdneho poplatku za žalobu oslobodený, súd v zmysle § 142 ods. 1 O.s.p., ako aj § 2 ods. 2 zákona č. 71/92 Zb. o súdnych poplatkoch zaviazal žalovaného na zaplatenie súdneho poplatku, na ktorého sa oslobodenie v konaniach o vylúčenie podľa § 19 ods. 2 nevzťahuje. Súdny poplatok je žalovaný povinný zaplatiť na účet súdu č. 7000142457/8180, vedený v Štátnej pokladnici, VS 1050778009, KS 0308.

**P o u č e n i e :** Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od doručenia rozsudku na Krajskom súde v Bratislave.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

■  
 Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje a musí byť podpísané a datované.

Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis, ak je to potrebné (§ 43 ods. 2 O.s.p.).

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

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhované dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O.s.p.).

**JUDr. Helena Kosorinová**  
 sudca

Za správnosť vyhotovenia: