

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 20C/154/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5116214233
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 07. 2023
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Peter Hvizdoš
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2023:5116214233.6

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudcom Mgr. Petrom Hvizdošom v spore žalobcu A. B., nar. XX.X.XXXX, bytom C. D. E. XXX, štátny občan Nemecka, právne zastúpený JUDr. Dušan Divko, advokát, spol. s r.o., Šoltésovej 346/1, Považská Bystrica, IČO: 36 860 654, proti žalovaným: 1/ F. G., nar. XX.X.XXXX, bytom H. XXXX/XX, I., štátny občan SR, právne zastúpený JUDr. Ivan Mikloška, advokát, Hodžova 13, Žilina, IČO: 14 215 934, 2/ LICITOR Group, a.s., Sládkovičova 6, Žilina, IČO: 36 421 561, 3/ Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bajkalská 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, 4/ J. E. E., nar. XX.X.XXXX, bytom A. XX, K. L., štátny občan SR, právne zastúpená JUDr. Marián Karásek, advokát, M. R. Štefánika 136, Považská Bystrica, IČO: 37 922 556, za účasti intervenientky na strane žalovaného 1/ E. H., A. L., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. B. XX, v konaní o určenie neplatnosti dražby, takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že dražba týkajúca sa rozostavanej stavby – rodinný dom na parc. KNC č. 768/9, rozostavanej stavby – hospodárska budova na parc. KNC č. 768/13, rozostavanej stavby – prístrešok na auto na parc. KNC č. 768/14, zapísaných na LV č. XXXX k.ú. M. B., ktorá sa uskutočnila dňa 30.3.2016, a ktorej priebeh bol osvedčený notárskou zápisnicou N 213/2016, NZ 10948/2016, NCRI 11303/2016 vyhotovenou dňa 30.3.2016 H. N. O., notárkou so sídlom v Žiline, ul. 1. mája č. 5 je neplatná.

II. Žalobca má proti žalovaným 1/ až 4/ a intervenientke na strane žalovaného 1/ nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100% s tým, že o výške náhrady trov konania súd rozhodne samostatným uznesením.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou podanou dňa 27.5.2016 proti žalovaným 1/ až 4/ domáhal, aby súd určil, že je neplatná dobrovoľná dražba zo dňa 30.3.2016 v časti týkajúcej sa rozostavanej stavby – rodinný dom na parc. KNC č. 768/9, rozostavanej stavby – hospodárska budova na parc. KNC č. 768/13, rozostavanej stavby – prístrešok na auto na parc. KNC č. 768/14, zapísaných na LV č. XXXX k.ú. M. B.. Priebeh dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou N 213/2016, NZ 10948/2016, NCRI 11303/2016 vyhotovenou dňa 30.3.2016 H. N. O., notárkou so sídlom v Žiline, ul. 1. mája č. 5. V žalobe uviedol, že sa rozhodol po dohode s P. E., bytom Q. XXX, ktorý bol spoločníkom a majiteľom obchodnej spoločnosti AGROFARMA spol. s r.o. Červený Kameň, že si postaví na pozemku parc. KNC č. XXX/ X rodinný dom s jednou bytovou jednotkou a príslušenstvom, pretože uvedená lokalita ho zaujala. S výstavbou tohto rodinného domu začal v letných mesiacoch roku 2009. Dňa 24.07.2009 bolo vydané Obcou Červený Kameň ako stavebným úradom územné rozhodnutie na moju osobu č.j. 291/2009-002-TS1-A/10 s tým, že tento rodinný dom bude umiestnený na parc. KNC č. XXX/X, ktorý pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce a bol odčlenený z pozemku KN XXX/X (B. 524) na základe geometrického plánu č. 2/2009 zo dňa 07.05.2009 č. 178/2009. V tomto rozhodnutí bolo uvedené, že stavba obsahuje vlastný objekt rodinného domu, NN prípojku, žumpu a kanalizačnú prípojku, vodovodnú prípojku a plynovú prípojku. Zároveň bolo určené, že na uskutočnenie stavby postačí ohlásenie podľa § 55 ods. 2 Stavebného zákona. Dom bol navrhnutý ako dvojpodlažný so suterénom, prízemím a obytným

podkrovím. Uvedený dom žalobca staval svojpomocne, z jeho financií, pričom v roku 2009 dal žalobca do úschovy P. E., bytom Q. XXX finančnú hotovosť vo výške 60.000 Eur, keďže býval na samote a mal obavu z možného odcudzenia týchto finančných prostriedkov a tieto postupne od neho vyberal a použil na stavbu rodinného domu a hospodárskej stavby ako aj na vybudovanie oporných múrov, schodišťa. Žalobca mal v Nemecku rozbehnuté svoje podnikanie, predal hnuiteľné veci, stroje do Poľska a to dňa 30.06.2009 báger, komatzu R. B. do D. za kúpnu cenu 23.000 Eur. Ďalej mu dňa 11.08.2009 odpredal hnuiteľné veci za 40.300 Eur a všetky finančné prostriedky žalobca použil do výstavby tohto rodinného domu. Takto hrubú stavbu so základmi, obvodovými múrmi, so suterénom, 1. nadzemným podlažím, 2. nadzemným podlažím dokončil v mesiaci júl 2010. Žalobca sa dňa 07.08.2010 zosobášil s E. E., A. L., matkou žalovanej v Červenom Kameni. Manželstvo však nemalo dlhú trvácnosť, pretože žalobca zistil, že manželka ho podviedla s majetkom, keďže dobre po slovensky nerozumie. Preto podal žalobca dňa 18.9.2012 návrh na rozvod manželstva a manželstvo bolo rozvedené rozsudkom Okresného súdu Trenčín v konaní 30P 409/2012, ktorý nadobudol právoplatnosť dňa 30.05.2013. Žalobca zistil, že manželka vybavila nie na seba, ale na svoju dcéru rozhodnutie na Obecnom úrade Červený Kameň dňa 10.5.2012 č.j. 439/2011-003-TS1-A/10, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.05.2012 dodatočné povolenie stavby na samostatne stojaci rodinný dom s jednou bytovou jednotkou na parc. KN č. XXX/X katastrálne územie M. B., na hospodársku budovu na parc. KN č. 768/13 katastrálne územie M. B. a prístrešok na auto na parc. č. 768/14, hoci tento prístrešok nestojí a ani sa nezačal budovať. Dcéra bývalej manželky žalobcu sa volá tiež E. E., nadobudla do vlastníctva aj pozemky zapísané na LV č. XXXX katastrálne územie M. B. a to na základe kúpnej zmluvy V 287/2011 a zámennej zmluvy V 2111/11 a na základe rozhodnutia č. 439/2011-303-TS1-A/10 bola zapísaná ako výlučná vlastníčka rozostavanej stavby rodinného domu, rozostavanej stavby hospodárskej budovy a rozostavaná stavba - prístrešok na auto a takto bol žalobca zbavený vlastníctva rodinného domu a hospodárskej stavby, ktoré vybuďoval výlučne zo svojich prostriedkov. Takto žalobca vytvoril nehnuteľnú vec - rodinný dom bez stavebného a kolaudačného rozhodnutia, keď mal k dispozícii len územné rozhodnutie. Po rozvode manželstva žalobca zistil, že vlastníctvo k rozostavaným stavbám je evidované na E. E., ktorá v tom čase študovala na vysokej škole a táto navrhla zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam s tým, že jej žalobca vyplatí sumu 60.000 Eur, že prevezme dlh, ktorý je zapísaný ako ťarcha na LV č. XXXX pre D. K. K., čo je cca 50.000 Eur. Žalobca s týmito podmienkami nemohol súhlasiť a podal som žalobu na Okresný súd Trenčín o určenie jeho výlučného vlastníctva k rodinnému domu a hospodárskej stavbe, pričom rozostavané stavba na prístrešok na auto právne ani fyzicky neexistuje na parcele 768/14 a vec sa vedie na Okresnom súde v Trenčíne pod sp. zn. 17C 27/2014. Žiadal, aby súd vyriešil otázku ako predbežnú o vlastníckom práve k nehnuteľnosti, pričom pri posúdení tejto otázky, kto je vlastníkom sa súd môže odchýliť aj od stavu zapísaného v katastri nehnuteľnosti (rozsudok Najvyššieho súdu SR zo dňa 27. 10.2000 sp. zn. 2Cdo 67/2000). Zápis v katastri nehnuteľnosti v zmysle § 70 zákona č. 162/1995 Z.z. ktorým bol zapísaný vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, nie je rozhodnutím správneho orgánu o vlastníckom práve, ktorým by bol súd viazaný v tom zmysle, že by nemohol ako predbežnú riešiť otázku vlastníctva nehnuteľností alebo odchýliť sa pri posúdení, kto je vlastníkom od stavu zaevidovaného v katastri nehnuteľnosti. Žalobca považoval za podstatné, že aj keď vybuďoval nepovolenú stavbu, vznikla už výstavbou rodinného domu do júla 2010 stavba, ktorá bola vecou v zmysle práva, pretože na tomto rodinnom dome boli vybudované už prvky dlhodobej životnosti, najmä zvislé a vodorovné konštrukčné prvky, konštrukcia strechy a schodišťa, podkrovné miestnosti, krov a strešná krytina a tieto stavebné prvky charakterizujú vec v právnom slova zmysle, že už existuje. Z tohto hľadiska nie je rozhodujúce, na koho bolo vydané stavebné a kolaudačné rozhodnutie (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo 201/96). Už v roku 2014 bola na LV č. XXXX katastrálne územie Červený kameň zapísaná poznámka: „poznámenáva sa konanie na Okresnom súde Trenčín 17C 27/2014 vo veci určenia vlastníckeho práva plus PO rozostavených stavieb, rodinný dom na pozemku CKN p.č. 768 a -rozostavanej stavby - hospodárskej budovy na pozemku CKN XXX/XX -D. 65/2014-19/2014“. Keďže Okresný súd Trenčín vo veci doteraz nerozhodol a E. E., st. prestala splácať úver v Prvej stavebnej sporiteľni, a.s. a chcela docieľiť, aby úver splácal žalobca a pričom finančné prostriedky z tohto úveru 52.000,- Eur nešli do predmetnej nehnuteľnosti v Červenom Kameni, žalobca oznámil Prvej stavebnej sporiteľni, a.s., že tento dlh je predmetom vyporiadania BSM, ktoré prebieha v konaní na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 11C 72/2014, ktoré nie je ukončené. Žalovaná 4/ sa nemohla stať vlastníčkou rozostavanej stavby rodinného domu a rozostavanej hospodárskej budovy, pretože tieto nehnuteľnosti, ktoré žalobca vybuďoval po vydaní územného rozhodnutia bez staveného povolenia už mali charakter veci v zmysle § 119 ods. 1 a ods. 2 Občianskeho zákonníka, pretože išlo o stavby spojené so zemou pevným základom a boli do júla 2010 už vybudované prvky dlhodobej životnosti najmä zvislé a vodorovné konštrukčné prvky, konštrukcia strechy a schodišťa, podkrovné miestnosti a

strešná krytina a preto tieto stavebné prvky žalobcom vybudované majú charakter, že vec už vznikla aj bez stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia. Žalobca žiadny prevod vlastníctva na žalovanú 4/ nevykonala, či už kúpou, darom, zámenou a pod. a preto od neho ako vlastníka nemohla vlastníctvo nadobudnúť. Na základe vyššie uvedeného nemôže byť platná ani zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a to konkrétne na rozostavanú stavbu rodinného domu bez súp. čísla stojacu na parcele KNC 768/9 a na rozostavanú stavbu hospodárska budova na parcele 768/13 a na rozostavanú stavbu - prístrešok na auto na parcele 768/14 (ktorá stavba nestojí a nie je ani vecou v zmysle práva a aj napriek tomu je na liste vlastníctva zapísaná), ktorú zmluvu uzavrela E. E. s Prvou stavebnou sporiteľnou, a.s. dňa 30.07.2012, a to z toho dôvodu, že nebola vlastníčkou týchto rozostavaných stavieb, ale vlastníkom bol žalobca. Žalobca s poukazom na § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách spochybňuje platnosť záložnej zmluvy a ako osoba, ktorá tvrdí, že bola dotknutá na svojich právach vlastníka dražených nehnuteľností a to rozstavanej stavby rodinného domu a rozstavanej stavby hospodárske budovy sa domáha, aby súd určil neplatnosť dražby a to v zákonnej lehote troch mesiacov od vykonanie dražby tak, ako je zapísané v notárskej zápisnici zo dňa 30.03.2016 u notárky JUDr. Ľudmily Chodelkovej, so sídlom Žilina, I.mája 5 pod číslom M213/2016-NZ10948/2016, NCRIs 11303/2016 stým, že účastníkmi tohto súdneho konania musia byť navrhovateľ dražby, ktorým je žalovaný 3/, dražobník, ktorým je žalovaný 2/, vydražiteľ, ktorým je žalovaný 1/, predchádzajúci vlastník evidovaný na LV XXXX a žalobca ako osoba dotknutá podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z.. Na vydražiteľa prešlo vlastnícke právo k predmetu dražby udelením príklepu podľa § 21 ods. 1 citovaného zákona. Toho času je vyznačená už plomba na LV XXXX Okresného úradu Ilava pod č. V1253/2016, kde zrejme vydražiteľ realizuje ďalší prevod vlastníctva, hoci poznámka sa vzťahuje na každého nadobúdateľa v zmysle § 44a O.s.p. a § 159a O.s.p.

2. Žalovaný 1/ sa k žalobe vyjadril v podaní zo dňa 29.6.2016, v ktorom uviedol, že predmetné nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX k.ú. M. B. nadobudol v súlade so zákonom č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, čím nevykonala žiaden protiprávny úkon.

3. Žalovaný 2/ v písomnom podaní zo dňa 6.10.2016 so žalobou nesúhlasil. Žalovaný 2/ sa k otázke platnosti resp. neplatnosti záložnej zmluvy a tvrdeniam žalobcu nevie kvalifikovane vyjadriť a uvedená otázka prináleží účastníkom hmotnoprávneho vzťahu (žalovaným 3/, 4/). Napriek uvedenému žalobca (mal na mysli zrejme žalovaný 2/ - pozn. súdu) v celom rozsahu popiera skutkové tvrdenia žalobcu v rozsahu v akom ich poprá žalovaní, nakoľko s nimi tvorí tzv. nútené nerozlučné spoločenstvo účastníkov v zmysle ustanovenia § 77 a 78 CSP. Žalovaný 2/ poukázal na to, že samotný žalobca vystupoval ako spoludlžník v úverovom vzťahu založeného na základe zmluvy o mimoriadnom medziúvere č. XXXXXXXX X XX a stavebnom úvere č. XXXXXXXX X XX zo dňa 30.07.2012. Vychádzajúc z uvedenej skutočnosti je zrejme, že tvrdenie žalobcu, že o skutočnostiach týkajúcich sa zriadenia záložného práva nevedel a nemal o tom vedomosť je nepravdivé. Uvedené preukazuje priamu vedomosť žalobcu o existencii záložného práva a o účelovosti jeho konania, ktorého spúšťačom bolo začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom. Ďalej poukázal i na aplikáciu princípu ochrany dobrej viery. Ochrana dobrej viery (ochranu dobromyseľne nadobudnutých práv účastníkmi súkromnoprávných vzťahov) predstavuje jeden z kľúčových prejavov princípu právnej istoty. Uvedený princíp je normatívne zakotvený ako ústavnoprávna zásada demokratického štátu (čl. 1 Ústavy Slovenskej republiky). V tejto súvislosti Ústavný súd Českej republiky v náleze II. ÚS 165/11 zo dňa 11.05.2011 argumentuje, že: „Súvisiacou filozofickou a sociologickou kategóriou je následne princíp ochrany dobrej viery k úkonom ďalších osôb pri akomkoľvek sociálnom styku s nimi, ktorý je základným predpokladom pre fungovanie komplexnej spoločnosti. Dôveru je potrebné pokladať za elementárnu kategóriu sociálneho života. Na jednej strane vyjadruje vnútorný postoj odrážajúci eticky odôvodnené predstavy a očakávania jednotlivých členov spoločnosti a na druhej strane je výrazom princípu právnej istoty, ktorá predstavuje jednu z faziet materiálne, t.j. hodnotovo chápaného právneho štátu, ktorého ústavnoprávny výraz je obsiahnutý v čl. 1 ods. 1 Ústavy“ [porov. nálezy sp. zn. II. ÚS 3/06 ze dne 6.11. 2007 (N 185/47 SbNU 429)]. Je zrejme, že v danom prípade môžu byť vo vzájomnom strete dve subjektívne práva, a to subjektívne právo žalobcu na prípadnú ochranu jeho vlastníctva ako i subjektívne právo žalovaného 3/ na ochranu jeho vlastníckeho práva k pohľadávke, ktorú zabezpečil záložným právom. Stretnutie dvoch subjektívnych práv sa rieši tzv. testom proporcionality. V rámci uvedeného testu pri strete dvoch subjektívnych práv je potrebné nájsť praktický súlad medzi oboma protikladne pôsobiacimi právami tak, aby zostalo zachované maximum z oboch, a ak to nie je možné, tak aby výsledok bol zlučiteľný so všeobecnou predstavou spravodlivosti.“ Je zrejme, že poskytnutím ochrany jednému účastníkovi odnímeme možnosť ochrany druhého účastníka s tým, že práve princíp ochrany dobrej viery záložného veriteľa z dôvodu

vedomosti žalobcu o existencii úverových vzťahov vrátane záložného práva pôsobí proti princípu ochrany vlastníckeho práva žalobcu, keďže tento existenciu svojho vlastníctva v čase vzniku záložného práva nenamietal. Samotný žalobca teda spôsobil stav a nenamietal existenciu svojho práva, čím privodil dobromyseľné nadobudnutie práv ostatných strán sporu. Preto žalovaný 2/ navrhol zamietnuť žalobu.

4. Žalovaný 3/ v písomnom podaní zo dňa 25.8.2016 uviedol, že zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti a mandátna zmluva uzatvorená dňa 30.7.2012 obsahuje všetky podstatné náležitosti a bola uzatvorená slobodne, vážne, určite, zrozumiteľne a nie je daný zákonný dôvod pre vyslovenie jej neplatnosti. Žalovaný 3/ má za to, že namietaná dobrovoľná dražba bola vykonaná v súlade s ustanoveniami a požiadavkami zákona o dobrovoľných dražbách ako aj v súlade so záložnou zmluvou a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi. Vo vyjadrení zo dňa 22.5.2023 žalovaný 3/ navrhol, aby súd žalobu zamietol. Tvrdenia žalobcu o tom, že nemal vedomosť o skutočnostiach týkajúcich sa záložného práva považuje žalovaný 3/ za zavádzajúce, keďže žalobca vystupoval v danom úverovom vzťahu ako spoludlžník. Uvedené vyplýva aj zo žiadosti o úver so záložným právom, ktorá bola podpísaná žalobcom a z ktorej vyplýva, že dlžníčka z úverového vzťahu – žalovaná 4/ je zároveň aj záložcom.

5. Žalovaná 4/ v písomnom vyjadrení zo dňa 6.7.2016 nesúhlasila s podanou žalobou. V ňom uviedla, že v jeseni roku 2009 ešte pred uzatvorením manželstva jej matka so žalobcom, začala táto spoločne so žalobcom so stavbou rodinného domu v Červenom kameni s príslušenstvom. Podľa svojich majetkových možností obaja investovali v roku 2009 a 2010 peňažné prostriedky a spoločné úsilie na výstavbu nehnuteľností. Už v tomto čase sám žalobca navrhol, aby vlastníckou nehnuteľnosť bola žalovaná 4/. Podľa jeho vyjadrenia takýmto riešením sledoval to, aby v prípade jeho smrti nemohla jeho exmanželka, s ktorou má v Nemecku dve spoločné deti, uplatňovať v ich mene akýkoľvek nárok na jeho podiel na nehnuteľnostiach, pretože žalobca nebol ochotný im nič z tohto majetku dať. Žalobca a matka žalovanej 4/ tak uzatvorili ústnu dohodu, v zmysle ktorej sa na dosiahnutie vyššie uvedeného cieľa (vylúčenie nároku žalobcových detí v budúcnosti) mala stať jedinou vlastníckou nehnuteľnosť žalovaná 4/. Žalovaná 4/ súhlasila s takýmto usporiadaním vzťahov a s tým, že nakoľko výstavbu nehnuteľností budú financovať prevažne žalobca a matka žalovanej 4/, tak budú mať po jej dokončení k nehnuteľnostiam časovo neobmedzené a bezplatné právo bývania (definované tak, že žalobca so žalovanej matkou budú v rodinnom dome bývať spoločne). Žalovaná 4/ ako vlastníčka nehnuteľností sa mala na financovaní podieľať len podľa svojich možností. Vlastníctvo k stavbe nadobúda stavebník v občianskoprávnom zmysle len za súčasného splnenia dvoch podmienok a to ak: (i) stavbu uskutočnil (ii) uskutočnil ju s úmyslom mať ju pre seba (napr. nález Ústavného súdu ČR z 25. Septembra 1997 sp.zn. III US 336/961). S tvrdeniami žalobcu o tom, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti žalovaná 4/ nesúhlasí, nakoľko u žalobcu nie sú splnené hmotnoprávne podmienky pre vznik jeho výlučného vlastníckeho práva. Žalobca neuskutočnil stavbu s úmyslom mať ju výlučne pre seba. Žalobca tvrdením v žalobe o tom, že „manželka vybavila nie na seba, ale na svoju dcéru rozhodnutie na Obecnom úrade Červený Kameň dňa 10.05.2012 č.j. 439/2011-003-TS1-A/10, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.05.2012 dodatočné povolenie stavby na samostatne stojaci rodinný dom ...“ potvrdil, že mal od počiatku úmysel, aby nehnuteľnosti neboli v jeho osobnom vlastníctve. Ďalej poukázala na dohodu o urovnaní uzatvorenú dňa 18.09.2012 v advokátskej kancelárii JUDr. Dušan Divko, spol. s r.o., kde v článku II žalobca prezentoval svoje stanovisko, aby ním vyplatené finančné prostriedky titulom urovnania vzťahov k nehnuteľnostiam boli žalovanou 4/ odovzdané jej matke z titulu vyporiadania jej podielu z BSM na týchto nehnuteľnostiach. Jedná sa o stanovisko prezentované žalobcom prostredníctvom jeho právneho zástupcu po ich vzájomnej konzultácii a v celom rozsahu v ním formulovanom texte dohody, ktorým jednoznačne prezentoval žalobca reálne daný úmysel a postoj k veci. Obe vyššie uvedené a žalobcom prezentované stanoviská sú dôkazom toho, že žalobca nemôže byť v zmysle hmotného práva výlučným vlastníkom nehnuteľností a to pre absenciu úmyslu mať nehnuteľnosti pre seba. Tvrdenie žalobcu, že nehnuteľnosť financoval výlučne sám z vlastných prostriedkov nie je založené na pravde. Matka žalovanej 4/ sa od počiatku vzťahu so žalobcom aktívne podieľala na stavbe nehnuteľností. Ešte vo februári 2010 si požičala sumu 30.000 Eur od otca žalovanej 4/ a jej bývalého manžela - J. E. E. a následne tieto prostriedky investovala do výstavby rodinného domu. Dňa 22.06.2010 bolo matke žalovanej 4/ vyplatené stavebné sporenie vo výške 1.960 Eur a dňa 09.07.2010 žalovanej 4/ stavebné sporenie vo výške 1.417 Eur, pričom oboje boli použité na stavbu domu. Matka žalovanej 4/ tak ešte pred uzavretím manželstva investovala a podieľala sa na stavbe rodinného domu spolu so žalovanou 4/ značnou sumou. Ďalej dňa 29.04.2011 uzavrel žalobca spoločne s matkou žalovanej 4/ (ďalej len „dlžníci“) a Všeobecnou úverovou bankou a.s. Zmluvu o poskytnutí bezúčelovej flexihypotéky

reg. č. XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX (ďalej len „flexihypotéka“), na základe ktorej sa VÚB zaviazala dlžníkom poskytnúť peňažné prostriedky vo výške 50.000 Eur, z ktorých časť bola použitá na chod domácnosti, časť vo výške 6.077,57 Eur žalobca použil na zaplatenie svojej životnej poisťky, ktorú mal v Nemecku (výpis z účtu č.: XXXXXXXXXXX/XXXX, platby zo dňa 28.06.2011, 07.07.2011, 02.12.2011 a 27.08.2012), pričom prevažná časť bola použitá na stavbu nehnuteľností. Skutočnosť spoločného financovania výstavby nehnuteľností žalobcom na jednej strane a matkou žalovanej 4/ a žalovanou 4/ na druhej strane potvrdzuje aj správanie sa žalobcu pred rozvodom s jej matkou, kedy medzi týmito prebiehali za jej účasti rokovania o vyporiadaní investícií do nehnuteľností, kedy účastníci uzatvorili už vyššie spomenutú Dohodu o urovnaní, vypracovanú právnym zástupcom žalobcu, v ktorej je v čl. I, uvedené: „Prítomní účastníci tejto dohody udávajú, že uvedená stavba sa započala stavať na čierno bez stavebného povolenia, že túto financovali pred uzavretím manželstva podľa svojich možností a schopností obaja a taktiež túto financovali aj po uzavretí manželstva... “. Z uvedeného vyplýva, že žalobca ešte ani v roku 2012 pred podaním návrhu na rozvod nepopieral finančné investície matky žalovanej 4/ vložené do výstavby rodinného domu a to investície vynaložené ešte aj pred uzatvorením manželstva. Žalobca ďalej v žalobe uvádza, že až po rozvode zistil, že vlastníctvo k rozostavaným stavbám je evidované v katastri nehnuteľností na žalovanú 4/ a žalovaná mu ponúkla zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam s podmienkami, s ktorými nemohol súhlasiť. Žalobcove tvrdenia sú opäť zmätočné a nie sú založené na pravde. Uvedená Dohoda o urovnaní, uzatvorená ešte pred rozvodom, v čl. II obsahuje: „Účastníci tejto dohody chcú urovnať vzájomne sporné práva medzi sebou tak, že evidovaná vlastníčka na LV č. XXXX katastrálneho územia M. B., E. E., nar. XX.XX.XXXX prevedie vlastníctvo na A. B. a to formou kúpnej zmluvy za dohodnutú kúpnu cenu 60 000 €...“. Nakoľko finančné prostriedky z flexihypotéky VÚB boli vyčerpané, a žalobca spolu s matkou žalovanej 4/ nemali dostatok finančných prostriedkov na dostavanie nehnuteľností, uzavreli spolu ústnu dohodu, že sa predá žalovanej 4/ rodinný dom, súp. č. XXXX na parc. KN C 4300, zapísaný na LV č. XXXX v katastrálnom území S. T. S. tvoriaci časť zálohu na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa VÚB, a.s. z titulu Zmluvy o poskytnutí bezúčelovej flexihypotéky reg. č. XXX/XXXXXX/XX-XXX/XXX (ďalej len „záloh“) a na dostavanie nehnuteľností sa použijú prostriedky získané z tohto predaja. Nakoľko na predmetnom rodinnom dome v Bánovciach nad Bebravou bolo zriadené záložné právo, matka žalovanej 4/ sa so žalobcom dohodla, že si zoberú úver z Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ktorým sa vyplatí pohľadávka voči VÚB, a.s., čím bude predaj nehnuteľnosti v Bánovciach nad Bebravou možný. S týmto postupom žalovaná 4/ súhlasila a tak dňa 24.07.2012 žalobca spolu s matkou žalovanej 4/ uzatvorili so spoločnosťou Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. Zmluvu o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere, predmetom ktorej bolo poskytnutie mimoriadneho medziúveru pod číslom XXXXXXX X XX vo výške 52.000 Eur. Predmetný úver bol zabezpečený zriadením záložného práva k nehnuteľnostiam v k.ú. M. B. a to na základe Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a Mandátnej zmluvy z 30.07.2012. Suma úveru od PSS, a.s. bola dňa 23.08.2012, podľa dohody, použitá na vyplatenie pohľadávky VÚB, a.s.. Žalovaná 4/ nesúhlasila s tvrdením žalobcu, že uvedená čiastka úveru nebola využitá priamo na nehnuteľnosti, ktorých vlastníctva sa žalobca domáha. Tieto prostriedky slúžili na vyplatenie pohľadávok VÚB, a teda de facto na predmetné nehnuteľnosti využité boli. Žalobca si už v čase podpisu Zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere zo dňa 24.07.2012 musel byť vedomý, aký záväzok podpisuje a že úver od PSS, a.s. bude zabezpečený práve záložným právom na nehnuteľnosti v k.ú. M. B., ktorých vlastníkom bola žalovaná 4/. Existenciu znalosti o dôsledkoch konania a obsahu záväzku možno dôvodiť aj skutočnosťou, že žalobca bol podnikateľom a s rokovaniami s bankou pri žiadostiach o úver mal skúsenosti aj z Nemecka. Tvrdenia žalobcu, že nerozumel čo podpisuje, lebo zle hovorí slovensky, ho jednak nezbavujú zodpovednosti za prijaté záväzky a jednak je ich vzhľadom na vyššie uvedené potrebné hodnotiť ako len účelové tvrdenia nezakladajúce sa na pravde. Žalovaná 4/ má za to, že na základe dohody zainteresovaných osôb, teda žalobcu, matky žalovanej 4/ a žalovanej 4/ je žalovaná 4/ legitímnou vlastníčkou nehnuteľností, ku ktorým bolo zriadené záložné právo. V čase uzatvárania záložnej zmluvy s PSS, a.s. nebolo vlastníctvo žalovanej 4/ žalobcom žiadnym spôsobom spochybňované. Záložná zmluva bola žalovanou 4/ podpísaná v dobrej viere, že jej toto vlastnícke právo patrí. Žalobca si bol vedomý, že žalovaná 4/ ako výlučný vlastník nehnuteľností zabezpečuje ním a jej matkou žiadaný úver práve s ohľadom na ich záujmy a z tohto konania žalovanej 4/ má prospech práve žalobca a matka žalovanej 4/ ako spoloční a nerozdielni spoludlžníci voči PSS, a.s.. Uvedenú záložnú zmluvu tak žalovaná 4/ podpisovala de facto so súhlasom a v záujme všetkých zainteresovaných osôb práve s ohľadom na ich predchádzajúce ústne dohody vo vzťahu k postaveniu, vlastníctvu a využívaniu nehnuteľností. Žaloba je založená na klamstvách a bola podaná len účelovo v snahe získať voči žalovanej 4/ a jej matke neoprávnenú výhodu a zo žaloby nie je jasne preukázané porušenie jeho vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, nakoľko od počiatku vzniku stavieb v právnom

význame slova bola žalovaná 4/ na základe dohody zainteresovaných osôb ich výlučným vlastníkom a je jednoznačné, že žalobca nikdy nebol v občianskoprávnom zmysle výlučným vlastníkom nehnuteľností a preto nemá aktívnu vecnú legitímáciu na podanie žaloby v tomto konaní. Napokon dodala, že v súlade s § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z nie je možné, aby sa žalobca domáhal neplatnosti dražby len v niektorej jej časti, nakoľko predmetom dražby bol záloh (nehnuteľnosti) ako celok, nejednalo sa o spoločnú dražbu podľa § 23 zákona č. 527/2002 Z.z. a vydražiteľ urobil podanie v sume 43.200 Eur vo vzťahu k predmetu dražby ako celku.

6. Žalobca na vyjadrenia žalovaných 1/, 4/ reagoval vo vyjadrení zo dňa 4.8.2016. V ňom trval na tom, že matka žalovanej 4/ do sporných nehnuteľností nevložila ani jedno euro. V auguste 2010 hrubá stavba rodinného domu už stála, boli vybudované všetky stavebnotechnické prvky tejto stavby, vrátane strechy a preto výlučne žalobca nadobudol vlastníctvo na základe jeho investícií, keď mal územné rozhodnutie a žiadal o stavebné povolenie. Manželstvo uzatvorili 7.8.2010. Následne v roku 2012 v administratívnom konaní, v tom čase matka žalovanej 4/ vybavila na svoju dcéru dodatočné povolenie stavby na samostatne stojaci rodinný dom a hospodársku budovu a prístrešok na auto, ktorý sa doteraz nezačal budovať, a aj napriek tomu je zapísaný na LV z neznámych dôvodov. Žalobca financoval stavbu rodinného domu z finančných prostriedkov 60.000 Eur, ktoré mal uložené u P. E., 30.000 Eur mal u svojho obchodného partnera v Nemecku Udo Reithel a 15.06. 2010 si žalobca zobral v Nemecku pôžičku vo výške 50.000 Eur na stavbu domu. Matka žalovanej 4/ prepísala dom v Bánovciach na žalovanú 4/, ktorá následne tento dom predala. Matka žalovanej 4/ tvrdila, že je potrebné odblokovať úver a záložné právo v Bánovciach a preto vybavovala pôžičku vo výške 50.000 Eur. Žalobca jej poukazoval na splácanie tejto pôžičky sumu 640 Eur mesačne, aby bola čo najskôr splatená. Žalobca nevedel kedy a čo podpisuje v banke, lebo nevie po slovensky čítať ani písať, ale matka žalovanej 4/ naliehala, aby úverové zmluvy podpísal. Vôbec nemal vedomie, že vlastníctvo nehnuteľnosti v Červenom Kameni je na katastri vedené na žalovanú 4/; keď to zistil, podal hneď určovaciu žalobu o vlastníctvo. Tvrdenie žalovanej 4/, že žalobca mal s jej matkou uzavrieť ústnu dohodu vtom smere, aby sa vlastníčkou nehnuteľnosti stala žalovaná 4/, je nepravdivé. Žalobca už bol vlastníkom rodinného domu a hospodárskej budovy na základe výstavby. Aby toto vlastníctvo mohol žalobca platne previesť vyžaduje § 46 ods. 1 a 2 Občianskeho zákonníka povinnú písomnú formu, keďže ide o úkon, ktorého predmetom je nehnuteľnosť alebo práva a povinnosti spojené s nehnuteľnosťami. V predmetnom prípade teda nedošlo a nemohlo dôjsť k platnému nadobudnutiu vlastníctva žalovanej 4/. Žalovaná 4/ tvrdí nepravdu, že žalobca nemal úmysel uskutočniť stavbu a mať ju pre seba a že sa jej vzdal v prospech nej, keď táto vtom čase študovala v zahraničí, k tomuto nebol ani žiaden logický dôvod. Preto ani záložná zmluva, ktorá bola uzavretá na predmetné nehnuteľnosti v Červenom Kameni, ktorých žalobca bol vlastníkom a ktoré vlastníctvo nemohlo zaniknúť spôsobom, ako to vybavila matka žalovanej 4/ a samotná žalovaná 4/. Pokiaľ sa žalovaná 4/ domáha tvrdení žalobcu v konaní s bývalou manželkou, žalobca súhlasil s návrhom manželky, že by formou kúpy žalovaná 4/ previedla na žalobcu späť vlastníctvo a žalobca by vyplatil sumu 60.000 Eur na vyporiadanie E. E.. S týmto žalobca nesúhlasil, aj keď to u svojho právneho zástupcu podpísal a nakoniec v spore vedenom na Okresnom súde Trenčín 17C/27/2014 už žalovaná 4/ a ani jej matka nežiadali žiadne finančné prostriedky, len chceli, aby žalobca prevzal úver PSS, a.s., ktoré finančné prostriedky nešli do stavby v Červenom Kameni.

7. Žalovaná 4/ vo svojom vyjadrení zo dňa 13.12.2016 k vyjadreniu žalobcu zo dňa 4.8.2016 trvala na svojich tvrdeniach. K tvrdeniam žalobcu, že vlastníkom rodinného domu a hospodárskej budovy bol on na základe výstavby a toto vlastníctvo mohlo byť platne prevedené na žalovanú 4/ jedine písomne a teda nemohla platne nadobudnúť vlastníctvo, žalovaná 4/ uviedla, že v čase, keď žalobca prišiel s návrhom, aby sa žalovaná 4/ stala vlastníčkou stavby, boli vybudované základy pre stavbu rodinného domu, nebolo ešte jednoznačne a nezameniteľným spôsobom zjavné aspoň dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia. V tomto štádiu výstavby teda nešlo o vec, na ktorej prevod by bola potrebná písomná zmluva v zmysle § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Stavba v právnom význame slova bola budovaná a vznikla už s vedomím žalobcu a matky žalovanej 4/ ako hlavných investorov, že vlastníčkou týchto nehnuteľností bude žalovaná 4/ a táto skutočnosť bude neskôr aj zapísaná v príslušných úradných dokumentoch a v katastri nehnuteľností.

8. Súd vykonal pojednávanie podľa § 180 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku účinného od 1.7.2016 (ďalej len „CSP“) v neprítomnosti žalovaných 1/, 3/, ktorí boli riadne a včas predvolaní, pričom súhlasili s prejednaním veci v ich neprítomnosti.

9. Súd vykonal dokazovanie výsluchom svedka J. L., oboznámením notárskej zápisnice N 213/2016, NZ 10948/2016, NCRIs 11303/2016 vyhotovenej dňa 30.3.2016 H. N. O., oznámenia o opakovanej dražbe zo dňa 23.2.2016, zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok a mandátnej zmluvy zo dňa 30.7.2012, výpisov z LV č. XXXX k.ú. M. B. z 9.7.2014, 27.5.2016, územného rozhodnutia obce Červený Kameň č.j. XXX/XXXX-XXX-U. zo dňa 24.7.2009, výňatkov z projektovej dokumentácie z č.l. 33 a 34, žaloby o určenie vlastníckeho práva zo dňa 11.2.2014, vyjadrenia žalovaného 1/ zo dňa 29.6.2016, vyjadrenia žalovanej 4/ zo dňa 6.7.2016, dohody o urovaní zo dňa 18.9.2012, zmluvy o poskytnutí bezúčelovej flexihypotéky zo dňa 29.4.2011, zmluvy o mimoriadnom úvere a stavebnom úvere zo dňa 24.7.2012, stanoviska VÚB, a.s. k žiadosti o predčasné splatenie úveru zo dňa 10.8.2012, výpisu z úverového účtu, vyjadrenia žalovaného 3/ zo dňa 25.8.2016, vyjadrenia žalobcu zo dňa 4.8.2016, vyjadrenia žalovaného 2/ zo dňa 6.10.2016, návrhu záložného veriteľa na vykonanie dražby zo dňa 24.4.2015, podania žalobcu zo dňa 13.12.2016, vyjadrenia žalovanej 4/ zo dňa 13.12.2016, rozsudku Okresného súdu Trenčín sp. zn. 17C 27/2014 zo dňa 16.3.2018, rozsudku Krajského súdu v Trenčíne č.k. 4Co 177/2018-674 zo dňa 17.10.2019, uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 9Cdo 330/2020 zo dňa 13.12.2022, podania žalovaného 1/ zo dňa 9.5.2023, výpisu z LV č. XXXX k.ú. M. B. z 9.5.2023, prípisu Okresného úradu Ilava, katastrálny odbor zo dňa 10.5.2023, príloh tohto prípisu ftc. listu vlastníctva č. XXXX k.ú. M. B., oznámenia o vstupe intervenientky do konania zo dňa 15.5.2023, výpisu z LV č. XXXX k.ú. M. B. zo dňa 9.5.2023, vyjadrenia žalovaného 3/ zo dňa 22.5.2023, žiadosti o úver so záložným právom zo dňa 25.5.2012, kúpnej zmluvy zo dňa 30.1.2017, rozhodnutia Okresného úradu Ilava, katastrálny odbor V 268/2017 o povolení vkladu zo dňa 21.2.2017, prípisu Okresného úradu Ilava, katastrálny odbor zo dňa 30.5.2023, príloh tohto prípisu, vrátane rozhodnutia Obce Červený Kameň zo dňa 10.5.2012 č.j. XXX/XXXX-XXX-U. o dodatočnom povolení stavby, podania žalobcu zo dňa 6.6.2023, podanie žalovaného 3/ zo dňa 16.6.2023, výpisov z obchodného registra ohľadom žalovaných 2/, 3/, obsahu spisu Okresného súdu Trenčín sp. zn. 17C/27/2014, najmä zápisnice o výsluchu svedkov E. B., D. E..

10. Dňa 30.7.2012 uzavreli PSS, a.s. ako záložný veriteľ so žalovanou 4/ ako záložcom zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnu zmluvu, na základe ktorej bolo zriadené záložné právo v prospech PSS, a.s. na nehnuteľnostiach vo vlastníctve žalobkyne zapísaných na liste vlastníctva číslo XXXX k.ú. M. B., a to rozostavaná stavba – rodinný dom na parc. KNC č. 768/9, rozostavaná stavba – hospodárska budova na parc. KNC č. 768/13, rozostavaná stavba – prístrešok na auto na parc. KNC č. 768/14, pozemky parc. KNC č. 768/9, 768/10, 768/12, 768/13 a 768/14, za účelom zabezpečenia zaplata pohľadávky a jej príslušenstva (istiny úveru s úrokmi, úrokmi z omeškania, poplatkami) vzniknutej z úveru poskytnutého v sume 52.000 Eur na základe zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. XXXXXXXX X XX a XXXXXXXX X XX, uzavretej medzi veriteľom PSS, a.s. a dlžníkom E. E., nar. XX.X.XXXX, bytom S. T. S., A. XXXX/XX. Z citovanej zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere uzatvorenej dňa 24.7.2012 vyplýva, že ako druhý dlžník ju uzatvoril aj žalobca.

11. Priebeh opakovanej dobrovoľnej dražby bol osvedčený notárskou zápisnicou N 213/2016, NZ 10948/2016, NCRIs 11303/2016 vyhotovenou dňa 30.3.2016 H. N. O., notárkou so sídlom v Žiline, ul. 1. mája č. 5. Zo zápisnice vyplýva, že dražba sa konala v priestoroch Hotela Grand v Trenčíne dňa 30.3.2016 so začiatkom dražby o 14.30 hod, predmetom dražby boli: rozostavaná stavba – rodinný dom na parc. KNC č. 768/9, rozostavaná stavba – hospodárska budova na parc. KNC č. 768/13, rozostavaná stavba – prístrešok na auto na parc. KNC č. 768/14, pozemky parc. KNC č. 768/9, 768/10, 768/12, 768/13 a 768/14, zapísaných na LV č. XXXX k.ú. M. B., najnižšie podanie bolo stanovené na sumu 64.800 Eur, pričom najnižšie podanie nebolo účastníkmi urobené, a po jeho znížení na 43.200 Eur bolo urobené podanie vo výške 43.200,- Eur účastníkom s poradovým č. 1 (žalovaným 1/), ktorému licitátor udelil príklep. Na základe uvedeného bol žalovaný 1/ zapísaný na LV č. XXXX k.ú. M. B. ako vlastník predmetných nehnuteľností.

12. Právny zástupca žalobcu na pojednávaní trval na podanej žalobe. Uviedol, že v súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 17C 27/2014 bola definitívne vyriešená predbežná otázka, keď bolo rozhodnuté, že žalobca nemôže byť výlučným vlastníkom stavieb na pozemku v k.ú. M. B., ale že bolo založené podielové spoluvlastníctvo s pani E. E. K.. Na základe takto ustáleného skutkového a právneho stavu ako podielový spoluvlastník daných stavieb s poukazom na rozsudok Najvyššieho súdu SSR sp. zn. 2Cz 13/1982 z 23.4.1982 pre posúdenie vzniku podielového spoluvlastníctva k domu alebo k inej stavbe postavenej spoločnou činnosťou viacerých osôb je rozhodujúca dohoda medzi nimi o založení spoluvlastníctva. Táto dohoda nemusí byť písomná. Je

potrebné, aby sa dohodli o veľkosti podielov. Z obsahu dohody musí byť zrejmé, že chceli založiť podielové spoluvlastníctvo k stavbe a že veľkosť podielov bude závisieť od miery pričinenia sa jednotlivých účastníkov dohody. Na základe tohto súd nie je viazaný zápisom v katastri nehnuteľnosti, pretože podľa § 70 katastrálneho zákona zápis v katastri nehnuteľností platí do času, kým nie je preukázaný opak. Uvedenými súdnymi rozhodnutiami bol preukázaný opak a preto žalobca v tomto konaní z titulu svojho podielového spoluvlastníctva sa domáha podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., ktorý má procesné ale aj hmotnoprávne ustanovenia, pričom sa nemusí dokazovať naliehavý právny záujem na určení neplatnosti dražby ohľadom stavieb podľa § 137 písm. d/ CSP, pretože J. E. E. stavby nenadobudla, vlastnícke právo žalobcu a jej matky nebolo na ňu zákonným spôsobom prevedené. To či bola dohoda o tom, či sa stane vlastníčkou na základe stavebného, kolaudačného rozhodnutia nie je právne podstatné. Podstatné je, že nebolo založené vlastnícke právo na žalovanú 4/. Ohľadom pozemkov bolo v prospech žalovanej 4/ založené vlastnícke právo podľa § 133 Občianskeho zákonníka a preto sa žalobca nemôže domáhať vyslovenia neplatnosti dražby ohľadom pozemkov. Poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/66/2019 zo dňa 28.8.2020, v zmysle ktorého sa možno úspešne domáhať určenie aj čiastočnej neplatnosti dražby. S ohľadom na uvedené žiadal návrhu vyhovieť, aby sa mohol žalobca, ktorý vynaložil prostriedky na stavbu, o ktoré by mal prísť v celom rozsahu, domôcť nápravy skrivodlivosti.

13. Žalobca na pojednávaní uviedol, že spolu s vtedajšou manželkou sa zúčastnil dražby v Trenčíne, kam priniesol list od jeho právneho zástupcu o tom, že dražba sa nemá uskutočniť. Vykonávateľ dražby k tomu uviedol, že to nevádi a dražba sa zrealizovala. O tom musela vedieť intervenientka, pretože v liste bolo uvedené, že nehnuteľnosť sa nesmie ďalej predávať.

14. Právny zástupca žalovaného 1/ na pojednávaní uviedol, že dobrovoľná dražba, ktorá bola vykonaná dňa 30.3.2016 bola realizovaná v súlade so zákonom. Otázka vlastníctva predmetu dražby už bola prejudiciálne vyriešená v konaní vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 17C/27/2014 a to tak, že žalobca nie je výlučným vlastníkom predmetu dražby. Dražba bola realizovaná z dôvodu nesplatenia dlhu voči PSS, a.s. podľa zmluvy o úvere. Zo žiadosti o úver so záložným právom zo dňa 25.5.2012 jednoznačne vyplýva, že dlžníkmi sú E. E., žalobca a záložcom je žalovaná 4/. Podpisom tejto žiadosti o úver a jej realizáciou všetci účastníci vyjadrili súhlas s týmto právnym stavom. Nepochybné je, že v čase, keď bola úverová zmluva podpísaná výlučnou vlastníčkou predmetných nehnuteľností bola žalovaná 4/. Preto navrhol žalobu zamietnuť.

15. Intervenientka na strane žalovaného 1/ na pojednávaní uviedla, že kúpili predmetný dom na základe riadnej platnej zmluvy, zaplatili kúpnu cenu, chce tam bývať a užívať tento dom spolu s deťmi.

16. Štatutárny zástupca žalovaného 2/ na pojednávaní uviedol, že neexistuje dôvod na vyslovenie neplatnosti dražby. Samotný žalobca uvádza ako dôvod neplatnosť záložnej zmluvy to, že žalovaná, teda predchádzajúca vlastníčka nemala byť vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti a výlučným vlastníkom predmetnej nehnuteľnosti mal byť on. V konaní 17C/27/2014, ktoré tomuto konaniu prechádzalo však uvedená otázka výlučného vlastníctva žalobcu bola zodpovedaná tak, že žalobca výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností nebol. Z predloženej žiadosti o úver so záložným právom na nehnuteľnosti vyplýva, že žalobca bol spoludlžníkom predmetného úveru, ktorého nesplácanie bolo dôvodom pre konanie dražby. Žalobca teda mal vedomosť o existencii záložného práva a teda samotnú skutočnosť zriadenia záložného práva mu bola zrejmá. V tomto smere poukázal na to, že PSS, a.s. ako záložný veriteľ bola v celom rozsahu dobromyseľná s ohľadom na predložené doklady žiadateľov o úver, medzi ktorými bol aj samotný žalobca a v tomto smere predložili samotný list vlastníctva, znalecký posudok, z ktorého vyplýva zápis pre E. E. ako vlastníka predmetnej nehnuteľnosti. Čiže v čase, keď sa zriaďovalo záložné právo vo vzťahu k záložnému veriteľovi žiadny spôsobom žalobca existenciu vlastníckeho práva vo vzťahu k záložcovi nenamietal. Pritom tak ako vyplýva z rozsudku 17C/27/2014 samotný zápis na liste vlastníctva vyplýva z dodatočného stavebného povolenia, ktoré bolo vydané na E. E. a z výsluchu D. E. v danom konaní vyplynulo, že na základe dohody žalobcu a žalovaných došlo k zmene pôvodného žiadateľa práve na Máriu Majerhoferovú. Žalovaní 1/, 2/, 3/ o týchto skutočnostiach nemohli mať vedomosť, čiže boli dobromyseľní vo vzťahu k predkladaným údajom zo strany žalobcu, a teda nemohli mať vedomosť o akýchkoľvek iných skutočnostiach, ktoré by spochybňovali vlastnícke právo záložcu. Samotný žalobca teda výraznou mierou prispel k dôvodom, ktoré sú uplatňované v tomto konaní a bolo by v rozpore so zásadou ochrany dobromyseľných práv a šikanóznym výkonom práva, aby sa tieto dôvody ďalej presúvali na ostatných účastníkov občianskoprávných vzťahov.

Pokiaľ žalobca poukazoval na nesprávnosť zápisu v katastri nehnuteľnosti, tak k nesprávnosti zápisu v katastri nehnuteľnosti výrazným spôsobom prispel sám žalobca. Žalovaní 1/ až 3/ a ani intervenient na nesprávnosti zápisu nijakým spôsobom neparticipovali. Na pojednávaní už žalobca tvrdí, že je len podielovým spoluvlastníkom, čím nie sú splnené podmienky § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z., nakoľko účastníkom konania o neplatnosť dražby má byť navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ a predchádzajúci vlastník. Ak žalobca tvrdí, že je podielovým spoluvlastníkom, účastníkom konania mala byť aj druhá spoluvlastníčka E. E., st., ktorá účastníkom konania nie je. Z dôvodu, že ide o nerozlučné spoločenstvo účastníkov, je zrejme, že žalobe nie je možné vyhovieť. Preto navrhol žalobu zamietnuť.

17. Právny zástupca žalovanej 4/ na pojednávaní uviedol, že skutočnosti uvádzané v žalobe boli preskúmané, a bol preukázaný ich opak v konaní vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 17C 27/2014 o určení vlastníckeho práva žalobcu. V tomto konaní bolo jednoznačne preukázané, že finančné prostriedky z poskytnutého úveru boli použité tak, ako je to uvedené v žiadosti o úver a to na refinancovanie skôr poskytnutého úveru od VÚB, a.s.. Záložná zmluva, ktorá bola podpísaná s PSS, a.s. bola podpísaná žalovanou 4/ dobromyseľne s vedomím, že jej vlastnícke právo k nehnuteľnostiam v celom rozsahu patrí. Dohodla sa na tom žalovaná 4/ so žalobcom a jeho vtedajšou manželkou, matkou žalovanej 4/. Proces zriadenia záložného práva a uzatvorenia záložnej zmluvy bol plne s vedomím žalobcu, s jeho súhlasom. Vzhľadom na závery právoplatného rozsudku Okresného súdu Trenčín sp. zn. 17C 27/2014 právny zástupca žalovanej 4/ poukázal na to, že žalobca nie je sám výlučne aktívne legitimovaným na podanie tejto žaloby, a namietol vzhľadom na § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z., že žaloba sa má týkať všetkých nehnuteľností a nielen ich častí, ako to zažaloval žalobca. Vydražiteľ urobil podanie vo vzťahu k celému predmetu dražby. Vyslovením čiastočnej neplatnosti dražby by vznikol právny stav, ktorý by neprimeraným spôsobom zasiahol do práv vlastníkov pozemkov, vznikla by právna situácia, ktorá by spôsobila ďalšie súdne konanie. Má za to, že zo strany žalobcu sa jedná o výkon práva, ktorý by s ohľadom na legitímne záujmy vlastníkov a skutkový stav, na základe ktorého došlo k uzatvoreniu záložnej zmluvy nemal požívať právnu ochranu. Poukázal na záujem na zachovaní právnej istoty v občianskoprávných vzťahoch s ohľadom na konanie žalobcu, záväznosť ním realizovaných právnych úkonov. V konaní vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 17C 27/2014 a aj v tomto konaní bolo jednoznačne preukázané, že v čase uzatvárania záložnej zmluvy a tomu predchádzajúcemu času zápisu žalovanej 4/ na list vlastníctva a pri vydaní stavebného povolenia sám žalobca participoval. Svojím konaním v súčinnosti s jeho vtedajšou manželkou, žalovanou 4/ spoločnou dohodou dospeli k zdokumentovaniu právneho stavu a k zápisu výlučného vlastníctva žalovanej 4/. Záložná zmluva bola uzatvorená na zabezpečenie záväzkov, záujmov práve žalobcu a jeho vtedajšej manželky. Nimi vyvolané dôsledky nemôžu byť na ťarchu iných právnych úkonov a dobromyseľnosti osôb, ktoré sa na záväznosť, správnosť a legitímnosť konania, v plnej miere spoliehali.

18. Podľa § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov v znení účinnom v čase konania dobrovoľnej dražby (ďalej len „zákon č. 527/2002 Z.z.“) V prípade, ak sa spochybňuje platnosť záložnej zmluvy alebo boli porušené ustanovenia tohto zákona, môže osoba, ktorá tvrdí, že tým bola dotknutá na svojich právach, požiadať súd, aby určil neplatnosť dražby. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do troch mesiacov odo dňa príklepu okrem prípadu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu; 12b) v tomto prípade je možné domáhať sa neplatnosti dražby aj po uplynutí tejto lehoty. V prípade spoločnej dražby bude neplatná len tá časť dražby, ktorej sa takýto rozsudok týka (§ 23).

19. Podľa § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. Účastníkmi súdneho konania o neplatnosť dražby podľa odseku 2 sú navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2.

20. Podaná žaloba smeruje k určeniu právnej skutočnosti, t.j. neplatnosti dražby. V zmysle § 137 písm. d/ CSP je takáto žaloba prípustná len v prípade, ak jej existenciu predpokladá osobitný predpis. V danom prípade možnosť podať žalobu o neplatnosť dobrovoľnej dražby stanovuje priamo ustanovenie § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z.. Je teda daná procesná prípustnosť tejto žaloby.

21. Je splnená aj procesná podmienka úplného okruhu účastníkov konania. Ustanovenie § 21 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. zakladá pre konanie o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby nútené procesné spoločenstvo v zmysle § 78 CSP. V takomto konaní musia byť jeho účastníkmi navrhovateľ dražby, dražobník, vydražiteľ, predchádzajúci vlastník a dotknutá osoba podľa odseku 2. Z oznámenia o opakovanej dražbe zo dňa 23.2.2016, notárskej zápisnice N 213/2016, NZ 10948/2016, NCRIs 11303/2016 vyplynulo, že dražbu navrhol žalovaný 3/, dražbu vykonal žalovaný 2/, nehnuteľnosť vydražil žalovaný 1/, pričom z fotokópie listu vlastníctva č. XXXX k.ú. M. B. bolo preukázané, že žalovaná 4/ bola v čase konania dobrovoľnej dražby dňa 30.3.2016 evidovaná v katastri nehnuteľností ako vlastníčka vydražených nehnuteľností. Požiadať súd o určenie neplatnosti dražby môže osoba, ktorá tvrdí, že v súvislosti s dobrovoľnou dražbou bola dotknutá na svojich právach. V danom prípade žalobca tvrdil, že on bol v čase uzatvorenia záložnej zmluvy, na základe ktorej sa uskutočnila dražba ako aj v čase konania dražby skutočným vlastníkom rozostavaných stavieb, ktoré boli predmetom dražby. Udelením príklepu sa vlastníkom stal žalovaný 1/, teda následok dražby sa fakticky dotýka vlastníckeho práva žalobcu. Preto je daná jeho aktívna vecná legitímácia v konaní. Nie sú dôvodné námietky žalovaného 2/, že okruh sporových strán v konaní nie je úplný z dôvodu, že v konaní nevystupovala aj E. E. K., ktorá ako bolo preukázané v konaní vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 17C 27/2014 bola v uvedenom rozhodnom čase spolu so žalobcom podielovým spoluvlastníkom rozostavaných stavieb. V danom spore je podľa názoru súdu pre ustálenie osoby predchádzajúceho vlastníka na účely zákona č. 527/2002 Z.z. rozhodujúce to, kto bol zaevidovaný v katastri nehnuteľností ako predchádzajúci vlastník dražených nehnuteľností, pretože v prípade, že súd žalobe vyhovie a určí dobrovoľnú dražbu za neplatnú podľa § 21 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. účinky príklepu zaniknú ku dňu príklepu a podľa § 34 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) platí, že ak súd rozhodol o neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred dobrovoľnou dražbou, teda ako vlastníčka bude v katastri nehnuteľností opäť zaevidovaná žalovaná 4/, ktorá bola evidovaná ako predchádzajúca vlastníčka dražených nehnuteľností. Uvedené zákonné pravidlo sa v zmysle § 228 ods. 2 CSP uplatní aj v situácii, keď žalovaný 1/ na základe kúpnej zmluvy zo dňa 30.1.2017 previedol vlastnícke právo k vydraženým nehnuteľnostiam na intervenientku na jeho strane, keďže návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam bol podaný dňa 30.1.2017, t.j. v čase, keď v katastri nehnuteľností už bola zapísaná poznámka o súdnom konaní o určenie čiastočnej neplatnosti dobrovoľnej dražby, čo je zrejme z rozhodnutia Okresného úradu Ilava V 268/2017 zo dňa 21.2.2017, z výpisu z LV č. XXXX k.ú. M. B. a fotokópie tohto listu vlastníctva predloženého Okresným úradom Ilava, katastrálny odbor, kde táto poznámka o súdnom konaní o určenie čiastočnej neplatnosti dobrovoľnej dražby (pôvodne vedenom na Okresnom súde Žilina pod sp. zn. 41C 240/2016) bola zapísaná pod P 211/16, číslo zmeny 60/16. Sporovými stranami tohto konania teda sú všetky subjekty, ktoré vyžaduje zákon.

22. Neobstojí ani námietka žalovaných 2/, 4/ , že nie je možné, aby sa žalobca domáhal neplatnosti dražby len v niektorej jej časti, nakoľko predmetom dražby bol záloh (nehnuteľnosti) ako celok, nejednalo sa o spoločnú dražbu podľa § 23 zákona č. 527/2002 Z.z. a vydražiteľ urobil podanie v sume 43.200 Eur vo vzťahu k predmetu dražby ako celku. Súd má za to, že zákon nevylučuje vyhlásiť za neplatnú len časť dobrovoľnej dražby ohľadom len niektorých nehnuteľností, ktoré boli predmetom dražby. Právo domáhať sa určenia čiastočnej neplatnosti dražby nie je možné obmedzovať len na spoločnú dražbu podľa § 23 zákona č. 527/2002 Z.z., v ktorej sa draží súhrn viacerých hnutelných vecí. Bolo by v rozpore s právom na súdnu ochranu, ak by sa ustanovenia zákona č. 527/2002 Z.z. mali vykladať tak, že žaloba o určenie čiastočnej neplatnosti dražby by mala byť vyhodnotená ako nedôvodná len z dôvodu, že sa nejednalo o spoločnú dražbu, a to vzhľadom na situáciu, keď dôvod neplatnosti dražby sa vzťahuje len na niektoré založené nehnuteľnosti a práva žalobcu boli dotknuté len ohľadom týchto dražených nehnuteľností a nemožno predsa požadovať od žalobcu, aby žaloval za neplatnú aj dražbu čo do ostatných nehnuteľností (pozemkov), ohľadom ktorých nebol nijako dotknutý na svojich právach a žaloba by bola v tejto časti vopred odsúdená na neúspech, čo by sa na neprospech žalobcu odzrkadlilo aj na rozhodnutí o trovách konania. Rozsudok súdu, ktorým sa určí len čiastočná neplatnosť dražby nebude mať vplyv na platnosť dražby ohľadom ostatných nehnuteľností, ktoré neboli predmetom žaloby o neplatnosť dražby a tie ostanú vo vlastníctve aktuálneho vlastníka – intervenientky na strane žalovaného 1/. Obnovenie pôvodného právneho stavu pred dobrovoľnej dražby je zákonným následkom rozsudku súdu o určení neplatnosti dražby, s ktorým musia počítať všetci zainteresovaní, vrátane vydražiteľa a intervenientky. Preto nemožno hovoriť o žiadnom neprimeranom zásahu do práv vlastníkov pozemkov ako uvádzala žalovaná 4/. Žalovaný 1/ a intervenientka s touto situáciou rátali, keďže v čl. V ods. 3, ods. 7 kúpnej zmluvy zo dňa 30.1.2017 si dohodli postup za účelom vrátenia plnení, poskytnutých podľa kúpnej

zmluvy pre prípad, že žalobca bude úspešný či už v konaní o určenie vlastníckeho práva vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 17C 27/2014 alebo v konaní o určenie čiastočnej neplatnosti dobrovoľnej dražby vedenom na Okresnom súde Žilina pod sp. zn. 41C 240/2016.

23. Dražba, na ktorej bol žalovanému 1/ udelený príklep, a tým vydražené predmetné nehnuteľnosti bola uskutočnená dňa 30.3.2016, pričom žalobca podal žalobu o určenie neplatnosti dražby na súde dňa 27.5.2016. Žalobca tak svoj nárok žalobou uplatnil v zmysle § 21 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. pred uplynutím zákonnej prekluzívnej lehoty 3 mesiacov počítanej od udelenia príklepu na dražbe.

24. Súd poukazuje na to, že v sporovom konaní sa uplatňuje prejednacía zásada vyplývajúca z čl. 8 CSP ako aj § 150 CSP. Strany sporu sú povinné označiť skutkové tvrdenia dôležité pre rozhodnutie vo veci a podprieť svoje tvrdenia dôkazmi. To znamená, že sporové strany majú jednak povinnosť tvrdenia, jednak dôkaznú povinnosť. Skutočnosť, že určitý účastník je nositeľom dôkazného bremena znamená, že ak sa ním tvrdená skutočnosť nepreukáže, má sa za to, že nenastala. Následkom nesplnenia si týchto povinností je vydanie nepriaznivého rozhodnutia pre stranu, ktorá svoje tvrdenia relevantne nepreukázala (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3MCdo 6/2010 zo dňa 22.9.2010). Prejednací princíp teda spočíva v tom, že tvrdiť skutočnosti rozhodné pre posúdenie daného prípadu a navrhovať a predkladať dôkazy pre tieto skutočnosti je zásadne vecou strán sporu, na ktorých spočíva hlavná zodpovednosť za zhromaždenie skutkového podkladu potrebného pre rozhodnutie vo veci samej. Povinnosť tvrdenia a povinnosť dôkazná zaťažuje každú stranu sporu.

25. Súd preskúmal žalobcom tvrdý dôvod, ktorý podľa neho má zakladať čiastočnú neplatnosť dobrovoľnej dražby vykonanej dňa 30.3.2016. Žalobca uvádzal ako jediný dôvod neplatnosti záložnej zmluvy, ktorou bolo zriadené záložné právo na rozostavanej stavbe – rodinný dom na parc. KNC č. 768/9, rozostavanej stavbe – hospodárska budova na parc. KNC č. 768/13, rozostavanej stavbe – prístrešok na auto na parc. KNC č. 768/14, zapísaných na LV č. XXXX k.ú. M. B., že žalovaná 4/ nebola skutočnou vlastníčkou týchto nehnuteľností, pretože výlučným vlastníkom bol žalobca. Záložným právom zriadeným na základe uvedenej záložnej zmluvy bola zabezpečená pohľadávka veriteľa PSS, a.s. voči E. E., st. ako dlžníkovi a žalobcovi ako spoludlžníkovi zo zmluvy o mimoriadnom medziúvere a stavebnom úvere č. XXXXXXXX X XX a XXXXXXXX X XX zo dňa 24.7.2012 na vrátenie istiny úveru 52.000 Eur a príslušenstva pohľadávky. Na základe uvedenej záložnej zmluvy bola vykonaná opakovaná dobrovoľná dražba dňa 30.3.2016. Aby právny úkon mal žiadané právne následky, musí byť platný. Neplatnosť právneho úkonu môže nastať len z dôvodov, ktoré uvádza zákon. Jedná sa buď o prípady vady vôle alebo prejavu vôle podľa § 37 Občianskeho zákonníka, o nespôsobilosť účastníka na právny úkon podľa § 38 Občianskeho zákonníka, alebo ide o rozpor právneho úkonu so zákonom alebo s dobrými mravmi podľa § 39 Občianskeho zákonníka alebo pre nedostatok formy podľa § 40 Občianskeho zákonníka. Právny úkon, ktorý je neplatný, nevyvoláva právne účinky. Právny úkon musí obsahovať podstatné náležitosti v zmysle zákona. V prípade predmetnej zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 30.7.2012 táto obsahuje podstatné náležitosti v zmysle § 151b ods. 2, 3 Občianskeho zákonníka, keďže je v nej vymedzený záloh (individualizované pozemky a stavby podľa ich evidencie na LV č. XXXX k.ú. M. B.) a je určená najvyššia hodnota istiny (52.000 Eur), do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje s tým, že je pohľadávka vymedzená odkazom na číslo úverovej zmluvy. Záložná zmluva bola uzatvorená v zákonom stanovenej písomnej forme. Dôležité z hľadiska platnosti záložnej zmluvy v zmysle § 151b Občianskeho zákonníka je, aby osoba, ktorá uzatvorí záložnú zmluvu ako záložca bola vlastníkom predmetu zálohu. Len vlastníkom nehnuteľnosti, na ktorej má byť zriadené záložné právo na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa, je oprávnený disponovať s nehnuteľnosťou takým spôsobom, že sa na nehnuteľnosti zmluvne zriadi záložné právo. Uvedené má význam z hľadiska následkov zriadenia záložného práva, keďže záložca je povinný strpieť výkon záložného práva predajom zálohu na dražbe v prípade, že dlžník nespĺni pohľadávku, ktorá bola zabezpečená záložným právom.

26. V konaní vedenom na Okresnom súde Trenčín po sp. zn. 17C 24/2014 sa žalobca proti žalovaným 1/ J. E. E., nar. XX.X.XXXX a 2/ E. H., nar. XX.XX.XXXX domáhal určenia, že žalobca je výlučným vlastníkom rozostavanej stavby – rodinný dom na parc. KNC č. 768/9, rozostavanej stavby – hospodárska budova na parc. KNC č. 768/13, rozostavanej stavby – prístrešok na auto na parc. KNC č. 768/14, zapísaných na LV č. XXXX k.ú. M. B. s odôvodnením, že stavby uskutočnil on za jeho peniaze s úmyslom mať ich pre seba. Okresný súd Trenčín po vykonanom dokazovaní rozsudkom č.k. 17C 27/2014 zo dňa 16.3.2018 výrokom I. žalobu zamietol, výrokmi II. , III. priznal žalovanej 1/, 2/ proti žalobcovi právo na náhradu trov konania. Žalobu proti žalovanej 1/ zamietol z dôvodu, že už nie je

evidovaná ako vlastníčka predmetných nehnuteľností, v dôsledku čoho nemá pasívnu vecnú legitímáciu v konaní. Z oboznámených listín, výsluchov svedkov E. B., N. E., E. G., R. R., C. E., G. E. a J. L. súd zistil najmä podstatnú okolnosť času vzniku sporných stavieb ako samostatných vecí, a došlo k tomu v čase pred uzatvorením manželstva žalobcu a E. E., st.. Súd mal zato, že okolnosť, že žalobca vybudoval sporné stavby pre seba, a že financoval výstavbu sporných stavieb výlučne sám je v značnej miere spochybnená nasledovnými dôkazmi:

- z Dohody o urovaní z 18.09.2012 vyplýva, že žalobca sám pred podaním tejto žaloby uviedol, že výstavbu sporných stavieb spoločne financovali žalobca a matka žalovanej v 1. rade pred uzavretím manželstva a takisto po jeho uzavretí,
- zo záznamu z rokovania dňa 29.07.2013, vyplýva, že žalobca po rozvode manželstva s matkou žalovanej v 1. rade súhlasil s vyplatením investícií vynaložených žalovanou v 1. rade na montáž ústredného kúrenia, (v tejto súvislosti súd poukazuje na rozpor s výpoveďou žalobcu, keď uviedol, že žalovaná v 1. rade a jej matka nič do stavby neinvestovali),
- v rozhodnutí stavebného úradu (obec Červený Kameň) z 10.05.2012 o dodatočnom povolení stavby (na č.l. 19 spisu) je ako stavebník uvádzaná žalovaná v 1. rade (E. E., A. E.),
- podľa výpovede svedka architekta D. E., sa žalobca, žalovaná v 1. rade a jej matka zúčastnili na spoločnom rokovaní a spoločne ho požiadali o zmenu projektovej dokumentácie v časti zmeny stavebníka zo žalobcu na žalovanú v 1. rade,
- v žalobe žalobca uviedol na 2. strane predposledný odsek "zistil som, že manželka vybavila nie na seba, ale na svoju dcéru rozhodnutie na obecnom úrade". Z tejto formulácie vyplýva, existencia dohody medzi ním a matkou žalovanej v 1. rade, podľa ktorej mala byť pôvodne matka žalovanej v 1. rade stavebníčkou sporných stavieb, a teda výlučným zhotoviteľom stavby nebol žalobca,
- zo zápisnice o trestnom oznámení, ktoré podal žalobca ako oznamovateľ, a ktorá sa nachádza v pripojenom vyšetrovacom spise ČVS: ORP-540/1-VYS-TN-2015, vyplýva, že žalobca sám uviedol, že súhlasil po dohode s vtedajšou manželkou s prepisom rodinného domu na manželkinu dcéru, čo nasvedčuje tomu, že jeho bývalá manželka mala právo (zrejme z titulu podielového spoluvlastníctva), rozhodovať o následnom vlastníctve sporných stavieb,
- podľa výpovede svedka J. H. L., stavebný dozor vykonával pre pani E. staršiu, a to na žiadosť žalobcu,
- žalobca mal vedomosť, že aj ním čerpaný úver od Prvej stavebnej sporiteľne a.s. bol zabezpečený záložným právom na sporných stavbách, ktoré v tom čase (30.07.2012) ako výlučná vlastníčka zriadila ako záložca žalovaná v 1. rade,
- podľa výpovede svedkyne E. E. ona financovala výstavbu domu pred ich sobášom tak, že sa podieľala svojou výplatom, takisto zrušila svoje životné poisťky, pričom takto bolo použitých približne 14.000 eur. Okrem toho si požičala vo februári 2010 sumu 30.000 eur od svojho bývalého manžela, ktorý túto skutočnosť vo svojej svedeckej výpovedi potvrdil. Peniaze dávala žalobcovi a on vyplácal ľudí, napríklad majstrov a podobne, ona osobne nevyplácala žiadnych ľudí. Vybavovala plynovú prípojku, elektrickú prípojku, stavebné povolenie.

Z dokazovania nemal súd preukázané, že žalobca nadobudol výlučné vlastníctvo k sporným stavbám, ale dospel k záveru, že spolu s E. E., st. uzavreli dohodu o spoločnej výstavbe, na základe ktorej nadobudli spoluvlastníctvo k sporným stavbám a to postavením stavby spoločnou činnosťou žalobcu a E. E., st.. Preto súd žalobu zamietol aj proti žalovanej 2/. Na základe odvolania žalobcu Krajský súd v Trenčíne rozsudkom č.k. 4Co 177/2018-674 zo dňa 17.10.2019 výrokom I. napadnutý rozsudok Okresného súdu Trenčín č.k. 17C 27/2014 zo dňa 16.3.2018 potvrdil ako vecne správny, výrokmi II., III. rozhodol o nároku na náhradu trov konania. Krajský súd preskúmaním odvolacích námietok považoval za správny záver súdu prvej inštancie o tom, že hoci žalobca pôvodne mienil postaviť stavby pre seba, počas výstavby došlo k zmene jeho rozhodnutia, spolu s E. E., st. uzavreli dohodu o spoločnej výstavbe, na základe ktorej nadobudli stavby originárnym spôsobom do podielového spoluvlastníctva. Skutočnosť, že žalobca vložil do výstavby viac finančných prostriedkov ako matka žalovanej 1/ nebola v konaní rozporovaná a táto skutočnosť nemá vplyv na vznik podielového spoluvlastníctva k spornej stavbe. Žalobca v konaní neunesol svoje dôkazné bremeno a nepreukázal, že bol výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností, práve naopak, dôkazy, ktoré predložil sám žalobca (dohoda o urovaní z 18.09.2012) preukazujú, že medzi žalobcom a matkou žalovanej 1/ vzniklo na základe ich dohody podielové spoluvlastníctvo k sporným stavbám. Rozsudok nadobudol právoplatnosť dňa 21.11.2019. Žalobca podal dovolanie proti rozsudku súdu druhej inštancie a Najvyšší súd SR o podanom dovolaní rozhodol uznesením sp. zn. 9Cdo 330/2020 zo dňa 13.12.2022 tak, že dovolanie odmietol. V konaní vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 17C 27/2014 po vykonanom rozsiahlom dokazovaní bola vyriešená uvedená rozhodujúca prejudiciálna otázka. Do právoplatného skončenia uvedeného konania bolo prerušené toto konanie o neplatnosť dobrovoľnej dražby, keďže sa v ňom riešila otázka,

ktorá môže mať význam pre rozhodnutie súdu, pričom súd bral do úvahy aj zaistenie stavu právnej istoty, teda aby tá istá otázka nebola posúdená v dvoch konaniach rôzne.

27. Žalobca v konaní nepreukázal svoje tvrdenia uvedené v žalobe, a síce, že sa stal výlučným vlastníkom rozostavaných stavieb, pretože stavby uskutočnil, financoval z jeho výlučných prostriedkov s úmyslom mať ich výlučne pre seba. Uvedené tvrdenia žalobcu popierala žalovaná 4/ vo svojich vyjadreniach. Uvedené tvrdenie žalobcu bolo tiež vyvrátené dohodou o urovnaní zo dňa 18.09.2012, v čl. I. ktorého zmluvné strany tejto dohody, t.j. žalobca a E. E., st. uviedli, že výstavbu sporných stavieb spoločne financovali žalobca a E. E., st., matka žalovanej 4/ pred uzavretím manželstva a takisto po jeho uzavretí. Dohoda bola spísaná v advokátskej kancelárii právneho zástupcu žalobcu za prítomnosti právneho zástupcu žalobcu, ktorý zabezpečoval ochranu práv a záujmov žalobcu. Napokon toto tvrdenie žalobcu bolo vyvrátené aj v konaní vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 17C 27/2014.

28. Súdny (napr. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Cdo 319/2008 zo dňa 28.4.2010) judikovali, že nadzemné stavby sa stávajú vecou v právnom slova zmysle v okamihu, v ktorom je stavba vybudovaná minimálne do takého štádia, od ktorého počínajúc všetky ďalšie stavebné práce smerujú už len k dokončeniu takto druhovo a individuálne určenej veci. K tomu u nadzemných stavieb dochádza vytvorením stavu, kedy je už jednoznačne a nezameniteľným spôsobom zrejme aspoň dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia, t.j. spravidla zhotovením obvodového muriva na úroveň stropu na prvom podlaží. Vytvorenie novej veci patrí do skupiny iných skutočností stanovených zákonom, na základe ktorých sa nadobúda vlastnícke právo originárnym spôsobom. Vlastníctvo k novovybudovanej stavbe nadobúda ten, kto stavbu uskutočnil s prejavovým úmyslom mať ju pre seba. Komu bolo adresované stavebné povolenie, resp. či vôbec bolo vydané (či ide o čiernu alebo legálnu stavbu) nie je samo osebe rozhodujúce. Žalobca uvádzal, že v čase, keď dňa 8.8.2010 uzavrel žalobca manželstvo s E. E., st. na stavbe boli vybudované zvislé, vodorovné konštrukčné prvky ako aj strecha a teda stavby existovali ako samostatné veci; žalobca tvrdil, že do júla 2010 už bolo hotové nielen prvé ale aj druhé nadzemné podlažie rodinného domu. Žalovaná strana toto tvrdenie žalobcu v konaní nepopierala. Aj vypočutý svedok J. L., ktorý chodil pomáhať žalobcovi na stavbu domu v Červenom Kamene na pojednávaní vypovedal, že keď uzatvoril žalobca manželstvo na stavbe už bola hotová aj strecha. Aj zo zápisnice o výsluchu svedka E. B., ktorý bol vypočutý dňa 16.1.2018 v konaní vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 17C 27/2014 a ktorý svedok ako murár pomáhal pri stavbe domu od základov až do záverečných stavebných prác vyplynulo, že v lete, keď sa žalobca ženil s E. E. K. už bol dom postavený. Keďže v čase uzavretia manželstva žalobcu a E. E., st. bolo zrejme aspoň dispozičné riešenie prvého nadzemného podlažia, stavba už bola samostatnou vecou, žalobca a E. E., st. nadobudli predmetnú stavbu do ich podielového spoluvlastníctva; nemohli teda stavbu nadobudnúť do ich bezpodielového spoluvlastníctva, keďže veci možno nadobudnúť do BSM až od uzatvorenia manželstva. Svedok E. B. ďalej v rámci jeho výsluchu uviedol, že na stavbe robil od roku 2008 dva roky, pričom na stavbe stretával žalobcu, E. E. K., a žalovaná 4/ na stavbu prišla po dvoch rokoch. Ďalej svedok E. B. uviedol, že žalobca použil na stavbu jeho vlastný stavebný materiál, ktorého prevažná časť bola z Nemecka, kameň bol z Ladiec. Svedok E. B. tiež uviedol, že na dokončenie stavby alebo vybavenie domu si žalobca a E. E. K. brali úver v sume 50.000 Eur. V konaní vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 17C 27/2014 bol vypočutý aj svedok D. E., ktorý stavbu rodinného domu naprojektoval pre žalobcu, a ktorý svedok uviedol, že následne sa v Žiline stretol so žalobcom, pani E. E. a jej dcérou a na ich požiadanie bol zmený projekt tak, že stavebníkom bola E. E.. V uvedenom súdnom konaní mal súd preukázané, že nielen žalobca, ale aj E. E., st. sa finančne a vlastnou činnosťou podieľala na uskutočnení stavby pred sobášom, keď na to použila jej výplatu, peniaze zo jej zrušených životných poisťiek, pôžičku od jej bývalého manžela E. E., ktorý to v rámci svedeckej výpovede v konaní 17C 27/2014 potvrdil, svoje peniaze odovzdávala žalobcovi, ktorý z nich vyplácal robotníkov a E. E., st. vybavovala plynovú prípojku, elektrickú prípojku ako aj stavebné povolenie na predmetné nehnuteľnosti. Aj žalovaná 4/ vo svojom vyjadrení potvrdila, že tak žalobca ako aj jej matka vynaložili svoje úsilie a finančné prostriedky na výstavbu nehnuteľností a označila ich za hlavných investorov stavby. Pôvodne mal v pláne žalobca dom a k nemu prislúchajúce dve stavby postaviť len pre seba, čomu nasvedčuje jeho tvrdenie v žalobe a aj územné rozhodnutie vydané Obcou Červený Kameň dňa 24.7.2009, ktoré bolo vydané na jeho meno, no neskôr, keď začal viesť partnerský vzťah s E. E. st. a plánovali spoločný život, toto rozhodnutie zmenil a počas realizácie stavby nehnuteľností sa žalobca a E. E. K. dohodli na tom, že stavbu uskutočnia spoločne, aby v dome spolu bývali. Túto dohodu aj realizovali, keďže žalobca použil na stavbu domu jeho peniaze, jeho stroje (malý bager, nákladné auto podľa výpovede svedka J. L.), zabezpečil pracovníkov na realizáciu stavby, a ich aj vyplácal,

príčom uvedené skutočnosti žalovaná strana v konaní nespochybňovala a E. E. sa nielen finančne podieľala ale aj vlastnou činnosťou aktívne zapájala do uskutočnenia stavby (vybavovanie prípojok, potrebných povolení na stavbu). Stavbu dostavali, a aj následne uzatvorili manželstvo. Z uvedených okolností je potom zrejmé, že žalobca a E. E., st. sledovali zámer založiť v ich prospech spoluvlastníctvo k nehnuteľnostiam. Totožné závery konštatovali Okresný súd Trenčín a Krajský súd v Trenčíne v ich rozhodnutiach po zhodnotení vykonaného dokazovania v konaní vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 17C 27/2014. Vzhľadom na uvedené skutočnosti a na zistenia Okresného súdu v Trenčíne vo veci vedenej pod sp. zn. 17C 27/2014 bolo preukázané, že prvými (originárnymi) spoluvlastníkmi stavieb boli žalobca a E. E. K.. Rodinný dom s hospodárskou budovou uskutočnili spoločne s úmyslom, aby v dome spolu žili. Uvedené závery o nadobudnutí spoluvlastníctva vychádzajú z judikatúry súdov (napr. rozsudok Najvyššieho súdu SSR z 23. 4. 1982 sp. zn. 2 Cz XX/XX - A. 16/1983, rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6 Cdo 227 zo dňa 29.4.2015), v zmysle ktorej pre posúdenie vzniku podielového spoluvlastníctva k domu alebo inej stavbe postavenej spoločnou činnosťou viacerých osôb je rozhodujúca dohoda uzavretá medzi nimi o založení spoluvlastníckych vzťahov. Táto dohoda nemusí byť písomná. Nie je ani potrebné, aby sa v nej účastníci vopred dohodli o veľkosti spoluvlastníckych podielov pred dokončením stavby. Z obsahu dohody musí však byť zrejmé, že účastníci chceli založiť podielové spoluvlastníctvo k stavbe napríklad tým, že veľkosť podielov bude závisieť od miery, akou sa jednotliví účastníci dohody pričínili o postavenie stavby. Ak podiely spoluvlastníkov neboli dohodnuté inak, sú rovnaké v zmysle § 137 Občianskeho zákonníka.

29. Súd poukazuje na to, že podľa § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpnu, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom. Tvrdenia žalovanej 4/ o tom, že vlastníctvo k stavbám mala nadobudnúť žalovaná 4/ na základe dohody uzatvorenej medzi žalobcom a jej matkou žalobca popieral a neboli preukázané v tomto konaní ani v konaní vedenom na Okresnom súde Trenčín pod sp. zn. 17C 27/2014. Tvrdenia žalovanej 4/ o tom, žeby aj ona uzatvorila so žalobcom a jej matkou spomínanú dohodu ostali tiež len v rovine nepreukázaných tvrdení. Žalobca popieral akúkoľvek dohodu, ktorej obsahom by malo byť, že vlastníkom stavieb sa stane žalovaná 4/. Žalovaná 4/ neuviedla ani dátum ňou tvrdenej ústnej dohody, na základe ktorej malo v jej prospech vzniknúť vlastnícke právo k stavbám. Keď nebola preukázaná dohoda, ktorú by so žalobcom a matkou žalovanej 4/ uzatvorila aj žalovaná 4/, pričom žalovaná 4/ neuskutočnila stavbu, je bez právneho významu skutočnosť, že do stavieb mali byť investované peniaze žalovanej 4/ v sume 1417 Eur z jej stavebného sporenia. Žalovaná 4/ tiež uvádzala, že jej matka sa so žalobcom dohodli, že vlastníčkou stavieb bude žalovaná 4/ a k tomu došlo ešte pred tým ako stavby vznikli ako samostatné veci. Naznačovala teda, že medzi jej matkou a žalobcom bola uzatvorená zmluva v prospech tretej osoby. Uzatvorenie takejto ústnej dohody nebolo v konaní preukázané a dôkazné bremeno v tomto smere zaťažovalo žalovanú 4/. Aj ak by došlo k jej uzavretiu v čase, keď ešte rozostavané stavby nebolo možné považovať za samostatné nehnuteľné veci, nemohli stavebníci disponovať s neexistujúcim predmetom vlastníctva, a z tohto dôvodu by sa nemohlo jednať o platnú zmluvu. Ďalej súd uvádza, že v zmysle judikatúry súdov je irelevantné, že žalovaná 4/ bola uvedená ako stavebník na stavebnom povolení. Z fotokópie listu vlastníctva č. XXXX k.ú. M. B. vyplýva, že žalovaná 4/ bola zapísaná ako vlastníčka rozostavaných stavieb na základe rozhodnutia Obce Červený Kameň zo dňa 10.5.2012 o dodatočnom povolení stavby, keď predtým na základe kúpnej zmluvy V 287/11 a zámennej zmluvy V 2111/11 žalovaná 4/ nadobudla do vlastníctva pozemky pod stavbami, a to parc. č. 768/9, 768/13. Rozhodnutie stavebného úradu o stavebnom povolení ale nie je nadobúdacím titulom vlastníckeho práva k veci v zmysle § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Keďže prvotnými spoluvlastníkmi stavieb od ich zhotovenia boli žalobca a E. E. K., vlastnícke právo k stavbám mohla žalovaná 4/ nadobudnúť len od nich (derivatívne) a to na základe platnej prevodnej zmluvy (kúpnej, zámennej, alebo darovacej). Vzhľadom k tomu, že predmetné zhotovené stavby sú nehnuteľné veci v zmysle § 119 ods. 2 Občianskeho zákonníka, podľa § 46 ods. 1 Občianskeho zákonníka zmluva o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam musela mať písomnú formu, a pre nedodržanie písomnej formy právneho úkonu je prevodná zmluva podľa § 40 ods. 1 Občianskeho zákonníka absolútne neplatná. Preto aj ak by bolo preukázané, že žalobca uzatvoril s E. E. K., prípadne aj so žalovanou 4/ spomínanú ústnu dohodu, v ktorej by zmluvné strany zhodne prejavili vôľu previesť na žalovanú 4/ vlastníctvo k už existujúcim stavbám (čo však v konaní nebolo preukázané), táto dohoda by z dôvodu absolútnej neplatnosti nebola spôsobilá vyvolať zamýšľané právne následky, t.j. prevod vlastníctva k stavbám zo žalobcu a matky žalovanej 4/ na žalovanú 4/.

30. S poukazom na všetky uvedené dôvody, keď žalovanej 4/ nesvedčil žiaden zákonný titul pre nadobudnutie vlastníckeho práva k predmetným stavbám, súd uzavrel, že ku dňu 30.7.2012, kedy bola žalovaná 4/ a PSS, a.s. podpísaná zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok (stavby a pozemky), žalovanej 4/ nepatrilo vlastnícke právo k stavbám ako predmetu záložného práva, a preto nebola oprávnená zriadiť záložné právo a táto záložná zmluva je potom absolútne neplatná v časti, v ktorej bolo zmluvou zriadené záložné právo na predmetných stavbách. Od neplatnej časti zmluvy možno v zmysle § 41 Občianskeho zákonníka oddeliť zvyšnú časť zmluvy, ktorou bolo zriadené záložné právo na pozemkoch zapísaných na LV č. XXXX k.ú. M. B., a ktorej sa dôvod neplatnosti netýka, keďže žalovaná 4/ nadobudla vlastníctvo k pozemkom od predchádzajúceho vlastníka na základe prevodných zmlúv, ktorých platnosť žiadna zo strán nespochybňovala. V tomto smere je irelevantné, že žalovaná 4/ bola v čase podpisu záložnej zmluvy v dobrej viere, že jej vlastnícke právo k predmetným stavbám patrí. Dobrovoľnú dražbu možno v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. viesť len na základe platnej záložnej zmluvy. Keďže dražba stavieb bola vykonaná na základe záložnej zmluvy, ktorá bola neplatná čo do zriadenia záložného práva na predmetných stavbách, súd v zmysle § 21 ods. 2, ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. výrokom I. žalobe vyhovel.

31. Žalovaná strana navrhovala žalobu zamietnuť tiež z dôvodu zachovania právnej istoty v právnych vzťahoch, s prihliadnutím na to, že žalobca vedel o zriadení záložného práva na rozostavaných stavbách, keďže podpísal dňa 25.5.2012 žiadosť o úver so záložným právom, uzatvoril ako spoludlžník zmluvu o úvere s PSS, a.s. a žalobca nenamietal vlastnícke právo žalovanej 4/, pričom žalovaní 1/ až 3/ boli dobromyseľní, keď nemali vedomosť o skutočnostiach, ktoré by spochybňovali vlastnícke právo žalovanej 4/, ktorá uzavrela dňa 30.7.2012 záložnú zmluvu ako záložca. Súd mal za to, že v danom prípade nie je na mieste, aby ostala zachovaná platnosť záložnej zmluvy vzhľadom na princíp ochrany dobrej viery PSS, a.s., ktorá vzhľadom na zápis vlastníctva v katastri nehnuteľností v prospech žalovanej 4/ nemala dôvod pochybovať o tom, že žalovaná 4/ bola vlastníčkou stavieb v čase uzavretia záložnej zmluvy, ale súd dospel k záveru, že je potrebné poskytnúť právnu ochranu vlastníckemu právu žalobcu. Nebolo preukázané tvrdenie žalovaného 2/, že žalobca významnou mierou prispel k nesprávosti zápisu vlastníckeho práva k stavbám v katastri nehnuteľností. Ako už bolo uvedené žalovaná 4/ bola v katastri nehnuteľností zapísaná ako vlastníčka stavieb na základe rozhodnutia Obce Červený Kameň o dodatočnom stavebnom povolení zo dňa 10.5.2012, ktoré jej bolo vydané na základe jej žiadosti zo dňa 27.6.2011, čo vyplýva z obsahu tohto rozhodnutia; túto žiadosť teda nepodával žalobca. Skutočnosť, že žalovaná 4/ bola zapísaná ako vlastníčka na liste vlastníctva teda nemožno dávať za vinu žalobcovi. Skutočnosť, že žalobca podpísal dňa 25.5.2012 žiadosť o úver so záložným právom a je teda pravdepodobné, že vedel o založení stavieb na zabezpečenie úveru od PSS, a.s. nemení nič na tom, že žalobca sa stále cítil byť vlastníkom stavieb, keďže ich zhotovil spolu s E. E. K. za účelom, aby v nich spolu žili, uskutočnil stavbu aj za pomoci vlastných strojov, investoval väčšiu časť finančných prostriedkov do stavby než druhú investorka – matka žalovanej 4/, čo bolo zistené v konaní vedenom pod sp. zn. 17C 27/2014 a žalobca mal snahu byť zaevidovaný v katastri nehnuteľností ako ich vlastník, čo vyplýva z dohody o urovaní zo dňa 18.9.2012, ktorá však nebola splnená, a preto podal žalobu o určenie vlastníckeho práva k stavbám. Nebolo preukázané, žeby žalobca vykonal relevantný právny úkon, ktorým by mienil previesť svoje vlastníctvo k stavbám na inú osobu, na žalovanú 4/. Nebolo preukázané, žeby bola uzatvorená dohoda, na základe ktorej by sa mala žalovaná 4/ stať vlastníčkou stavieb. Žalobca nebol zmluvnou stranou záložnej zmluvy, neuzatváral záložnú zmluvu s PSS, a.s.. Prejav vôle smerujúci k zriadeniu záložného práva adresovaný PSS, a.s. učinila žalovaná 4/, nie žalobca. Nejedná sa podľa názoru súdu v prípade danej žaloby ani o šikanózný výkon práva. Nie je vylúčené, že aj taký výkon práva, ktorý zodpovedá zákonu, môže byť považovaný za rozporný s dobrými mravmi, a že mu preto bude súdom odopretá právna ochrana. Takýto postup súdu podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka má však miesto len vo výnimočných situáciách, keď k výkonu práva založeného zákonom dochádza z iných dôvodov ako je dosiahnutie hospodárskych cieľov či uspokojenie iných potrieb, keď hlavnou alebo aspoň prevažujúcou motiváciou je úmysel poškodiť, či znevýhodniť inú osobu (tzv. šikanózný výkon práva), prípadne, keď je zrejmé, že výkon práva vedie k neprijateľným dôsledkom prejavujúcim sa ako vo vzťahu medzi účastníkmi tak na postavení niektorého z nich navonok. Súd zohľadnil všetky relevantné individuálne okolnosti daného prípadu a dospel k záveru, že uplatnený žalobný nárok žalobcu nemožno považovať za výkon práva v rozpore s dobrými mravmi. Zo správania žalobcu, okolností prípadu nemožno vyvodiť, žeby žalobca uplatnením nároku na súde konal s úmyslom neprímerane poškodiť žalovaných. Podľa vyjadrenia žalobcu ešte pred dražbou zamestnancovi dražobníka žalobca doniesol list o tom, že dražba sa nemá uskutočniť, aby sa predišlo vykonaniu dražby. Napriek tomu príklep na dražbe bol udelený, preto sa žalobca podanou

žalobou snaží dosiahnuť navrátenie vlastníctva do stavu predchádzajúceho dobrovoľnej dražbe, aby si mohol uplatniť svoje spoluvlastnícke právo k stavbám. Inak by definitívne stratil vlastnícke právo k nehnuteľnému majetku, ktorý zhotovil a tým aj všetky peňažné prostriedky, ktoré investoval do výstavby stavieb. Intervenientka kupovala nehnuteľnosti s vedomím, že prebieha konanie o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby. Po právoplatnosti rozsudku, ktorým súd vyhlási dobrovoľnú dražbu za neplatnú, účinky príklepu zaniknú ku dňu príklepu podľa § 21 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z., bude obnovený v katastri nehnuteľností právny stav pred dražbou a zainteresované strany si vrátia navzájom plnenia, ktoré vyplatili v súvislosti s vykonanou dražbou a následným prevodom vlastníctva na intervenientku. Nedôjde teda k žiadnej neprímeranej ujme na ich právach.

32. Žalobca v podaniach zo dňa 13.12.2016 a zo dňa 6.6.2023 upustil od jeho návrhu na výsluch sporových strán a svedkov P. E., V. A., R. R., G. E., D. B., H. L., C. E., E. G. a na pojednávaní dňa 20.6.2023 už netrval ani na výsluchu predvolaných, neprítomných svedkov J. D. E., E. B.. Žiadal, aby súd prečítal zápisnice o výsluchu svedkov J. D. E., E. B. zo spisu Okresného súdu Trenčín sp.zn. 17C/27/2014, čo súd vykonal. Žalobca netrval ani na vyžiadaní a oboznámení spisov Obce Červený Kameň ohľadom územného konania a stavebného povolenia k predmetným rozostavaným stavbám. Preto súd výsluchy sporových strán a menovaných svedkov a oboznámenie uvedených administratívnych spisov nevykonal.

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

34. Žalobe bolo vyhovené v celom rozsahu. Preto úspešnému žalobcovi vzniklo podľa ust. § 255 ods. 1 CSP právo na náhradu trov konania v plnom rozsahu. Vzhľadom na zásadu úspechu súd podľa § 262 ods. 1 CSP výrokom II. priznal žalobcovi nárok na náhradu trov konania voči žalovaným 1/ až 4/ ako aj voči intervenientke, ktorá v konaní podporovala neúspešného žalovaného 1/, a to v rozsahu 100% s tým, že o výške náhrady trov konania súd rozhodne podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa doručenia prostredníctvom Okresného súdu Trenčín.

Podľa § 127 ods. 1 CSP v odvolaní treba uviesť tieto všeobecné náležitosti: ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Odvolanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a príloh tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil.

Podľa § 363 CSP v odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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).

Podľa § 365 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.

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie.