

Súd: Okresný súd Humenné  
Spisová značka: 12C/80/2022  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8322201769  
Dátum vydania rozhodnutia: 22. 01. 2024  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Jozef Engel  
ECLI: ECLI:SK:OSHE:2024:8322201769.7

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Humenné sudcom JUDr. Jozefom Engelom v spore žalobcu: A. B., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom C. XX, XXX XX D., korešpondenčná adresa: E. XXX, XXX XX D., zastúpený: JUDr. Miloš Kaščák, advokát, Kalinčiakova 10, 093 01 Vranov nad Topľou, proti žalovaným: 1./ Aukčná spoločnosť s.r.o., Bratislava, Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341, zast.: Advokátska kancelária Marek Piršel s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 47255498, 2./ EOS KSI Slovensko, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov, IČO: 35724803, zast.: Remedium Legal, s.r.o., Prievozská 2, 821 09 Bratislava – mestská časť Ružinov IČO: 53 255 739, v konaní zdržanie sa výkonu záložného práva, takto

### rozhodol:

I. Súd žalobu z a m i e t a .

II. Súd p r i z n á v a žalovaným v 1. a 2.rade vo vzťahu k žalobcovi náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozsudku.

### odôvodnenie:

1. Žalobca žalobou doručenou súdu dňa 24.5.2022 sa domáhal, aby súd uložil žalovaným v 1. rade a v 2. rade povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou k hnutelnostiam zapísaným na LV č. XXXX a to k bytu č. X na prízemí vo vchode č. XXX umiestneného v bytovom dome „X.bytová jednotka“ so súp. č. XXXX postaveného na parc. CKN č. XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti X/X, a k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti 1/6 na pozemku parcely registra „C“, č. XXXX/XX 0 výmere XXXXX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaným na LV č. XXXX pre k.ú. D., okres: D., obec: D., vedeným Okresným úradom Humenné katastrálny odbor z dôvodu, že žalovanej v 2. rade nevzniklo právo na vyhlásenie predčasnej splatnosti úveru zo Zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa XX.XX.XXXX.

Žalobca žalobu odôvodnil tým, že dňa XX.XX.XXXX uzatvoril žalobca s Prvou stavebnou sporiteľňou, a.s., Bratislava Zmluvu o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. XXXXXXXXXXXX a zároveň dňa XX.XX.XXXX uzatvorila F. G. nar. XX.XX.XXXX bytom E. XXX, XXX XX D. ako záložca s Prvou stavebnou sporiteľňou, a.s., Bajkalská 30, 829 48 Bratislava Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnému majetku zapísanému na LV č. XXXX a to k bytu č. X na prízemí vo vchode č. XXX umiestneného v bytovom dome „X.bytová jednotka“ so súp. č. XXXX postaveného na parc. CKN č. XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti X/X, a k spoluvlastníckemu podielu o veľkosti X/X na pozemku parcely registra „C“, č. XXXX/XX 0 výmere XXXXX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaným na LV č. XXXX pre k.ú. D. a okres: D., obec: D., vedeným Okresným úradom Humenné – katastrálny odbor, na zabezpečenie poskytnutého úveru

žalobcovi. Záložné právo viazne na nehnuteľnosti a je zapísané pod H.. Poskytnutý úver bol vo výške 18.200,- Eur.

Z obsahu žaloby ďalej vyplýva, že záložný veriteľ, Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., aj napriek skutočnosti, že žalobca svoj dlh voči nej riadne splácal až do času, kedy nastala Covidová doba a neuhradil jednu alebo dve splátky úveru včas, avšak tieto následne, ako mu to životná situácia dovolila uhradil, a aj v súčasnej dobe dlh trvalým príkazom zo svojho účtu spláca, pristúpil k postúpeniu pohľadávky na základe Zmluvy o postúpení pohľadávok uzavretej dňa XX.XX.XXXX na spoločnosť žalovanej v 2. rade EOS KSI Slovensko, s.r.o.

Žalovaný v 2. rade pristúpil k uplatneniu svojho práva na výkon záložného práva a dňa XX.XX.XXXX doručil žalobcovi oznámenie o začatí výkonu záložného práva.

Žalovaný v 1. rade Dražobná spoločnosť- Aukčná spoločnosť s.r.o. Kopčianska 10, Bratislava, IČO: 46141341 následne zaslal žalobcovi Výzvu zo dňa 05.04.2022 na sprístupnenie vyššie uvedených nehnuteľností dňa XX.XX.XXXX X XX.XX hod. a to na základe Návrhu na vykonanie dražby žalovaným v 2. rade.

Žalobca v žalobe uviedol, že je invalidný dôchodca a nemal odo dňa XX.XX.XXXX, kedy bola uzatvorená medzi ním a veriteľom Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. Zmluva o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere číslo: XXXXXXXXXXXX a číslo: XXXXXXXXXXXX žiadne problémy so splácaním úveru, svoje povinnosti z tejto zmluvy si riadne plnil.

Z obsahu žaloby ďalej vyplýva, že žalobca nemá kde inde bývať aj keď má uvedenú adresu trvalého bydliska na ul. C. XX H. D., je to adresa, kde býval dávno pred rozvodom svojho manželstva a adresu si k dnešnému dňu nezmenil, no od roku XXXX býva v nehnuteľnosti na ul. E. XXX D., čo vie potvrdiť aj jeho bývala partnerka F. G. a syn B. B.. Je to obydlie žalobcu a k tomuto bytu má prihlásený trvalý pobyt aj F. G. a syn B. B..

Žalobca dňa 17.03.2022 podal na Okresný súd Humenné žalobu proti žalovanej F. G., o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom Zmluvy o záložnom práve. Konanie sa vedie po sp.zn. 11C/22/2022.

Žalobca v žalobe ďalej uviedol, že voči žalovanej v 2. rade všetko uhradil, omeškal sa s jednou alebo dvoma splátkami, snažil sa opakovane so žalovaným v 2. rade dohodnúť aby nedražili jeho obydlie a dovolili mu naďalej dlh splácať v nastavených splátkach mesačne po 150,- eur. uviedol že nemá kde ísť bývať. Žalovaný v 2. rade to odmietol a žiadala, aby žalobca zo zostatku dlhu vo výške okolo 15.686,- eur uhradil bezodkladne 30% a následne mesačne okolo 450,- eur za 24 mesiacov.

Žalobca uviedol, že je invalidný dôchodca, výška jeho invalidného dôchodku je 468,- eur mesačne, nevedel a nevie naraz uhradiť z tohoto dôchodku a z toho, čo si občas, ak má možnosť privyrobiť, zaplatiť sumu tak ako to navrhoval žalovaný v 2. rade.

Žalobca dňa 14.04.2022 podal na Okresný súd Humenné Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorému Okresný súd Humenné uznesením sp.zn. 21C/46/2022-29 zo dňa 25.04.2022 vyhovel v celom rozsahu. Návrhom na nariadenie predbežného opatrenia sa žalobca domáhal toho, aby nedošlo k speňaženiu jeho obydlia.

Akákoľvek osoba, ktorej hrozí zásah do práva na obydlie, by mala v princípe mať možnosť dať si preskúmať proporционаlitu a odôvodnenosť zásahu nezávislým súdom vo svetle relevantných princípov podľa článku 8 Dohovoru a to napriek tomu, že podľa vnútroštátneho práva nemá právo bývať v byte.

Aj ústavný súd SR v uznesení PL.ÚS 23/2014-18 zo dňa 24.09.2014 pripomenul, že podľa platnej právnej úpravy zákona o dobrovoľných dražbách je rozsah prostriedkov následnej nápravy proti výkonu záložného práva obmedzený v podstate len na žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby (§21 zákona o dobrovoľných dražbách) a takáto následná prípadná obrana záložcu je podstatne sťažená (uznesenie ÚS sp. zn. II. ÚS 261/2013 z 30. apríla 2013). Sťaženie následnej súdnej kontroly dobrovoľnej dražby by preto podľa Ústavného súdu malo byť kompenzované dostatočnou preventívnou a priebežnou kontrolou dobrovoľnej dražby orgánom verejnej moci.

Žalobca uvádza, že vyššie uvedená nehnuteľnosť má hodnotu okolo 80.000,- až 90.000,-eur a žalovaná v 2. rade ju dala vydražiť pre omeškanie s úhradou jednej alebo dvoch splátok, ktoré sú už dávno uhradené a nedošlo k ich splatnosti, a aj keby malo ísť o celý dlh, ten je ak to správne uviedla žalovaná v 2. rade len vo výške cca 15.686,- eur. Žalobcovi bol poskytnutý úver v celkovej výške 18.200,- eur. Je to nepomer medzi dlhom žalobcu voči žalovanej v 2. rade a hodnotou nehnuteľnosti.

Okresný súd v Prešove uznesením sp. zn. XXXX/XXX/XXXX-XX zo dňa XX.XX.XXXX vyhlásil konkurz na majetok žalobcu a z výťažku v rámci rozvrhu bola jednorázovo uspokojená ako prihlásený veriteľ Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30,829 48 Bratislava, ktorej bol poukázaný výťažok vo výške 2.496,97 Eur. V tejto sume je zahrnutých cca 16 mesačných splátok žalobcu vo výške 150,- Eur. Túto skutočnosť však žalovaná v 2. rade zrejme prehliadla.

2. Zástupca žalovaného v 1. rade v písomnom vyjadrení k žalobe uviedol, že v danej veci nie sú splnené podmienky na podanie žaloby, ktorou sa žalobca domáha určenia povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva. Zo žiadneho právneho predpisu totiž nevyplýva oprávnenie žalobcu podať takúto žalobu voči žalovaným. V tejto súvislosti zástupca žalovaného v 2. rade poukazoval na ust. § 137 CSP.

Zástupca žalovaného v 1. rade ďalej uviedol, že žalobca odôvodňuje svoju žalobu tým, že žalobca dňa XX.XX.XXXX podal proti aktuálnej vlastníčke nehnuteľnosti F. G. žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam (konanie vedené pod sp. zn. 11C/22/2022), ktoré sú predmetom záložného práva. Žalovaný v 1. rade považuje konanie žalobcu prinajmenšom za špekulatívne. Zmluva o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere bola uzatvorená dňa XX.XX.XXXX. Na základe tejto zmluvy bol žalobcovi poskytnutý úver na nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, pričom tento úver bol zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti. Žalobca za účelom zdôvodnenia tejto žaloby teda poukazuje na to, že dňa 17.03.2022 podal žalobu o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti. Žalobca sa týmto snaží presvedčiť súd a žalovaných o tom, že takmer po 10-tich rokoch si uvedomil, že sa nestal vlastníkom nehnuteľnosti, na kúpu ktorej dostal v roku XXXX úver. Bez ohľadu na uvedené, žalovaný v 1. rade uviedol, že aj v prípade úspechu žalobcu v konaní sp. zn. 11C/22/2022 sa stav ohľadom výkonu záložného práva nezmení a záložné právo bude stále viazať na nehnuteľnosti, na kúpu ktorej žalobca vyčerpal úver. Výsledok úspechu žalobcu v konaní o určenie vlastníckeho práva by bola len tá skutočnosť, že by bol žalobca uvedený ako vlastník nehnuteľnosti na liste vlastníctva, čím by bol v zásade len zavŕšený proces kúpy nehnuteľnosti. Na zabezpečení by to však nič nezmenilo a v prípade stále trvajúcej platobnej nedisciplíny žalobcu by žalovaný v 2. rade pokračoval vo výkone legitímneho záložného práva.

Zástupca žalovaného v 1. rade poukazoval na ust. 151a, § 151b ods. 1, § 151j, §151l ods.4 Občianskeho zákonníka, § 21 ods.2, § 21 ods.3, § 21 ods.5 Zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách ako aj ust. § 228 ods.2 CSP.

Podľa zástupca žalovaného v 1. rade z uvedených právnych ustanovení nepochybne vyplýva, že právny poriadok Slovenskej republiky obsahuje ucelený súbor prostriedkov právnej ochrany, vrátane osobitne konštruovanej žaloby, kedy sa ten, kto tvrdí, že bolo jeho právne postavenie, napr. nezákonnou dražbou dotknuté, môže bez väčšej právnej zložitosti domáť ochrany svojho právneho postavenia a stav sa obnovuje spätne (ex tunc), t.j. k času pred vykonaním dražby. Za situácie, kedy sa vlastnícke právo nepremlčuje a existuje tu žaloba na určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby v zmysle ust. § 21 zákona o dobrovoľných dražbách, uvedené vylučuje potrebu určovacej žaloby, ktorá je predmetom tohto konania. Právnej ťarchy a možnosti vykonať záložné právo si bol žalobca plne vedomý a zaviazal sa výkon záložného práva strpieť.

V ďalšom vyjadrení zástupca žalovaného v 1. rade uviedol, že nie je pasívne legitimovaný, nakoľko mu nesvedčí žiadne právo vyplývajúce z právneho vzťahu so žalobcom. Žalovaný v 1. rade je len vykonávateľom práva vyplývajúceho zo zmluvného vzťahu prináležiacom inému subjektu, v danej veci žalovanému v 2. rade. Z týchto dôvodov navrhoval žalobu zamietnuť v celom rozsahu.

3. Žalovaný v 2. rade prostredníctvom svojho zástupcu sa k žalobe vyjadril podaním doručeným tunajšiemu súdu dňa 29.06.2022 v ktorom uviedol, najmä že žalobca nie je aktívne vecne legitimovaný s ohľadom na skutočnosť, že záložcom nehnuteľnosti je F. G., I. G., nar. XX.XX.XXXX, bytom E. XXX, XXX XX D., ktorá uzatvorila s právnym predchodcom C. E. E., J., so sídlom Bajkalská 30,829 48 Bratislava, IČO: 31 335 004 (ďalej ako „právny predchodca“) Zmluvu o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok (ďalej ako „Záložná zmluva“), ktorej predmetom je zriadenie záložného práva na zabezpečenie zaplatenia pohľadávky a jej príslušenstva vzniknutej z úveru poskytnutého na základe zmluvy o stavebnom úvere, resp. Zmluvy o medziúvere a stavebnom úvere č. XXXXXXXX X XX a XXXXXXXX X XX zo dňa XX.XX.XXXX uzatvorenej medzi právnym predchodcom a žalobcom (ďalej ako „Zmluva“). Žalovaný 2/ zastáva názor, že žalobca nepreukázal svoju aktívnu vecnú legitimáciu na podanie žaloby o zdržanie sa výkonu záložného práva, a to s ohľadom na skutočnosť, že žalobca nie je záložcom, vlastníkom nehnuteľností a rovnako nie je zmluvnou stranou Záložnej zmluvy – inými slovami žalobca nedisponuje žiadnymi vecnými právami k založenej nehnuteľnosti, a teda nie je možné zo strany žalobcu sa domáhať zdržania výkonu záložného práva.

Záložné právo predstavuje právny prostriedok zabezpečenia pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva. Ide teda o zákonom dovolený a najmä predpokladaný zabezpečovací inštitút. V danom prípade sú predmetom záložného práva nehnuteľnosti. Z plenárneho rozhodnutia Ústavného súdu SR, č.k. PL. ÚS 23/14 vyplýva, že „samotné uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva so sebou prináša

možnosť pre záložného veriteľa speňažiť záloh prostredníctvom dobrovoľnej dražby, pričom vystupuje ako zástupca záložcu. Vzhľadom na uvedené sa dobrovoľná dražba odvíja od predchádzajúceho úkonu vlastníka, ktorý dáva súhlas na budúce speňaženie určitého svojho majetku určitým spôsobom regulovaným právom.“

Zároveň poukázal, na skutočnosť, že navrhované znenie petitu má podobu rozhodnutia bez časového obmedzenia, ktoré obmedzuje výkon práv žalovaného 2/ na dobu neurčitú resp. ukladá povinnosť žalovanému 2/ zdržať sa výkonu svojich práv natrvalo bez ohľadu na to či by sa jeho pohľadávka v budúcnosti stala splatnou alebo nie.

Žalovaný 2/ k námietkam žalobcu uvedených v žalobe, že žalobca nemá kde inde bývať uviedol, že samotné obydlie nie je prekážkou výkonu záložného práva a v plnom rozsahu sa stotožňuje a poukazuje na rozhodnutie Krajského súdu v Žiline, č. k. 11Co/144/2019 – 171 zo dňa 17.07.2019: „... Ochrana obydliá nie je možné ponímať absolútne tak, že každá dražba je porušením ústavného práva na ochranu obydliá. Tieto závery nevyplývajú ani z nálezov ústavného súdu, ani z rozsudkov Európskeho súdu pre ľudské práva. Neoprávnený zásah do obydliá je totiž zásah, ktorý nemá oporu v zákonnej úprave, nesleduje legitímny cieľ, nedbá na podstatu a zmysel obmedzovaného základného práva a slobody alebo nie je nevyhnutným a neprimeraným na dosiahnutie legitímneho cieľa (nálež Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 13/2000 zo dňa 10.07.2001).“

Zároveň žalovaný 2/ považuje za absolútne neprijateľné obmedzovať ho vo výkone záložného práva, a to s ohľadom na argumentáciu žalobcu, že tento nemá kde bývať, aj keď žalobca má do dnešného dňa stále vedený trvalý pobyt na adrese C. XX, D.. Žalobca má možnosť v danom prípade vyriešiť vzniknutú situáciu napríklad prenájmom inej nehnuteľnosti, no v žiadnom prípade nemôže byť na ťarchu žalovaného 2/, že žalovaný nemá kde bývať. Záložné právo predstavuje právny prostriedok zabezpečenia pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva. Ide teda o zákonom dovolený a najmä predpokladaný zabezpečovací inštitút. V danom prípade je predmetom záložného práva nehnuteľnosť a žalobca si musel byť vedomý toho, že v prípade, ak nebude plniť svoje povinnosti plynúce z úverovej zmluvy ako hlavného záväzkového vzťahu zabezpečeného záložným právom (t. j. najmä ak nebude uhrádzať pohľadávku v dohodnutých mesačných splátkach riadne a včas), môže veriteľ vyhlásiť mimoriadnu splatnosť úveru (t. j. požadovať splatenie pohľadávky jednorazovo) a tiež sa domáhať uspokojenia svojej pohľadávky výkonom záložného práva.

Žalobca v podanej žalobe namieta nedostatočné určenie zabezpečenej pohľadávky v Záložnej zmluve. Žalobca v tomto smere poukazuje na to, že Záložná zmluva neurčuje celkovú hodnotu zabezpečenej pohľadávky aj s príslušenstvom a ani neuvádza splnenie podmienky určenia najvyššej hodnoty istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje v zmysle ust. § 151b ods. 3 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „OZ“). Žalovaný 2/ zastáva názor, že výklad vyššie uvedených ustanovení, ktorý uvádza žalobca je v rozpore s účelom a logickým výkladom predmetných ustanovení, nakoľko pokiaľ by akceptovali argumentáciu žalobcu, tak v praxi by nebolo možné určiť akúkoľvek zabezpečenú pohľadávku v zmysle ust. § 151b OZ, a to z dôvodu, že jej príslušenstvo nebude presne špecifikované, resp. vyčíslené. V tomto smere by nebolo možné za žiadnych okolností zabezpečiť príslušenstvo pohľadávky, ktoré nie je možné presne vyčísliť v čase uzatvorenia Záložnej zmluvy. Prijatím týchto záverov by nebolo možné zabezpečiť ani len zákonný úrok z omeškania nakoľko ho nie je možné vyčísliť v čase uzatvorenia Záložnej zmluvy a preto je podľa názoru žalovaného 2/ neprípustné, aby neurčenie príslušenstva v presne vyčíslenej výške malo za následok absolútnu neplatnosť Záložnej zmluvy.

Podľa komentára Občiansky zákonník I. § 1 - 450. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, Števček, Dulak, Bajánková, Fečík, Sedlačko, Tomašovič et al. 2019., 1754 s. ISBN 978-80-7400-770-5, str. 1259: „Právna úprava bližšie nešpecifikuje, ktorými znakmi sa má zabezpečená pohľadávka v záložnej zmluve špecifikovať. Je však zrejmé, že určitý a nezameniteľný opis pohľadávky by mal obsahovať označenie veriteľa a dlžníka a uvedenie právneho dôvodu pohľadávky, ktorý je potrebné vymedziť konkrétnymi právnymi skutočnosťami. Ak je pohľadávka peňažná, záložná zmluva obsahuje výšku istiny alebo, pokiaľ výška istiny nie je v čase uzavretia zmluvy známa, najvyššiu hodnotu istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje. Ak ide o nepeňažnú pohľadávku, zmluvné strany môžu vychádzať z dohodnutej hodnoty zabezpečenej pohľadávky a túto uviesť v záložnej zmluve. Ak zmluvné strany hodnotu nepeňažnej pohľadávky neuvedú (napr. im v čase uzavretia záložnej zmluvy nie je známa), musia obligatórne dohodnúť nominálnu výšku maximálneho zabezpečenia istiny pre prípad nesplnenia nepeňažnej pohľadávky. V oboch prípadoch ide o maximum, ktoré môže záložný veriteľ požadovať zo zálohu na istinu; výpočet výšky príslušenstva, ktoré má byť zo zálohu uspokojené, tým nie je dotknutý.“ Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že zákonnou náležitosťou záložnej zmluvy nie je určenie výšky príslušenstva, ale určenie výšky istiny, čo v prejednávanej príhode bolo nepochybne splnené (časť 1,

čl. I. bod 1. a 2. Záložnej zmluvy), pričom finálnu výšku príslušenstva nie je možné určiť, resp. vypočítať ku dňu uzavretia zmluvy, nakoľko tá môže byť vypočítaná výlučne ku dňu, kedy sa záložné právo vykoná, v tomto prípade v deň predaja zálohu. Žalovaný 2/ zároveň dodal, že v danom prípade spĺňa Záložná zmluva všetky náležitosti vyžadované zákonom, úkony majú písomnú formu, boli uzavreté slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne a preto neexistuje žiadny zákonný dôvod, pre ktorý by mala byť Záložná zmluva neplatná.

Ďalej žalobca v žalobe uvádza, že nevie kedy malo dôjsť k mimoriadnej splatnosti úveru a či právny predchodca vykonal mimoriadnu splatnosť v súlade so zákonom. Žalovaný 2/ ďalej uviedol, že žalobca dňa XX.XX.XXXX vyhlásil na svoj majetok konkurz. Právny predchodca prihlásil svoju pohľadávku do uvedeného konkurzu dňa XX.XX.XXXX. Prihlásením pohľadávky sa pohľadávka voči dlžníkovi stáva splatnou.

Dlžník dobrovoľne pristúpil k oddĺženiu a vyhláseniu konkurzu na svoj majetok, teda sám svojím konaním umožnil postupcovi pohľadávky realizáciu namietaných krokov.

Zároveň je potrebné uviesť, že žiadne zákonné ustanovenie záložnému veriteľovi neprikazuje viesť záložné právo len pre judikovanú pohľadávku. V tejto súvislosti žalovaný 2/ poukazuje na nález Ústavného súdu SR z 22. júna 2017. sp. zn. II. ÚS 796/2016-65: „Právomoc všeobecných súdov vykladať zákony nemožno chápať tak, že by boli oprávnené vykladané ustanovenie zákona fakticky „novelizovať“. Podľa názoru žalovaného 2/ súd by tak prekročil svoje právomoci a porušil ústavný princíp trojdelenia štátnej moci, z ktorého vyplýva, že právomoc meniť zákony patrí Národnej rade Slovenskej republiky ako orgánu zákonodarnej moci, nie teda súdom.

Žalovaný 2/ má za to, že zo žiadneho právneho predpisu nevplýva povinnosť záložného veriteľa disponovať pri výkone záložného práva exekučným titulom, a to navyše za situácie, že o tejto právnej otázke už rozhodoval Ústavný súd Slovenskej republiky ako aj Najvyšší súd Slovenskej republiky. Podľa uznesenia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. PL. ÚS 23/2014 zo dňa 24.09.2014: „Vzhľadom na to, že ustanovenie § 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách neplní funkciu exekučného titulu, ale je iba jedným z predpokladov riadneho priebehu dobrovoľnej dražby, ani samotné vyhlásenie tohto ustanovenia za protiústavné by nevedlo k záveru, že záložný veriteľ nie je oprávnený navrhnuť výkon záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby bez exekučného titulu priznávajúceho mu zabezpečenú pohľadávku.“ Podľa rozsudku Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Cdo/156/2009 zo dňa 29.03.2010: „Z vyššie uvedených zákonných ustanovení ani ustanovení upravujúcich záložné právo nevyplýva, že by prebiehajúce súdne konanie, ktorého predmetom je žaloba o uloženie povinnosti zaplatiť pohľadávku zabezpečenú záložným právom, bolo dôvodom, so zreteľom na ktorý by záložný veriteľ nemohol pristúpiť k realizácii záložného práva postupom podľa zákona o dobrovoľných dražbách... .. Aj dovolací súd zastáva názor, že pokiaľ záložný veriteľ (ako oprávnený navrhovateľ dražby v zmysle § 7 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách) splní všetky zákonné predpoklady a písomne vyhlási: a/ že predmet dražby je možné dražiť, b/ pravosť, výšku a splatnosť pohľadávky, pre ktorú navrhuje výkon záložného práva (§ 7 ods. 2 zákona o dobrovoľných dražbách), nemá – z hľadiska (ne)platnosti dobrovoľnej dražby – právny význam skutočnosť, že v čase navrhnutia alebo vykonania dražby prebieha (resp. nie je skončené) súdne konanie, v ktorom sa záložný veriteľ voči záložnému dlžníkovi domáha uspokojenia pohľadávky zabezpečenej záložným právom, ktoré (záložné právo) zamýšľa záložný veriteľ realizovať v rámci ním navrhovanej dobrovoľnej dražby.“

Z vyššie uvedeného vyplýva, že žalovaný 2/ ako záložný veriteľ je oprávnený viesť výkon záložného práva aj pre pohľadávku, o ktorej nebolo súdom právoplatne rozhodnuté.

S ohľadom na uvedené žalovaný 2/ nesúhlasil s podanou žalobou a navrhol, aby súd žalobu ako nedôvodnú zamietol a žalovanému 2/ priznal nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

4. Predložené listinné dôkazy boli stranám doručené a neboli spochybnované preto neboli na pojednávaní vykonávané.

5. Súd po oboznámení sa s obsahom žaloby, písomným vyjadrením žalovaného v 1. rade, písomným vyjadrením žalovaného v 2. rade ako aj pripojenými listinami, konkrétne: zmluvou o mimoriadnom medziúvere a stavebnou úverou zo dňa XX.XX.XXXX, zmluvou o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok zo dňa XX.XX.XXXX, oznámením o začatí výkonu záložného práva zo dňa XX.XX.XXXX, výzvou na umožnenie obhliadky zo dňa XX.XX.XXXX, výpisom z obchodného vestníka č. XXX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX, zmluvou o postúpení pohľadávok č. XXX/XXXX a jej prílohy zo dňa XX.XX.XXXX, oznámením postupcu o postúpení pohľadávky p. F. G. zo dňa XX.XX.XXXX s pripojenou doručenkou, oznámením postupcu o postúpení pohľadávky žalobcovi zo dňa XX.XX.XXXX s pripojenou doručenkou,

návrhom na vykonanie zápisu zmeny v osobe záložného veriteľa zo dňa XX.XX.XXXX s pripojenou doručenkou súd zistil tento skutkový stav:

6. Žalobca a Prvá stavebná sporiteľňa a.s. ako právny predchodca žalovaného v 2. rade uzatvorili dňa XX.XX.XXXX zmluvu o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere predmetom ktorej bolo poskytnutie mimoriadneho medziúveru pod číslom XXXXXXXX X XX vo výške 18 200 eur, pričom po pridelení cieľovej sumy zmluvy sa mimoriadny medziúver zmení na stavebný úver pod číslom XXXXXXXX X XX vo výške 10 920 eur.

7. F. G., I. G. ako záložca a Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. ako záložný veriteľ a predchodca žalovaného v 2. rade zároveň dňa XX.XX.XXXX uzavreli zmluvu o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok. Predmetom zmluvy bolo zriadenie záložného práva na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva vzniknutej z úveru poskytnutého na základe zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. XXXXXXXX X XX a XXXXXXXX X XX zo dňa XX.XX.XXXX uzatvorenej medzi Prvou stavenou sporiteľňou a.s. a žalobcom. Záložca F. G. prehlásila, že je vlastníkom nehnuteľnosti v celku a má dispozičné právo k nehnuteľnému majetku zapísanom na LV č. XXXX, katastrálne územie D., č. parcely reg. C KN: XXXX/XX, č. súpisné stavby: XXXX, druh: byt č.X na prízemí vo vchode č. XXX v bytovom dome na E. K. H. D. so spoluvlastníckym podielom X/X na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku č. parcely reg. C KN XXXX/XX, výmere XXXXX, druh: zastavané plochy a nádvoria zap. Na LV č. XXXX a tento nehnuteľný majetok dáva do zálohu a zriaďuje k nemu záložné právo pre záložného veriteľa.

8. V oznámení o začatí výkonu záložného práva zo dňa 08.03.2022 adresovaného žalobcovi zo strany žalovaného v 2. rade je uvedené, že výkon záložného práva pre založené nehnuteľnosti začal.

9. Vo výzve zo dňa XX.XX.XXXX adresovanej žalobcovi a pani F. G. zo strany žalovaného v 1. rade je uvedené, aby adresáti umožnili vykonanie obhliadky založených nehnuteľností dňa XX.XX.XXXX o XX:XX hod.

10. V obchodnom vestníku č. XXX/XXXX zo dňa XX.XX.XXXX, zn. B. je uvedené, že Okresný súd Prešov uznesením sp. zn. XXXX/XXX/XXXX -XX zo dňa XX.XX.XXXX vyhlásil konkurz na majetok dlžníka žalobcu a ustanovil do funkcie správcu konkurznej podstaty L. E. M.. V priebehu konkurzného konania si svoju pohľadávku vo výške 18 857,02 prihlásila aj Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. ako právny predchodca žalovaného v 2. rade, ktorá bola uspokojená vo výške 2 496,97 eur.

11. Zmluvou o postúpení pohľadávok č. XXX/XXXX medzi postupcom Prvou stavebnou sporiteľňou, a.s. a postupníkom EOS KSI Slovensko, s.r.o. boli postúpené viaceré pohľadávky medzi nimi aj pohľadávka žalobcu špecifikovaná v prílohe zmluvy.

12. Oznámením postupcu o postúpení pohľadávok zo dňa XX.XX.XXXX adresovanému p. F. G. bolo oznámené postúpenie pohľadávky ako aj možnosť zbaviť sa záväzku plnením postupníkovi, teda žalovanému v 2. rade. Oznámenie bolo doručené dňa 20.12.2021.

13. Oznámením postupcu o postúpení pohľadávok zo dňa XX.XX.XXXX adresovanému žalobcovi bolo oznámené postúpenie pohľadávky ako aj možnosť zbaviť sa záväzku plnením postupníkovi, teda žalovanému v 2. rade. Oznámenie bolo doručené dňa 16.12.2021.

14. Návrh na vykonanie zápisu zmeny v osobe záložného veriteľa zo dňa XX.XX.XXXX bol Okresnému úradu Humenné, katastrálnemu odboru doručený dňa XX.XX.XXXX.

15. Na tunajšom súde sa viedlo aj konanie (právoplatne skončené) pod sp. zn. 21C/46/2022, ktorým sa žalovaný domáhal vydania neodkladného opatrenia, kde sa žalobca domáhal uloženia povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva žalovaným v 1. a 2. rade a taktiež sa domáhal zákazu nakladania so zálohom F. G.. V konaní rozhodol tunajší súd uznesením č.k.21C/46/2022 -116 zo dňa 15.12.2022, ktorým návrh žalobcu na nariadenie neodkladného opatrenia zamietol. Predmetné uzneseniu bolo potvrdené aj uznesením Krajského súdu v Prešove č.k. 9Co/25/2023 – 151 zo dňa 13.04.2023 v spojení s opravným uznesením č.k.9Co/25/2023 -157 zo dňa 18.05.2023.

16. Taktiež sa viedlo aj konanie (právoplatne skončené) pod sp. zn. 12C/52/2022, ktorým sa domáhala p. F. G. vydania neodkladného opatrenia - povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva žalovaným v 1. a 2. rade. Tunajší súd uznesením č.k. 12C/52/2022 -29 zo dňa 19.05.2022 návrhu vyhovel. Predmetné uznesenie bolo potvrdené aj uznesením Krajského súdu v Prešove, č.k. 3Co/40/2022 – 92 zo dňa 07.09.2022.

17. Na tunajšom súde sa zároveň vedie aj konanie (ktoré nie je právoplatne skončené) pod sp. zn. 11C/22/2022 o určenie vlastníckeho práva k založeným nehnuteľnostiam, kde žalobca žaluje p. F. G..

18. Súd spor pojednával dňa 22.01.2024 v neprítomnosti žalobcu napriek jeho žiadosti o odročenie pojednávania zaslanú prostredníctvom jeho právneho zástupcu odôvodnenú jeho práceneschopnosťou. Súd žiadosti nevyhovel z dôvodu, že konanie bolo už na žiadosť žalobcu dvakrát odročené, konkrétne dňa XX.XX.XXXX a XX.XX.XXXX a raz sa žalobca pojednávania dňa 04.10.2023 bez ospravedlnenia nezúčastnil. Žalobca je dlhodobo práceneschopný od XX.XX.XXXX s diagnózou B..XX - N. E. C. E. C., F. G., O. J. I.. Žalobca bol v priebehu konania vyzvaný na zvolenie si právneho zástupcu, ktorý by ho v konaní zastupoval a upozornený na možnosť konať vo veci aj bez jeho účasti. Žalobca si právneho zástupcu zvolil a v konaní bol právne zastúpený od XX.XX.XXXX.

19. Žalovaný v 1. rade sa pojednávania nezúčastnil, svoju neúčast' ospravedlnil a súhlasil s konaním bez jeho prítomnosti a uviedol, že zotrval na všetkých doterajších písomných vyjadreniach.

20. Žalobca v 2. rade zotrval na doterajších vyjadreniach v celom rozsahu. Žalobu považuje za nedôvodnú v celom rozsahu, pretože v danej veci absentujú podmienky vecnej aktívnej legitímácie žalobcu. Ďalej má za to, že takto podaná žaloba je nevykonateľná z dôvodu časovo neohraničeného výkonu záložného práva a jednalo by sa o časovo neobmedzené rozhodnutie. Navrhol aby súd žalobu zamietol v celom rozsahu a priznal žalovanému v 2. rade náhradu trov konania v plnom rozsahu.

21. Na takto zistený skutkový stav, súd aplikoval nasledovné zákonné ustanovenia:

22. Podľa § 151b zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník; Záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom. Zmluva o zriadení záložného práva na hnutelnú vec sa nemusí uzatvoriť v písomnej forme, ak záložné právo vzniká odovzdaním veci podľa tohto zákona. V zmluve o zriadení záložného práva sa určí pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, a záloh. V zmluve o zriadení záložného práva sa určí najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky. Záloh môže byť v zmluve o zriadení záložného práva určený jednotlivito, čo sa týka množstva a druhu alebo iným spôsobom tak, aby kedykoľvek počas trvania záložného práva bolo možné záloh určiť.

23. Podľa § 151c ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník; Záložné právo prechádza pri prevode alebo prechode pohľadávky zabezpečenej záložným právom na nadobúdateľa pohľadávky. To platí aj vtedy, ak ide o inú zmenu v osobe oprávnenej zo zabezpečenej pohľadávky.

24. Podľa § 167c zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii; Prihlásením pohľadávky sa pohľadávka voči dlžníkovi stáva splatnou.

25. Súd sa v prvom rade zaoberal otázkou aktívnej a pasívnej vecnej legitímácie strán sporu, na ktorú žalovaní poukazovali v rámci svojej právnej argumentácie.

Vecná legitímácia, či už aktívna alebo pasívna sa vo všeobecnosti v civilnom konaní rozumie oprávnenie účastníkov vyplývajúce z hmotného práva. Vecnú legitímáciu má ten z účastníkov, komu svedčí stav z hmotného práva, teda kto je nositeľom subjektívneho práva (aktívna vecná legitímácia) alebo nositeľom subjektívnej povinnosti vyplývajúcej z hmotného práva (pasívna vecná legitímácia), o ktorých sa v konaní rozhoduje.

Podmienkou aktívnej legitímácie žalobcu v danom konaní je, že žalobca musí byť vlastníkom založenej veci, v danom prípade však žalobca nie je záložcom, vlastníkom nehnuteľností a ani nie je zmluvnou stranou uzatvorenej záložnej zmluvy, žalobca ani nepreukázal ani žiaden iný právny vzťah k tejto nehnuteľnosti.

26. Súd zistil z výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre obec a k.ú. D., že podľa tam zapísaných údajov aktuálnych ku dňu rozhodovania súdu (§ 217 ods. 1 CSP) žalobca nie je vlastníkom bytu č. X v bytovom dome súpisné č. XXXX vo vchode č. XXX, ktorý je predmetom záložného práva, výkonu ktorého sa žalovaní v 1. a 2. rade majú zdržať. Vlastníčkou bytu je pani F. G., ktorá je aj stranou zmluvy o zriadení záložného práva, ktorú uzavrela s právnym predchodcom žalovaného v 2. rade. Pod vecnou legitimitáciou (aktívnou alebo pasívnou) sa vo všeobecnosti v občianskom konaní rozumie oprávnenie alebo povinnosť účastníkov vyplývajúce z hmotného práva. Nedostatok aktívnej vecnej legitimitácie znamená, že označená strana sporu nie je nositeľom toho hmotno-právneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide. Z obsahu žaloby a uplatnených nárokov je zrejmé, že aktívne vecne legitimitovaný na podanie žaloby môže byť jedine vlastník konkrétnej nehnuteľnosti, ktorej sa výkon záložného práva týka.

27. Žalobca nemá aktívnu vecnú legitimitáciu vo vzťahu k žalovanému nároku, čo samo o sebe predstavuje dôvod na zamietnutie žaloby v celom rozsahu. Pre úplnosť však súd uvádza aj to, že o predmete konania - povinnosti zdržať sa výkonu záložného práva dobrovoľnou dražbou, vo svojej podstate nie je dôvod rozhodnúť rozhodnutím vo veci samej, nakoľko túto povinnosť tunajší súd uložil neodkladným opatrením č.k. 12C/52/2022 – 29 zo dňa 19.05.2022. Predmetné uznesenie bolo potvrdené aj uznesením Krajského súdu v Prešove, č.k. 3Co/40/2022 – 92 zo dňa 07.09.2022. V tomto konaní podala návrh na nariadenie neodkladného opatrenia p. F. G., ktorá je aktívne vecne legitimitovaná, nakoľko ona je vlastníčkou predmetných založených nehnuteľností a stranou záložnej zmluvy. Čo v konečnom dôsledku má priaznivý dopad aj na žalobcu, nakoľko je jeho terajšie obydlie chránené pred výkonom záložného práva, čo predstavuje účel, ktorého sa žalobca domáhal aj v tomto konaní, aj keď v tomto konaní nie je aktívne vecne legitimitovaný.

Súd dodáva, že na tunajšom súde sa zároveň vedie aj konanie pod sp. zn. 11C/22/2022 o určenie vlastníckeho práva k založeným nehnuteľnostiam, kde žalobca žaluje p. F. G.. Súd však poukazuje na to, že aj v prípade, pokiaľ by žalobca preukázal, že je vlastníkom tejto nehnuteľnosti, táto skutočnosť nič nemení na tom, že záložné právo je zriadené k samotnej nehnuteľnosti bez ohľadu na osobu vlastníka nehnuteľnosti a inštitút dobrovoľnej dražby je legálnym spôsobom predstavujúcim uspokojenie práv veriteľa, pričom je nepochybné, že žalobca ako dlžník so súhlasom vlastníka nehnuteľnosti svoj dlh zabezpečil záložným právom k tejto nehnuteľnosti.

28. Súd zamietol návrh žalobcu na ďalšie dokazovanie výsluchmi svedkov F. G. a B. B., nakoľko by boli neúčelné a nehospodárne.

29. Vzhľadom na vyššie uvedené súd z dôvodu nedostatku aktívnej vecnej legitimitácie žalobu žalobcu zamietol.

30. Podľa § 255 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

Podľa § 262 ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

31. V civilnom sporovom konaní sa povinnosť nahradiť trovy konania spravuje predovšetkým zásadou úspechu v konaní. Ak mala strana plný úspech vo veci, prizná sa jej tiež celá náhrada nákladov konania, ak mala strana len čiastočný úspech, náhrada nákladov bude pomerne rozdelená. Ak je úspech a neúspech vyvážený, vysloví súd, že žiadna zo strán nemá nárok na náhradu trov konania. Platí teda, že žalobca má plný úspech, ak výrok rozsudku zodpovedá žalobnému petitu, naopak, žalovaný má plný úspech, ak žaloba je v plnom rozsahu zamietnutá.

32. V danom prípade súd žalobu v celom rozsahu zamietol. Úspech žalobcu v konaní je 0 % a úspech žalovaných je 100%, preto nárok na náhradu trov konania patrí žalovaným, každému v plnom rozsahu, s tým, že o výške trov konania súd rozhodne samostatným uznesením po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozsudku.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný súd Humenné.

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 127 ods. 1 CSP (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje a jeho podpísania) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh) - § 363 CSP.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že a) neboli splnené procesné podmienky, b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces, c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci, e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností, f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 365 ods. 1 CSP). Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania (§ 364 CSP).

Ak povinný dobrovoľne nesplní čo mu ukladá vykonateľné súdne rozhodnutie, môže oprávnený podať návrh na vykonanie exekúcie podľa Zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.