



ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave, samosudca JUDr. Jana Cisárová v právnej veci navrhovateľa: INEXA LLC s.r.o., 910 VR RT, 14 N, F. Montpelier, 05651 Vermont, USA, **zastúpený** JUDr. Vierou Klíčovou, advokátkou, Vajnorská 8/A, 831 03 Bratislava **proti odporcovi:** Ing. Ivona Topercerová, M. R. Štefánika 30, 927 01 Šaľa, správca konkurznej podstaty úpadcu SK-pen, spol. s r.o., Radošínska 36, 949 09 xxxxx-Lužianky, IČO: 31 445 730, **zastúpený** JUDr. Zoroslavom Kollárom, komerčným právnikom, Vajnorská 8/A, 831 04 Bratislava **o zaplatenie 11.888.579,- Sk s príslušenstvom** takto

r o z h o d o l :

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi 11.888.579,- Sk spolu s trovami konania vo výške 594.428,- Sk do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

V časti zaplatenia úroku z omeškania vo výške 17,6% p. a. zo sumy 11.888.579,-Sk od 22.10.1999 súd návrh zamieta.

O d ô v o d n e n i e :

Návrhom, ktorý bol súdu doručený dňa 25. 7. 2002 navrhovateľ domáhal sa voči odporcovi zaplatenia sumy vo výške 11.888.579,- Sk spolu s úrokom z omeškania vo výške 17,6% p. a. zo sumy 11.888.579,- Sk od 22. 10. 1999 do zaplatenia, ako aj náhrady trov konania, všetko do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

V návrhu uviedol, že navrhovateľ nadobudol voči úpadcovi SK - pen, spol. s r.o., xxxxx - Lužianky, IČO: 31 445 730 peňažnú pohľadávku vo výške 11.888.579,- Sk s príslušenstvom na základe Zmluvy o postúpení pohľadávky, uzatvorenej formou notárskej zápisnice zo dňa 18. 6. 2002 medzi spoločnosťou M.I.R., spol. s r.o., Trnava ako postupcom a navrhovateľom ako postupníkom. Postupca predmetnú pohľadávku nadobudol na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 6. 5. 2002 uzatvorenej medzi Mgr. Karolom Kovárom, správcom konkurznej podstaty úpadcu Alexander spol. s r.o., xxxxx ako postupcom a spoločnosťou M.I.R., spol. s r.o. Trnava ako postupníkom.

Dňa 28.1.1998 uzavreli spoločnosť SK - pen, spol. s r.o., xxxxx - Lužianky ako prenajímateľ a spoločnosť Alexander, spol. s r.o., xxxxx ako nájomca nájomné zmluvy

o prenájme nebytových priestorov tvoriace nehnutelnosť nachádzajúcu sa v k. ú. zapísanú na LV^Bko pozemky celkovej zastavanej ploche 4.000 m², ďalej nebytových priestorov tvoriace nehnutelnosť nachádzajúcu sa v k. ú. zapísanú na LV^{BBBfc}ko parcela celkovej zastavanej ploche 304 m² a nebytových priestorov tvoriace nehnutelnosť nachádzajúcu sa v k. ú. [^]rl-t: k zapísanú na LV ako parcela č . c e l k o v e j zastavanej ploche 162 m². Uvedené nebytové priestory nájomca upravoval a rekonštruoval na vlastné náklady, pričom do týchto úprav investoval značné finančné prostriedky. Uznesením Krajského súdu v Bratislave č. k. 4K 130/98 zo dňa 29.7.1998 bol na majetok dlžníka SK - pen, spol. s r.o., xxxxx - Lužianky vyhlásený konkurz a správca konkurznej podstaty predmetné nehnuteľnosti zaradil do súpisu konkurznej podstaty bez zohľadnenia ich zhodnotenia nájomcom a faktu, že úpadca mal so spoločnosťou Alexander, spol. s r.o., xxxxx uzavreté nájomné zmluvy.

Dňa 22. 10. 1999 správca konkurznej podstaty SK - pen, spol. s r.o., xxxxx - Lužianky podal na Krajský súd v Bratislave žalobu proti spoločnosti Alexander, spol. s r.o., xxxxx o vyslovenie neplatnosti predmetných nájomných zmlúv a vypratanie nehnuteľností. Krajský súd v Bratislave rozsudkom zo dňa 27. 8. 2001, č. k. 76 Cb 292/99 vyslovil neplatnosť nájomných zmlúv a konanie v časti o vypratanienehnuteľnosti zastavil. Vyslovenie neplatnosti zmlúv malo za následok, že plnenie zo strany nájomcu bolo od začiatku plnením z neplatného právneho úkonu, čo v súlade s ust. § 451 Obč. zák. zakladá bezdôvodné obohatenie na strane prenajímateľa a to vo výške zhodnotenia nehnuteľnosti rekonštrukčnými prácami uskutočnenými nájomcom. Podľa odborného posudku č. 1/02 zo dňa 8. 3. 2002, ktorý vypracoval súdny znalec v odbore stavebníctvo, hodnota stavebných prác v prenajatých priestoroch vykonaných spoločnosťou Alexander, spol. s r.o., xxxxx bola spolu vo výške 11.888.579,- Sk.

Tvrdil, že odporca nekonal dobromyseľne, keďže o neplatnosti nájomných zmlúv vedel dlhší čas a teda so zreteľom na všetky okolnosti, muselo jej byť zrejmé, že prenajímateľ sa bezdôvodne obohacoval na úkor nájomcu.

Odporca sa k návrhu vyjadril písomne dňa 11.3. 2003. Vo vyjadrení uviedol, že nesúhlasí s výškou uplatnenej pohľadávky, resp. rozsahom zhodnotenia nehnuteľnosti, pretože oprávnená môže byť len taká pohľadávka, ktorá predstavuje skutočne vykonané stavebné a rekonštrukčné práce na predmetných nehnuteľnostiach.

Súd vykonal dokazovanie výsluchom účastníkov konania, oboznámil sa s listinnými dôkazmi, ktoré predložili účastníci konania a to Zmluvou o postúpení pohľadávky napísanou formou notárskej zápisnice č. NZ 252/2002 zo dňa 18. 6. 2002, odborným posudkom č. 1/02 vyhotoveným za účelom zhodnotenia nehnuteľného majetku stavebnými prácami spoločnosťou Alexander, spol. s r.o., xxxxx, znaleckým posudkom č. 60/2003 zo dňa 30.5.2003 ⁴0BHM^{Hfc}znalca pre základný odbor stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, oceňovanie nehnuteľnosti, oceňovanie stavebných prác a dospel k záveru, že návrh je čiastočne dôvodný. . ■.

Účastníci konania zhodne predniesli, že po vzájomnej dohode spoločnosť SK - pen, spol. s r.o., xxxxx - Lužianky uzatvorila so spoločnosťou Alexander, spol. s r.o., xxxxx dňa 28.1.1998 nájomné zmluvy o prenájme nehnuteľnosti označených navrhovateľom v čl. III návrhu, v ktorých sa prenajímateľ spoločnosť SK - pen spol. s r.o., xxxxx - Lužianky

zaviazala okrem iného po skončení nájmu poskytnúť spoločnosti Alexander, spctl. s r.o. prednostné právo na kúpu priestorov, ktoré boli predmetom nájmu s tým, že investície nájomcu vložené na zhodnotenie nebytových priestorov budú započítané do výšky nájomného a celková suma bude v prípade predaja zohľadnená v budúcej kúpnej cene po skončení nájmu a pre prípad nerealizácie kúpy nájomcom uhradiť nájomcovi v plnej výške náklady na rekonštrukciu. Tiež zhodne predniesli, že uvedené nájomné zmluvy Krajský súd v Bratislave v konaní pod č. k. 76 Cb 292/99 určil za neplatné.

Nebolo medzi účastníkmi sporné, že nájomca Alexander, spol. s r.o., xxxxx do nehnuteľnosti úpadcu (SK - pen, spol. s r.o., xxxxx - Lužianlcy) investoval finančné prostriedky. Rozsah vykonaných prác ani jedna strana sporu spoľahlivo však preukázať nevedela vzhľadom k absolútnej absencii podkladov - stavebného denníka, stavebného povolenia, projektu pre stavebné povolenie resp. realizačného projektu, ktorou skutočnosť v konaní potvrdil aj posudok vypracovaný znalcom(

Zo zmluvy o postúpení pohľadávky napísanej vo forme notárskej zápisnice dňa 18.6.2002 č. NZ 252/2002 vyplynulo pre súd zistenie, že jej predmetom bolo odplatné postúpenie pohľadávky s príslušenstvom, ktoré má postupca (M.I.R., spol. s r.o., Trnava) ako veriteľ voči dlžníkovi SK - pen, spol. s r.o., xxxxx - Lužianky titulom hodnoty stavebných prác realizovaných pôvodným veriteľom Alexander, spol. s r.o., xxxxx na prenajatých nehnuteľnostiach, ktoré boli predmetom zmluvy onájme nehnuteľnosti v kat. úz. HBi zapísané na LV pare. č. ^jj^l uzavretej dňa 28.1.1998 medzi Alexander, spol. s r.o., xxxxx ako nájomcom a SK - pen, spol. s r.o., xxxxx - Lužianky ako prenajímateľom vo výške 11.888.579,- Sk na navrhovateľa (postupníka). Podľa č. III bod 2, s postúpenou pohľadávkou prešlo na postupníka aj jej príslušenstvo a všetky práva s ňou spojené.

Z odborného posudku č. 1/02 vyplynulo zistenie, že bol vyhotovený za účelom zistenia zhodnotenia nehnuteľného majetku stavebnými prácami spoločnosťou Alexander, spol. s r.o., xxxxx spôsobom ocenenia stavebných prác pomocou TEU (technicko-ekonomických ukazovateľov) k dátumu august 1998. Podľa obsahu uvedeného posudku cena stavebných prác dosahovala výšku 11.888.579,- Sk. Pohľadávka v tejto výške po vyhlásení konkurzu na spoločnosť Alexander, spol. s r. o., xxxxx uznesením Krajského súdu v Bratislave č. k. 5K 26/01 zo dňa 30.11.2001 bola zistená ako majetkové aktívnu správcom konkurznej podstaty Mgr. Karolom Kovárom voči spoločnosti SK - pen, spol. s r.o., xxxxx - Lužianlcy a v tejto výške v rámci konkurzu na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 6.5.2002 ju nadobudla spoločnosť M.I.R., spol. s r.o., Trnava, ktorá pohľadávkou neskôr postúpila ďalej na navrhovateľa.

Podľa § 6 O.s.p. v konaní postupuje súd v súčinnosti so všetkými účastníkmi konania tak, aby ochrana práv bola rýchla a účinná. Podľa § 120 ods. 1 O.s.p. účastníci sú povinní označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení. Súd rozhodne, ktoré z označených dôkazov vykoná. Súd môže výnimočne vykonať aj iné dôkazy, ako navrhujú účastníci konania, ak je ich vykonanie nevyhnutné pre rozhodnutie o veci. Podľa § 120 ods. 3 O.s.p. súd si môže osvojiť skutkové zistenia založené na zhodnom tvrdení účastníkov.

Navrhovateľ v konaní existenciu svojej pohľadávky voči úpadcovi a výšku zhodnotenia prenajatých nehnuteľností zo strany nájomcu v konaní preukázal odborným posudkom č. 1/02

zo dňa 8.3.2002, ktorý vypracoval il^mmiH^súdny zna^ec v odbore stavebníctvo. O objektívnosti tohto posudku súd nemal žiadnu pochybnosť, pretože túto navrhovateľ získal od správcu konkurznej podstaty Mgr. Karola Kovára, ktorý ho dal vyhotoviť pre účel speňazenia konkurznej podstaty úpadcu Alexander, spol. s r. o., xxxxx. Dôvodne súd predpoklad, že pri výkone svojej funkcie postupoval s odbornou starostlivosťou pod dohľadom súdu, pretože v opačnom prípade by to malo za následok zbavenie funkcie správcu konkurznej podstaty a súčasne jeho zodpovednosť za škodu vzniknutú porušením povinností. Odporca v konaní skutočný rozsah rekonštrukčných prác preukázať nevedel, vzhľadom k absencii podkladov. Dokazovanie znalcom by objasneniu veci neprispelo, keďže odporca nedisponuje žiadnymi dôkazmi, ktoré by potvrdzovali konkrétnosť vykonávaných rekonštrukčných prác. Faktúry, ktorými disponuje bez bližšej konkretizácie stavebných prác sú len účtovným dokladom. Znalec iným spôsobilom ako pomocou metódy TEU by postupovať nemohol. Preto súd dospel k záveru, že návrh v časti zaplatenia istiny 11.888.579,- Sk je dôvodný a pohľadávka je oprávnená a s poukazom na ust. § 458 ods. 1 Obč. zák. rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku rozsudku. V prevyšujúcej časti súd návrh zamietol s poukazom na ust. § 458 ods. 2 Obč. zák. pretože dospel k záveru, že navrhovateľ nárok na vydanie úžitkov z bezdôvodného obohatenia neuviedol navrhovateľ v konaní nepreukázal, že odporca nekonal dobromyseľne.

O trovách konania súd rozhodol podľa § 142 ods. 1 O.s.p. podľa zásady úspechu účastníka v konaní. Trovy konania navrhovateľa spočívali v zaplatení súdneho poplatku za návrh vo výške 594.428,- Sk. Náhradu nákladov právneho zastúpenia advokátom, súd navrhovateľovi nepriznal, pretože tento nárok si v konaní neuplatnil.

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 30 dní odo dňa doručenia na súde, proti rozhodnutiu ktorého smeruje. Odvolanie musí obsahovať náležitosti uvedené v § 205 ods. 1 O.s.p. a možno ho odôvodniť len z dôvodov uvedených v § 205 ods. 2 O.s.p.

V Bratislave dňa 12.11.2003

JUDr. Jana Cisárová
sudkyňa

Za správnosť vyhotovenia:
Božena Knoteková