

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 5C/26/2022
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3822202474
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 09. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Klaudia Šišková
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2023:3822202474.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudkyňou JUDr. Klaudiou Šiškovou v právnej veci žalobkyne: A. B., nar. X.X.XXXX, trvale bytom C. B. XXX, t.č. bytom D. C. XX, zastúpenej JUDr. Janou Bezákovou, advokátkou v Prievidzi, Bakalárska 6, IČO: 37 915 061, proti žalovanému: EOS KSI Slovensko, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Pajštúnska 5, IČO: 35 724 803, zastúpeného Remedium Legal, s.r.o., so sídlom v Bratislave, Pajštúnska 5, IČO: 53 255 739, o určení, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom, takto

rozhodol:

I. Súd u r č u j e , že nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX v katastrálnom území D. C., rodinný dom so súpisným číslom XX, postavený na parcele registra "C" č. 248/2, pozemok parcela registra "C" č. 248/2 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 872 m², vo výlučnom vlastníctve žalobkyne, nie sú zaťažené záložným právom v prospech žalovaného (predtým Tatra banka, a. s. Bratislava) podľa V 2534/07 zo dňa 20.6.2007 - VZ 55/07, VZ 31/08 - postúpenie pohľadávky - Z 7360/21 - VZ 88/22, a záložné právo tu nie je.

II. Súd žalobkyni p r i z n á v a voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa sa žalobou podanou voči žalovanému pôvodne domáhala určenia, že a) pohľadávka vyplývajúca zo Zmluvy o hypotekárnom úvere č. 2007020740 zo dňa 18.5.2007 je premlčaná ; b) že záložné právo zriadené Zmluvou o záložnom práve zo dňa 17.5.2007, týkajúce sa nehnuteľností v k.ú. D. C., obec D. C., E. B., a to rodinný dom súpisné č. XX postavený na parc. č. 248/2 a pozemok CKN parc. č. 248/2 o výmere 872 m² – zastavaná plocha a nádvorie, evidované na liste vlastníctva č. XXXX, je neplatné z dôvodu premlčania. V priebehu konania žalobkyňa podala návrh na zmenu žaloby, ktorou sa domáhala, aby súd určil, že nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX v k.ú. D. C., v obci D. C., v okrese Prievidza, rodinný dom so súpisným č. XX postavený na parcele reg. „C“ č. 248/2, pozemok parcela reg. „C“ č. 248/2 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 872 m², vo výlučnom vlastníctve žalobkyne nie sú zaťažené záložným právom v prospech žalovaného (predtým Tatra banka, a.s. Bratislava) podľa V 2534/07 zo dňa 20.6.2007 – VZ 55/07, VZ 31/08 – postúpenie pohľadávky – Z 7360/21 – VZ 88/22 a záložné právo tu nie je. Žalobu zdôvodnila tým, že dňa 18.5.2007 uzavrela zmluvu o hypotekárnom úvere s Tatra bankou a.s., na základe ktorej jej bol poskytnutý hypotekárny úver vo výške 434.000,- Sk, ktorý sa zaviazala splácať v mesačných splátkach. Táto pohľadávka bola zabezpečená záložným právom v prospech banky na základe Zmluvy o záložnom práve zo dňa 17.5.2007. Predmetom zálohu v prospech banky boli nehnuteľnosti v k.ú. D. C., evidované na LV č. XXXX. Vzhľadom na zdravotné problémy, ktoré mala, jej vznikli finančné problémy, pre ktoré banka vyhlásila mimoriadnu splatnosť úveru k 19.8.2011 a dňa 7.10.2021 bola pohľadávka banky postúpená na žalovaného. Žalobkyňa uviedla, že banka v roku 2011 neúspešne vymáhala pohľadávku výkonom záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby. Pohľadávka sa stala premlčanou dňa 20.8.2014 a následne došlo k premlčaniu aj záložného práva, a to dňa 25.9.2014, nakoľko v dôsledku podania

návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby dňa 17.1.2012 došlo k prerušeniu plynutia premlčacej doby, a to až do dňa neúspešnej dražby 21.2.2012. Žalobkyňa v konaní vzniesla námietku premlčania tak pohľadávky žalovaného zo Zmluvy o hypotekárnom úvere, ako aj námietku premlčania záložného práva zriadeného na zabezpečenie uvedenej pohľadávky. V dôsledku vznesenej námietky premlčania podľa žalobkyne nemožno premlčané právo priznať. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení žalobkyňa zdôvodnila tým, že rozhodnutie súdu môže byť podkladom pre vykonanie zmeny zápisu záložného práva (jeho výmazu) v katastri nehnuteľností. Uviedla, že inú možnosť súdnej ochrany nemá, než podaním určovacej žaloby a záložné právo nie je možné odstrániť inak, iba uvedeným určovacím výrokom. Bez takéhoto rozhodnutia je jej právne postavenie neisté v tom, či na jej nehnuteľnostiach viazne záložné právo žalovaného.

2. Žalovaný so žalobou nesúhlasil. V konaní potvrdil, že pre nedodržanie zmluvných povinností žalobkyne zo zmluvy o hypotekárnom úvere zo dňa 18.5.2007 došlo k vyhláseniu mimoriadnej splatnosti úveru zo strany právneho predchodcu žalovaného, a to podaním zo dňa 19.8.2011. K výkonu záložného práva tak mohlo dôjsť najskôr dňa 20.8.2011. Žalovaný poukázal na to, že premlčanie pohľadávky a premlčanie záložného práva sú dva samostatné právne inštitúty, ktorých účinky nastávajú samostatne. Uviedol, že výkon záložného práva, ktorý sa žalobkyňa podanou žalobou snaží zmarit', sa začal ešte v čase, kedy nebola premlčaná pohľadávka zo Zmluvy a ani samotný výkon záložného práva. Právny predchodca žalovaného oznámil ako záložný veriteľ začatie výkonu záložného práva žalobkyne podaním zo dňa 23.9.2011 a rovnaké oznámenie bolo zaslané aj Správe katastra Prievidza. Po postúpení pohľadávky žalovaný pokračoval vo výkone záložného práva, ktoré začal jeho právny predchodca. Žalovaný uviedol, že registrácia oznámenia o začatí výkonu záložného práva predstavuje samotné začatie výkonu záložného práva a zároveň ide o uplatnenie práva na príslušnom orgáne podľa § 112 Občianskeho zákonníka. Týmto okamihom podľa žalovaného záložný veriteľ zahájil výkon záložného práva, pričom v prípade nehnuteľnosti ide o výkon záložného práva jej predajom na dobrovoľnej dražbe. Poukázal na to, že na základe zmluvy o postúpení pohľadávok žalovaný vstúpil do práv a povinností postupcu spojených s výkon záložného práva a pokračoval vo výkone záložného práva, s ktorým začal jeho právny predchodca, a ktoré vzniklo na základe zmluvy o záložnom práve zo dňa 17.5.2007. V konaní žalovaný poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR č. R 89/2021, podľa ktorého, ak bolo záložné právo uplatnené u dražobníka, dochádza k spočívaniu premlčacej doby. Z uvedeného dôvodu žalovaný nesúhlasil s tým, že by záložné právo bolo premlčané.

3. Žalobkyňa sa na pojednávanie bez ospravedlnenia nedostavila, preto súd konal aj v jej neprítomnosti a vykonal dokazovanie vypočutím právneho zástupcu žalovaného, oboznámením obsahu výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. D. C., zmluvy o hypotekárnom úvere č. 2007020740 zo dňa 18.5.2007, zmluvy o záložnom práve zo dňa 17.5.2007, oznámenia o postúpení pohľadávky z hypotekárneho úveru zo dňa 8.10.2021, výzvy na umožnenie vykonania znaleckej obhliadky a ohodnotenia nehnuteľnosti zo dňa 28.4.2022 a 18.5.2022, konceptu notárskej zápisnice zaslanej žalobkyňi, vyjadrenia žalovaného zo dňa 22.8.2022, notárskej zápisnice JUDr. Yvlin Hörömpöliovej N 99/2012, Nz 6149/2012, NCRIs 6304/2012 zo dňa 21.2.2012, zmluvy o dobrovoľnej dražbe zo dňa 12.1.2012, vyjadrenia žalobkyne zo dňa 20.9.2022, zmeny žaloby zo dňa 31.7.2023, oznámenia žalovaného o začatí výkonu záložného práva zo dňa 20.4.2022 a dokladu o jeho doručení žalobkyňi, návrhu na vykonanie záznamu zmeny záložného veriteľa – doplnenie zo dňa 12.4.2022, oboznámením obsahu pripojeného spisu tunajšieho súdu sp.zn. 15C/20/2022, ako aj oboznámením obsahu ostatného spisového materiálu a zistil tento skutkový a právny stav:

4. Dňa 18.5.2007 uzavrel právny predchodca žalovaného – Tatra banka a.s., so sídlom v Bratislave, Hodžovo námestie 3, IČO: 00 686 930, ako veriteľ so žalobkyňou ako dlžníkom zmluvu o hypotekárnom úvere č. 2007020740. Na základe tejto zmluvy bol žalobkyňi poskytnutý úver vo výške 434.000,- Sk, ktorý sa žalobkyňa zaviazala splácať v pravidelných mesačných splátkach po 3.472,- Sk po dobu 25 rokov od splatnosti prvej splátky úrokov. Zabezpečenie pohľadávky veriteľa zo zmluvy bolo v čl. 4 zmluvy dohodnuté záložným právom zriadeným zmluvou o záložnom práve k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXX (aktuálne LV č. XXXX) pre k.ú. D. C. vo výlučnom vlastníctve B. B., bytom D. C. XXX, v podiele 1/1.

5. V súvislosti so zmluvou o hypotekárnom úvere dňa 17.5.2007 došlo k uzavretiu zmluvy o záložnom práve medzi právnym predchodcom žalovaného ako záložným veriteľom a B. B., bytom D. C. XXX, ako záložcom. Dôvodom zriadenia záložného práva bolo uzatvorenie zmlúv medzi záložným veriteľom

a žalobkyňou a predmetom zmluvy bolo zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa na splatenie úveru poskytnutého žalobkyni spolu s príslušenstvom pohľadávky a súčasťami pohľadávky v zmysle úverovej zmluvy. Predmetom záložného práva boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX (teraz LV č. XXXX) pre k.ú. D. C., a to rodinný dom súpisné č. XX, postavený na pozemku parc. č. 248/2 s príslušenstvom, pozemok parc. č. 248/2 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 872 m², vo výlučnom vlastníctve B. B.. Podľa zmluvy bola realizácia záložného práva dohodnutá: a) predajom predmetu záložného práva na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, b) predajom predmetu záložného práva podľa Exekučného poriadku a OSP, c) iným vhodným spôsobom, a to: 1. priamym predajom, alebo 2. verejnou obchodnou súťažou.

6. Z vyjadrenia žalobkyne v žalobe vyplýva, že pri splácaní úveru sa v súvislosti so zdravotnými ťažkosťami dostala do finančných problémov. Zo zhodných vyjadrení strán sporu bolo zistené, že v dôsledku omeškania žalobkyne so splácaním úveru vyhlásil právny predchodca žalovaného mimoriadnu splatnosť úveru dňa 19.8.2011. Z výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. D. C. vyplýva, že výlučnou vlastníčkou nehnuteľností – rodinný dom súpisné č. XX, stojaci na CKN parc. č. 248/2 a CKN parc. č. 248/2 je žalobkyňa.

7. Listami zo dňa 23.9.2011 a 23.11.2011 právny predchodca žalovaného žalobkyni oznámil začatie výkonu záložného práva, a to predajom na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Súčasne listom zo dňa 23.9.2011 zaslal oznámenie o začatí výkonu záložného práva aj Správe katastra Prievidza. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva je uvedené na LV č. XXXX pre k.ú. D. C. pod poznámkou P (i) 1056/11 – VZ 82/11.

8. Dňa 12.1.2012 uzavrel právny predchodca žalovaného ako záložný veriteľ s dražobníkom Pamaša Levice, s.r.o., so sídlom v Leviciach, Kpt. Nálepku 31, zmluvu o dobrovoľnej dražbe na základe zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 17.5.2007 a predmetom dražby boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX pre k.ú. D. C.. Následne dňa 21.2.2012 došlo k dobrovoľnej dražbe uvedených nehnuteľností. Z notárskej zápisnice notárky JUDr. Yvlin Hörömpölieovej sp.zn. N 99/2012, Nz 6149/2012, NCRIs 6304/2012 zo dňa 21.2.2012, ktorou bol osvedčený priebeh dobrovoľnej dražby, vyplýva, že dobrovoľná dražba bola vyhlásená za neúspešnú, nakoľko predmet dobrovoľnej dražby nebol vydražený, pretože sa na túto dobrovoľnú dražbu nedostavil žiaden účastník dobrovoľnej dražby.

Listom zo dňa 8.10.2021 právny predchodca žalovaného oznámil žalobkyni, že na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 7.10.2021 bola pohľadávka voči žalobkyni vo výške 13.358,51 eur, ktorá vznikla na základe zmluvy o hypotekárnom úvere č. 2007020740 zo dňa 18.5.2007, postúpená na žalovaného.

9. Z vyjadrenia žalobkyne v žalobe vyplýva, že dňa 23.5.2022 jej žalovaný doručil na podpis návrh notárskej zápisnice. Z predloženého návrhu notárskej zápisnice bolo zistené, že jej obsahom mala byť dohoda o uznaní dlhu zo strany žalobkyne, ktorý vznikol na základe zmluvy o hypotekárnom úvere zo dňa 18.5.2007, uzavretej medzi právnym predchodcom žalovaného a žalobkyňou, a to istiny vo výške 11.200,21 eur a príslušenstva pozostávajúceho z úroku vo výške 330,95 eur, úroku z omeškania vo výške 1,21 eur, sankčných poplatkov vo výške 7,55 eur, poplatkov vo výške 1.818,59 eur, nákladov dražby vo výške 448,10 eur a úroku z omeškania od dňa nasledujúceho po postúpení pohľadávky vo výške 8% ročne zo sumy 11.200,21 eur do zaplatenia poslednej splátky pripadajúcej na úhradu istiny. Obsahom návrhu je vyhlásenie žalobkyne, že má vedomosť o premlčaní dlhu. Žalobkyňa tento návrh nepodpísala.

10. Listom zo dňa 20.4.2022 žalovaný zaslal žalobkyni oznámenie o začatí výkonu záložného práva/ oznámenie o pokračovaní vo výške záložného práva, a to predajom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX pre k.ú. D. C. na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Oznámenie bolo žalobkyni doručené dňa 29.4.2022.

11. Listom zo dňa 12.4.2022 žalovaný zaslal Okresnému úradu Prievidza, katastrálny odbor, návrh na vykonanie záznamu zmeny záložného veriteľa – doplnenie. Z výpisu z LV č. XXXX pre k.ú. D. C. vyplýva, že v prospech žalovaného je ako ťarcha zapísané záložné právo podľa V 2534/07 zo dňa 20.6.2007 na rodinný dom č.s. XX, postavený na pozemku parc. č. 248/2 s príslušenstvom a pozemok parc. č. 248/2 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 872 m² – VZ 55/07, VZ 31/08 – postúpenie pohľadávky – Z 7360/21 – VZ 88/22. Zároveň sa v poznámkach nachádza zápis: na CKN parc. č. 248/2 a rodinný dom

súp. č. 46 na parc. č. 248/2: oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby – EOS KSI Slovensko s.r.o. Bratislava – opr. EOS KSI Slovensko, s.r.o. Bratislava – P 207/22 – VZ 95/22.

12. Listom zo dňa 28.4.2022 spoločnosť U9, a.s., so sídlom v Bratislave, Zelinárska 6, vyzvala žalobkyňu na umožnenie vykonania znaleckej obhliadky a ohodnotenia nehnuteľnosti dňa 23.5.2022. Z uvedenej výzvy vyplýva, že medzi žalovaným a spoločnosťou U9, a.s., bola uzavretá zmluva o vykonaní dražby. Následne v dôsledku zrušenia pôvodného termínu obhliadky bola žalobkyni zaslaná takáto výzva aj v súvislosti s novým termínom obhliadky nehnuteľností dňa 13.6.2022.

13. Uznesením tunajšieho súdu zo dňa 1.6.2022 č.k. 15C/20/2022-24 v spojení s uznesením Krajského súdu Trenčín zo dňa 25.10.2022 č.k. 19Co/83/2022-80 bolo žalovanému uložené zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam na základe zmluvy o záložnom práve zo dňa 17.5.2007, a to až do právoplatného skončenia vo veci samej a žalobkyni súd uložil povinnosť v lehote do 30 dní od právoplatnosti tohto rozhodnutia podať žalobu vo veci samej. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 9.11.2022.

14. Žalobkyňa sa pôvodne podanou žalobou voči žalovanému domáhala určenia, že pohľadávka vyplývajúca zo Zmluvy o hypotekárnom úvere č. 2007020740 zo dňa 18.5.2007 je premlčaná a zároveň určenia, že záložné právo zriadené Zmluvou o záložnom práve zo dňa 17.5.2007, týkajúce sa nehnuteľností v k.ú. D. C., a to rodinný dom súpisné č. 46 postavený na parc. č. 248/2 a pozemok CKN parc. č. 248/2 o výmere 872 m² – zastavaná plocha a nádvorie, evidované na LV č. XXXX, je neplatné z dôvodu premlčania. V priebehu konania žalobkyňa podala návrh na zmenu žaloby, ktorou sa domáhala určenia, že nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX v k.ú. D. C. – rodinný dom súpisné č. 46 postavený na parc. registra „C“ č. 248/2 a pozemok parc. registra „C“ č. 248/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 872 m², vo výlučnom vlastníctve žalobkyne, nie sú zaťažené záložným právom v prospech žalovaného (predtým Tatra banka, a.s. Bratislava) podľa V 2534/07 zo dňa 20.6.2007 – VZ 55/07, VZ 31/08 – postúpenie pohľadávky – Z 7360/21 – VZ 88/22 a záložné právo tu nie je. Uznesením zo dňa 3.8.2023 č.k. 5C/26/2022-83 tunajší súd zmenu žaloby priprustil.

15. Žalobkyňa v konaní vzniesla námietku premlčania tak pohľadávky žalovaného zo Zmluvy o hypotekárnom úvere, ako aj námietku premlčania záložného práva zriadeného na zabezpečenie uvedenej pohľadávky. V dôsledku vznesenej námietky premlčania podľa žalobkyne nemožno premlčané právo priznať. Naliehavý právny záujem na požadovanom určení žalobkyňa zdôvodnila tým, že rozhodnutie súdu môže byť podkladom pre vykonanie zmeny zápisu záložného práva (jeho výmazu) v katastri nehnuteľností. Uviedla, že inú možnosť súdnej ochrany nemá, než podaním určovacej žaloby a záložné právo nie je možné odstrániť inak, iba uvedeným určovacím výrokom. Bez takéhoto rozhodnutia je jej právne postavenie neisté v tom, či na jej nehnuteľnostiach viazne záložné právo žalovaného.

16. Žalovaný so žalobou nesúhlasil. Podľa jeho názoru nedošlo k premlčaniu záložného práva, nakoľko jeho právny predchodca žalovanej oznámil začatie výkonu záložného práva listom zo dňa 23.9.2011 a oznámenie o začatí výkonu záložného práva bolo zaslané aj Správe katastra Prievidza. Po postúpení pohľadávky žalovaný pokračoval vo výkone záložného práva, ktoré začal jeho právny predchodca. Poukázal tiež na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR č. R 89/2021, podľa ktorého, ak bolo záložné právo uplatnené u dražobníka, dochádza k spočívaniu premlčacej doby, čo je aj tento prípad.

17. Podľa § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku (CSP) žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

18. Podľa § 151a Občianskeho zákonníka (OZ) záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloh"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

19. Podľa § 151 ods. 3 OZ 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.

20. Podľa § 151e ods. 2 OZ záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

21. Podľa § 151h ods. 2 OZ na nadobúdateľa zálohu, voči ktorému pôsobí záložné právo, prechádzajú účinnosťou prevodu alebo prechodu všetky práva a povinnosti záložcu zo zmluvy o zriadení záložného práva. Nadobúdateľ zálohu, voči ktorému pôsobí záložné právo, je povinný strpieť výkon záložného práva a vzťahujú sa na neho práva a povinnosti záložcu.

22. Podľa § 151j ods. 1, 2 OZ, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže sa záložný veriteľ uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia zo zálohu aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premlčaná.

23. Podľa § 100 ods. 1, 2 OZ právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovoľá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať.

Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

24. Podľa § 101 OZ, pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

25. Podľa § 112 OZ, ak veriteľ v premlčacej dobe uplatní právo na súde alebo u iného príslušného orgánu a v začatom konaní riadne pokračuje, premlčacia doba od tohto uplatnenia po dobu konania neplynie. To platí aj o práve, ktoré bolo právoplatne priznané a pre ktoré bol na súde alebo u iného príslušného orgánu navrhnutý výkon rozhodnutia.

26. Po zhodnotení výsledkov vykonaného dokazovania súd dospel k záveru, že žaloba žalobkyne je dôvodná. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala určenia, že nehnuteľnosti vedené na LV č. XXXX v k.ú. D. C., rodinný dom so súpisným č. XX, postavený na parcele registra "C" č. 248/2, pozemok parcela registra "C" č. 248/2 - zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 872 m², vo výlučnom vlastníctve žalobkyne, nie sú zaťažené záložným právom v prospech žalovaného (predtým F. G., H.. Bratislava) podľa V 2534/07 zo dňa 20.6.2007 - VZ 55/07, VZ 31/08 - postúpenie pohľadávky - Z XXXX/XX - C. 88/22, a záložné právo tu nie je. Ide o tzv. určovaciu žalobu podľa ust. § 137 písm. c) CSP. Podmienkou takejto určovacej žaloby je preukázanie existencie naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. V danom prípade žalobkyňa naliehavý právny záujem na požadovanom určení preukázala. V konaní došlo zo strany žalobkyne k vzneseniu námietky premlčania tak vymáhanej pohľadávky ako aj záložného práva. Premlčaním záložné právo nezaniká, ale nie je možné ho v prípade vznesenia námietky premlčania vykonať proti vôli povinného subjektu (záložcu). Z toho vyplýva, že premlčaním záložného práva a po vznesení námietky premlčania zo strany záložcu nemá registrácia záložného práva viaznuceho k nehnuteľnosti v katastri nehnuteľností žiadny ďalší zmysel a v konečnom dôsledku iba obmedzuje záložcu (v tomto prípade žalobkyňu) nakladať s objektom jej vlastníckeho práva. Podľa názoru súdu žalobkyňa nemá inú možnosť ako stav svojich nehnuteľností vo vzťahu k zapísanému záložnému právu ustáliť a v príslušnom registri (t.j. katastri nehnuteľností) zmeniť, než práve na základe podanej žaloby. Požadované určenie teda bude podkladom pre vykonanie zmeny zápisu záložného práva (jeho výmazu) v katastri nehnuteľností, a to aj proti vôli žalovaného ako záložného veriteľa (viď aj rozsudok NS SR sp.zn. 4Cdo/169/2021). V danom prípade by bez požadovaného určenia súdu bolo právne postavenie žalobkyne neisté z dôvodu, že žalovaný vznesenú námietku premlčania žalobkyňou neuznáva a naďalej chce pokračovať vo výkone záložného práva formou dobrovoľnej dražby. V danej veci si žalovaný ako veriteľ neuplatnil zabezpečovanú pohľadávku v súdnom a ani inom konaní a žalobkyňa nemá inú možnosť brániť sa, pretože v rámci konania dobrovoľnej dražby námietku premlčania podať nemôže. Výrok rozhodnutia súdu o platnosti alebo neplatnosti dražby priamo nerieši otázku záložného práva a zákon o dobrovoľných dražbách v rámci možnosti namietat' neplatnosť dobrovoľnej dražby nepripúšťa uplatnenie námietky existencie alebo neexistencie záložného práva z dôvodu premlčania zo strany záložného dlžníka.

27. V konaní nebolo sporným, že žalobkyňa je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností zapísaných v k.ú. D. C. na LV č. XXXX, ako aj to, že k týmto nehnuteľnostiam je zapísaná ťarcha – záložné právo v prospech žalovaného na základe zmluvy o záložnom práve zo dňa 17.5.2007, ktorej vklad do katastra nehnuteľností bol povolený pod č. V 2534/07 v spojení so zmluvou o postúpení pohľadávok zo dňa 7.10.2021. Medzi stranami nebolo sporným ani to, že pohľadávka, ktorá bola predmetným záložným právom zabezpečená, nebola zo strany žalobkyne veriteľovi (jeho právnomu nástupcovi) riadne uhradená. Medzi stranami bolo sporným, či došlo k premlčaniu záložného práva viaznuceho na týchto nehnuteľnostiach.

28. Záložné právo je právom, ktoré podlieha premlčaniu, pretože nie je z premlčania zo zákona vylúčené a možnosť premlčania záložného práva vyplýva z ustanovenia § 100 ods. 2 OZ veta tretia, v zmysle ktorej záložné práva sa nepremlčujú skôr než zabezpečená pohľadávka. Premlčacia doba záložného práva je trojročná a začína bežať odo dňa, kedy právo mohlo byť vykonané prvýkrát, t.j. odo dňa, kedy vzniklo právo na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky zo zálohu. Súdna prax pripustila, že záložný dlžník sa môže brániť proti právu záložného veriteľa na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky z výťažku speňaženého zálohu nielen obranou proti návrhu záložného veriteľa na speňaženie zálohu, ale takisto prostredníctvom žaloby o určenie, že tu záložné právo nie je, napr. určením, že vec nie je zaťažená záložným právom, ak je na takomto určení naliehavý právny záujem (napr. NS SR 4Cdo 4/2019, NS SR 4Cdo/169/2021).

Aj podľa nálezu Ústavného súdu SR II. ÚS 250/2011 zo dňa 8.12.2011 (v danej veci ústavný súd odpovedal na otázku, či zodpovedá ústavne konformnému výkladu aplikovaných ustanovení právnych predpisov názor krajského súdu ohľadom premlčania pohľadávky z obchodnoprávneho vzťahu v desaťročnej premlčacej lehote od jej splatnosti v prípade, ak záložnému veriteľovi bola priznaná súdom a následne na jej vymoženie viedol a vedie aj exekúciu pred uplynutím desaťročnej lehoty plynúcej od splatnosti pohľadávky) premlčaniu podlieha záložné právo v trojročnej premlčacej dobe, ktorá začína plynúť odo dňa, keď vzniklo právo na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky zo zálohu. Premlčanie záložného práva sa riadi Občianskym zákonníkom. Ak záložný veriteľ neuplatnil v premlčacej lehote právo na uspokojenie pohľadávky zabezpečenej z výťažku z predaja zo zálohu, má to za následok, ak sa záložca dovoľá premlčania tohto práva, že záložný veriteľ sa nemôže úspešne domôcť speňaženia zálohu (uspokojenia zabezpečenej pohľadávky z výťažku predaja zálohu). Záložné právo v takomto prípade už nemôže byť naďalej spôsobilým predmetom na uspokojenie zabezpečenej pohľadávky.

29. Vychádzajúc zo všetkých skutkových zistení v predmetnej veci a citovaných ustanovení zákona dospel súd k záveru, že žaloba žalobkyne je dôvodná, a preto jej po zistení existencie naliehavého právneho záujmu vyhovel. Právny predchodca žalovaného ako veriteľ uzavrel so žalobkyňou ako dlžníčkou dňa 18.5.2007 zmluvu o hypotekárnom úvere, ktorá je svojou povahou spotrebiteľskou zmluvou podľa ust. § 52 a nasl. OZ. Na zabezpečenie pohľadávky z uvedenej zmluvy bola uzavretá dňa 17.5.2007 zmluva o záložnom práve k nehnuteľnostiam, ktoré sú v súčasnosti vo výlučnom vlastníctve žalobkyne. Ako už bolo uvedené vyššie, z dôvodu riadneho nespĺcania hypotekárneho úveru právny predchodca žalovaného vyhlásil dňa 19.8.2011 mimoriadnu splatnosť úveru. Vzhľadom k tomu, že zmluva o hypotekárnom úvere, na základe ktorej vznikla pohľadávka žalovaného, je spotrebiteľskou zmluvou, aj premlčanie nárokov vyplývajúcich z tejto zmluvy sa spravuje podľa ustanovení Občianskeho zákonníka. Pohľadávka žalovaného (jeho právneho predchodcu) sa stala splatnou dňa 19.8.2011, odkedy začala plynúť premlčacia doba na uplatnenie práva veriteľa na súde a táto uplynula dňa 19.8.2014. Ku dňu podania žaloby bola teda pohľadávka žalovaného premlčaná a žalobkyňa v tejto súvislosti v konaní vzniesla námietku premlčania.

30. Žalobkyňa v podaní zo dňa 31.7.2023 uvádzala, že v dôsledku premlčania pohľadávky sa premlčalo aj záložné právo. V tejto súvislosti súd uvádza, že premlčanie práva z hypotekárneho úveru a premlčanie záložného práva predstavujú premlčanie dvoch rôznych práv, čo znamená, že ak je pohľadávka zabezpečená záložným právom premlčaná, neznamená to automaticky, že ju nie je možné uspokojiť zo zálohu. Podľa ustanovenia §151j ods. 2 OZ totiž vyplýva, že ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže sa záložný veriteľ uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia zo zálohu aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premlčaná.

31. V prejednávanej veci však žalobkyňa vzniesla aj námietku premlčania záložného práva, ktorou sa súd v konaní zaoberal. Ako už bolo uvedené, premlčacia doba aj v tomto prípade je trojročná

a začína plynúť odo dňa, kedy veriteľ mohol po prvýkrát pristúpiť k výkonu záložného práva, teda najskôr odo dňa nasledujúceho po zosplatnení pohľadávky, čo je 20.8.2011. V konaní bolo preukázané, že pôvodný veriteľ listom zo dňa 23.9.2011 a 23.11.2011 oznámil začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby žalobkyni a listom zo dňa 23.9.2011 zaslal toto oznámenie aj Správe katastra v Prievidzi. Toto oznámenie je na LV č. XXXX pre k.ú. D. C. uvedené v poznámke pod P (i) 1056/11 – VZ82/11. V dôsledku toho došlo k spočívaniu premlčacej doby v súlade s ust. § 112 OZ. Následne dňa 12.1.2012 došlo k uzatvoreniu zmluvy o dobrovoľnej dražbe medzi právnym predchodcom žalovaného (pôvodným veriteľom) a spoločnosťou Pamaša Levice, s.r.o., ako dražobníkom a dňa 21.2.2012 sa konala dražba nehnuteľností, ktorá bola neúspešná. Následne pôvodný veriteľ vo výkone záložného práva nepokračoval, v konaní strany sporu takúto skutočnosť netvrdili a ani žiadnym spôsobom nepreukázali. Až v roku 2021 na základe zmluvy o postúpení pohľadávok zo dňa 7.10.2021 bola pohľadávka s príslušenstvom vrátane záložného práva postúpená na žalovaného, ktorý listom zo dňa 12.4.2022 podal na Okresný úrad Prievidza, katastrálny odbor, návrh na vykonanie záznamu zmeny záložného veriteľa a listom zo dňa 20.4.2022 oznámil žalobkyni začatie výkonu záložného práva/pokračovanie vo výkone záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Toto oznámenie jej bolo doručené dňa 29.4.2022. Z poznámky na LV č. XXXX pre k.ú. D. C. vyplýva, že pod P 207/22 – VZ 95/22 bolo vyznačené oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby – EOS KSI Slovensko, s.r.o. Bratislava. Listom zo dňa 28.4.2022 a 18.5.2022 bola žalobkyňa vyzvaná dražobníkom – spoločnosťou U9, a.s., so sídlom v Bratislave, na umožnenie vykonania znaleckej obhliadky a ohodnotenie nehnuteľností.

32. Na základe skutočností uvedených vyššie (bod 31) súd ustálil, že doručením oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo strany pôvodného veriteľa došlo k prerušeniu plynutia premlčacej doby, toto však bolo ukončené dňa 21.2.2012, kedy bola ukončená dobrovoľná dražba a premlčacia doba pokračovala v plynutí od 22.2.2012. Žalovaný oznámil výkon záložného práva až listom zo dňa 20.4.2021, t.j. v čase, keď záložné právo už bolo premlčané. Súd sa nestotožnil s tvrdením žalovaného, že oznámením zo dňa 20.4.2022 pokračoval vo výkone záložného práva, ktoré začal jeho právny predchodca. Žalovaný zastával názor, že oznámením o začatí výkonu záložného práva zaslaného Správe katastra Prievidza došlo k prerušeniu plynutia premlčacej doby a toto prerušenie trvá doposiaľ. Súd poukazuje na to, že podľa ust. § 112 OZ premlčacia doba neplynie, ak veriteľ v premlčacej dobe uplatní právo na súde alebo u iného príslušného orgánu a v začatom konaní riadne pokračuje. V danej veci však nie je možné konštatovať, že po uplatnení záložného práva pôvodným veriteľom po vykonaní dražby dňa 21.2.2012 bolo vo výkone záložného práva riadne pokračované, keďže po dobu 10 rokov sa v súvislosti s výkonom záložného práva nerealizoval žiaden úkon. Za takejto situácie nemožno hovoriť o pokračovaní žalovaného vo výkone záložného práva začatého jeho právnym predchodcom. Prijatie takéhoto výkladu by predstavovalo hrubý zásah do právnej istoty žalobkyne ohľadom vymáhateľnosti jej záväzku. Súd preto oznámenie žalovaného o začatí/pokračovaní vo výkone záložného práva zo dňa 20.4.2022 nepovažoval za pokračovanie vo výkone záložného práva začatého jeho právnym predchodcom. Vzhľadom k tomu, že po 21.2.2012 (t.j. po uplynutí doby necelých 5 mesiacov / od 23.9.2011 do 21.2.2012/) plynutie premlčacej doby na uplatnenie záložného práva pokračovalo, premlčacia doba uplynula 18.1.2015. Pokiaľ žalovaný oznámil začatie výkonu záložného práva dňa 20.4.2022, uplatnil si toto právo po uplynutí premlčacej doby. Keďže žalobkyňa vzniesla námietku premlčania záložného práva (a aj s poukazom na ust. § 54a OZ vzhľadom na spotrebiteľský charakter zabezpečovanej pohľadávky), súd považoval predmetné záložné právo za premlčané, v dôsledku čoho žalovaný stratil možnosť domáhať sa uspokojenia svojej pohľadávky zo zálohu.

33. Na základe všetkých uvedených skutočností preto súd žalobu považoval za opodstatnenú a v celom rozsahu jej vyhovel.

34. Pokiaľ v konaní žalovaný v súvislosti s prerušením plynutia premlčacej doby záložného práva poukazoval na rozhodnutie NS SR č. 5Cdo/220/2018 (R 89/2021), súd uvádza, že v danej veci Najvyšší súd SR riešil otázku možnosti rozširovania dôvodov neplatnosti dražby po uplynutí lehoty podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., otázka premlčania záložného práva bola posudzovaná súdmi nižších stupňov. V uvedenej veci však bola situácia odlišná ako v prejednávanom prípade, nakoľko v danej veci po oznámení o začatí výkonu záložného práva bol výkon záložného práva realizovaný kontinuálne.

35. O náhrade trov konania súd rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP. V konaní mala žalobkyňa plný úspech, preto jej súd v konaní priznal nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100%. V súlade s ust. § 262

ods. 1 CSP súd rozhodol len o nároku na náhradu trov konania. O výške tejto náhrady bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku (§ 262 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia vo dvoch vyhotoveniach na Okresný súd Prievidza. O odvolaní rozhoduje Krajský súd Trenčín. Odvolanie musí obsahovať, okrem všeobecných náležitostí (označenie súdu, ktorému je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, spisovú značku konania, podpis) označenie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa toto rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh). Odvolanie môže byť odôvodnené len skutočnosťami uvedenými v § 365 ods. 1, 2 CSP.