

Súd: Okresný súd Dolný Kubín
Spisová značka: 4C/71/2011
Identifikačné číslo súdneho spisu: 5411204838
Dátum vydania rozhodnutia: 12. 08. 2014
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Blažena Stašíková
ECLI: ECLI:SK:OSDK:2014:5411204838.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Dolný Kubín samosudkyňou JUDr. Blaženou Stašíkovou v právnej veci žalobcu: S. F., nar. XX.XX.XXXX, bytom U. Č.. XX, v zast. advokátkou Mgr. Barbora Kleinová Bučková, so sídlom v Martine, Severná 14 proti žalovaným: 1/ Slovenská sporiteľňa, a.s., so sídlom v Bratislave, Tomášikova 48, IČO: 00 151 653, 2/ R. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. V., S. XXX/XX, 3/ R. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. V., S. XXX/XX, zastúpená opatrovníkom: Mesto Dolný Kubín, so sídlom v Dolnom Kubíne, Hviezdoslavovo nám. č. 1651/2, IČO: 00 314 463, 4/ H. Y., nar. XX.XX.XXXX, bytom H. V., L. XXXX/XX, 5/ Ľ. Y., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom H. V., L. XXXX/XX, adresa na doručovanie: H. V., T. XXXX/XX, 6/ E. R., nar. XX.XX.XXXX, bytom T. Č.. XX, v konaní o určenie neplatnosti právneho úkonu, takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 31.07.2008, uzatvorená medzi žalovaným v 1/ rade ako záložným veriteľom a žalovanou v 6/ rade ako záložcom, predmetom ktorej je zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti, zapísanej bývalou Správou katastra Dolný Kubín, t.č. Okresný úrad Dolný Kubín, katastrálny odbor, pre k.ú. Dolný Kubín, na LV č. XXXX, k bytu č. XX s príslušenstvom, nachádzajúcemu sa vo vchode č. XX, na prízemí bytového domu č. súp. XXXX, postaveného na pozemku C KN parcela č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 827 m², a k spoluvlastníckemu podielu vo výške 8833/521360-in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č. súp. XXXX, a k pozemku C KN parcele č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 827 m²,
je neplatná.

II. V časti, ktorej navrhovateľ žiadal určiť neplatnosť zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 31.07.2008 súd návrh zamietá.

III. O trovách konania súd rozhodne do 30 dní od právoplatnosti vo veci samej.

odôvodnenie:

Žalobou podanou na tunajší súd dňa 05.12.2011 žalobca prostredníctvom právnej zástupkyne žiadal, aby súd určil, že Zmluva o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 31.07.2008 uzatvorená medzi žalovaným v rade 1/ ako veriteľom a žalovanými v rade 2/ až 5/ ako dlžníkmi je neplatná. Ďalej, aby súd určil, že Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 31.07.2008 uzatvorená medzi žalovaným v rade 1/ ako záložným veriteľom a žalovaným v rade 6/ ako záložcom, predmetom ktorej je zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti zapísanej Správou katastra Dolný Kubín pre kat. úz. Dolný Kubín na LV č. XXXX, a to k bytu č. XX s príslušenstvom nachádzajúcemu sa vo vchode č. XX na prízemí bytového domu súp. č. XXXX postaveného na pozemku C KN parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 827 m², k spoluvlastníckemu podielu vo výške 8833/521360-in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXXX a k pozemku C KN parc. č. XXXX/

XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 827 m², je neplatná. Zároveň žiadal náhradu trov konania a právneho zastúpenia.

Žalobu odôvodnil tým, že žalobca ako kupujúci uzatvoril so žalovanou v rade 6/ ako predávajúcou Kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalobca nadobudol do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľnosti, a to:

- byt č. XX s príslušenstvom nachádzajúci sa vo vchode č. XX na prízemí bytového domu súp. č. XXXX postaveného na pozemku C KN parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 827 m²,

- spoluvlastnícky podiel vo výške 8833/521360-in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXXX,

- spoluvlastnícky podiel vo výške 8833/521360-in k pozemku CKN parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 827 m²,

ktoré nehnuteľnosti sú zapísané u Správy katastra Dolný Kubín pre kat. úz. Dolný Kubín na LV č. XXXX (ďalej aj „nehuteľnosť“).

Po tom, ako žalobca nadobudol vlastnícke právo k predmetnej nehnuteľnosti, zistil, že predmetná nehnuteľnosť je zaťažená, a to záložným právom zriadeným v prospech žalovaného v rade 1/, pričom uzatváraní kúpnej zmluvy žalovanou v rade 6/ nebol upozornený na tú skutočnosť, že predmet prevodu je zaťažený v prospech nejakej tretej osoby a to ani ústne a ani písomne, a teda mal za to, že predmet prevodu sa prevádza čisto, bez akýchkoľvek tiarch a obmedzení (s výnimkou zákonného záložného práva). Žalovaná v rade 6/ prevádzala predmetný byt ako byt bez akýchkoľvek tiarch a obmedzení, t.j. aj bez akéhokoľvek záložného práva, inak by nemal záujem nadobudnúť do svojho vlastníctva byt, ktorý je založený v prospech tretej osoby, keď za predmetný byt uhradil žalovanej v rade 6/ dohodnutú kúpnu cenu vo výške 76.346,- eur. Skutočnosť, že žalobca nebol pri uzatváraní kúpnej zmluvy upozornený na to, že predmetná nehnuteľnosť je zaťažená záložným právom, je zrejmá aj zo znenia predmetnej kúpnej zmluvy, z ktorej nevyplýva žiadne prehlásenie žalobcu ako kupujúceho, že preberá na seba zmluvné záložné právo. V kúpnej zmluve absentuje jednak vyhlásenie žalovanej v rade 6/ ako predávajúcej o tom, aké ťarchy sa viažu na predmetnú nehnuteľnosť a súčasne v absentuje aj vyhlásenie žalobcu ako kupujúceho, že tieto vyšpecifikované ťarchy preberá na seba.

Následne, po tom, ako zistil, že predmetná nehnuteľnosť, ktorá je v jeho vlastníctve, je zaťažená záložným právom v prospech žalovaného v rade 1/ vykonal šetrenie, pričom zistil, že Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam uzatvoril žalovaný v rade 1/ ako záložný veriteľ a žalovaná v rade 6/ ako záložca, a to na zabezpečenie pohľadávky žalovaného v rade 1/, ktorá vznikla titulom Zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 31.07.2008, ktorú uzatvoril so žalovanými v rade 2/ až 5/ ako dlžníkmi a na základe ktorej žalovaný v rade 1/ poskytol žalovaným v rade 2/ až 5/ splátkový úver vo výške 63.068,45 eur (1.900.000,- Sk).

Žalobca následne kontaktoval žalovaných v rade 2/ a 3/, nakoľko mal záujem doriešiť túto vec mimosúdne. Žalovaní v rade 2/ a 3/ však po tvrdení žalobcu o tom, že žalovaní v rade 2/ a 3/ čerpali predmetný úver, uviedli, že jednak Zmluvu o splátkovom úvere so žalovaným v rade 1/ nikdy neuzatvorili, súčasne ani nečerpali finančné prostriedky, ktoré boli predmetom úveru a predmetný úver ani nesplácajú. Aj z vyššie uvedeného správania žalovaných v rade 2/ a 3/ je zrejmé, že Zmluva o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX nebola platne uzatvorená nakoľko žalovaní v rade 2/ až 5/ - dlžníci - neprejavili vôľu byť zmluvou zaviazaní, keďže predmetná Zmluva o splátkovom úvere nebola žalovanými v rade 2/ až 5/ nikdy podpísaná. V tejto súvislosti poukázal na ust. §-u 34 Občianskeho zákonníka, §-u 35 ods. 1 Občianskeho zákonníka, §-u 37 Občianskeho zákonníka, §-u 39 Občianskeho zákonníka, §-u 44 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ust. §-u 44 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Ďalej dôvodil, že nakoľko Zmluva o splátkovom úvere nie je platná, je neplatná aj Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, ktoré sa viaže jedine a výlučne na pohľadávku.

Súd uznesením č.k. 4C/71/2011-169 zo dňa 14.02.2013 pripustil zmenu petitu v nasledovnom znení:

Súd určuje, že záložné právo k nehnuteľnosti zapísanej Správou katastra Dolný Kubín pre kat. úz. Dolný Kubín na LV č. XXXX, a to k bytu č. XX s príslušenstvom nachádzajúcemu sa vo vchode č. XX na prízemí bytového domu súp. č. XXXX postaveného na pozemku CKN parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 827 m², k spoluvlastníckemu podielu vo výške 8833/521360-in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. XXXX a k pozemku CKN parc. č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 827 m², zriadené v zmysle Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 31.7.2008 v prospech Slovenská sporiteľňa, a. s. podľa U.-XXXX/XX zo dňa 11.8.2008, nie je.

Žalovaný v 1/ rade doručil súdu dňa 13.01.2012 vyjadrenie k žalobe, v ktorom uviedol, že má za to, že návrh žalobcu zo dňa 25.11.2011 je nedôvodný, nakoľko právny názor žalobcu, že dňa 31.07.2008 nedošlo k platnému uzatvoreniu Zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXX medzi žalovaným v 1/ rade ako veriteľom a žalovanými v 2/ rade, v 3/ rade, v 4/ rade a v 5/ rade ako dlžníkmi a dňa 31.07.2008 nedošlo k platnému uzatvoreniu Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnej zmluvy medzi žalovaným v 1/ rade ako záložným veriteľom a žalovaným v 6/ rade ako záložcom neobstojí, a to pre nepreukázanie naliehavého právneho záujmu.

Dňa 31.07.2008 žalovaný v 1/ rade ako záložný veriteľ a žalovaná v 6/ rade ako záložca uzatvorili Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátnu zmluvu, predmetom ktorej bola dohoda zmluvných strán o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti vo vlastníctve žalovanej v 6/ rade nachádzajúcej sa v katastrálnom území Dolný Kubín, obec Dolný Kubín, okres: Dolný Kubín, zapísanej na LV č. XXXX, vedenej Katastrálnym úradom v Žiline, Správa katastra Dolný Kubín, a to k bytu, nachádzajúcemu sa v bytovom dome so súp. č. XXXX na ul. W., postavenom na parc. č. XXXX/XX, číslo bytu XX, vchod XX; prízemie; k podielu na spoločných častiach, zariadeniach bytového domu 8833/521360, k podielu na pozemku registra „C“, parc. č. XXXX/XX, druh zastavané plochy a nádvoria, výmera 827 m² - 8833/521360, a to na zabezpečenie pohľadávky žalovaného v 1/ rade, ktorá vznikla na základe Zmluvy o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXX uzavretej medzi žalovaným v 1/ rade ako veriteľom a žalovanými v 2/ rade, v 3/ rade, v 4/ rade a v 5/ rade ako dlžníkmi dňa 31.07.2008, v znení neskorších dodatkov. Záložné právo k vyššie uvedenej nehnuteľnosti vzniklo vkladom do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia Správy katastra Dolný Kubín pod č. Z.-XXXX/XX dňa 11.08.2008. Vlastnícke právo k Bytu nadobudol žalobca na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi žalobcom a žalovanou v 6/ rade dňa 10.08.2009. Ak by prijali právny názor žalobcu, že záložné právo k bytu vo vlastníctve žalobcu zaniklo na základe skutočnosti, že žalobca nebol pri uzatváraní kúpnej zmluvy upozornený na skutočnosť, že byt je zaťažený záložným právom a to dôvodu, že súčasťou kúpnej zmluvy nebolo prehlásenie žalobcu ako kupujúceho, že žalobca na seba preberá záložné právo, museli by prijať názor, že záložné právo zaniká na základe absencie prehlásenia žalobcu o prevzatí záložného práva, čo však výslovne odporuje zákonu, nakoľko nenastal žiaden z taxatívne uvedených dôvodov zániku záložného práva podľa § 151md ods. 1 Občianskeho zákonníka. Skutočnosť, že pri prevode bytu na základe kúpnej zmluvy na žalobcu tento nebol upozornený na existenciu záložného práva, resp. že v kúpnej zmluve absentuje vyhlásenie žalobcu ako kupujúceho, že na seba preberá záložné právo, nespôsobuje zánik záložného práva, ani neplatnosť záložnej zmluvy. Žalovaný v 1/ rade mal zato, že žalobca v súlade so svojim vyhlásením v článku III. kúpnej zmluvy, že pozná stav prevádzaných nehnuteľností, bol oboznámený s faktickým aj právnym stavom bytu. Poukázal v tejto súvislosti na ust. § 151h Občianskeho zákonníka.

Ďalej uviedol, že kúpna zmluva uzatvorená medzi žalobcom a žalovanou v 6/ rade, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k bytu v prospech spoločnosti žalobcu, nie je predmetom tohto konania (vzhľadom na návrh žalobcu doručený Okresnému súdu v Dolnom Kubíne dňa 05.12.2011). Žalovaný v 1/ rade nie je zmluvnou stranou kúpnej zmluvy a teda žalovanému v 1/ rade z predmetnej zmluvy nevyplývajú žiadne práva ani žiadne povinnosti. Skutočnosť, že byt je predmetom záložného práva s prospech žalovaného, bola zrejmá a zistiteľná v čase pred podpisom kúpnej zmluvy z evidencie nehnuteľností. Odvolanie sa žalobcu na skutočnosť, že nebol pri uzatváraní kúpnej zmluvy upozornený, že byt je zaťažený záložným právom, a teda predpokladal, že nadobúda vec nezaťažená záložným právom, tak neobstojí.

Dňa 31.07.2008 žalovaný v 1/ rade ako veriteľ a žalovaní v 2/ rade, v 3/ rade, v 4/ rade a v 5/ rade ako dlžníci uzatvorili úverovú zmluvu, predmetom ktorej bola dohoda zmluvných strán o poskytnutí splátkového úveru na nadobudnutie, úpravu a údržbu nehnuteľnosti žalovaným v 1/ rade žalovaným v 2/

rade, v 3/ rade, v 4/ rade a v 5/ rade v sume, mene a za podmienok dohodnutých v úverovej zmluve. Na základe úverovej zmluvy bol žalovaným v 2/ rade, v 3/ rade, v 4/ rade a v 5/ rade poskytnutý úver v sume 1.900.000,- Sk. Úverová zmluva bola žalovanými v 2/ až 5/ rade riadne podpísaná a na základe úverovej zmluvy im bol poskytnutý úver, ktorý žalovaní v 2/ až 5/ rade splácajú v súlade s úverovou zmluvou. Tvrdenie žalobcu, že úverová zmluva nebola platne uzatvorená z dôvodu, že žalovaný v 2/ rade a žalovaný v 3/ rade údajne žalobcovi uviedli, že úverovú zmluvu neuzatvorili a nečerpali úver, neobstojí a nemá oporu v zákone.

Dňa 31.07.2008 žalovaný v 1/ rade ako záložný veriteľ a žalovaná v 6/ rade ako záložka uzatvorili záložnú zmluvu, predmetom ktorej bola dohoda zmluvných strán o zriadení záložného práva k bytu žalovanej v 6/ rade ako záložcu v prospech žalovaného v 1/ rade ako záložného veriteľa na zabezpečenie pohľadávky žalovaného v 1/ rade, ktorá vznikla na základe uvedenej úverovej zmluvy. Tvrdenie žalobcu, že záložná zmluva nebola platne uzatvorená z dôvodu, že žalovaný v 2/ rade a žalovaný v 3/ rade údajne žalobcovi uviedli, že úverovú zmluvu neuzatvorili a nečerpali úver, a teda že žalovanému v 1/ rade nevznikla pohľadávka z úverovej zmluvy, ktorá by mohla byť zabezpečená na základe Záložnej zmluvy neobstojí a nemá oporu v zákone.

Súd vo veci vytyčil pojednávania, a to na dni: 20.09.2012, 18.10.2012 a 12.08.2014.

Právna zástupkyňa žalobcu zotrvala na podanej žalobe v celom rozsahu, poukázala na písomné znenie žaloby, následne na jej doplnenie a poukázala na tam uvedené dôvody. Žiadala, aby bola vyslovená neplatnosť zmluvy o zriadení záložného práva, pretože podpis E. R. na tejto záložnej zmluve nie je jej vlastným podpisom, okrem toho žiadala vysloviť neplatnosť zmluvy o splátkovom úvere, nakoľko mala vedomosť od manželov R., že oni žiadnu takúto zmluvu nepodpisovali, o tejto nič nevedia, toto mala spôsobiť Y. R.. Poukázala na to, že žalobca pri podpise kúpnej zmluvy pri prevode vlastníctva bytu medzi E. R. a ním, že na predmetnom byte viazne záložné právo nevedel, v kúpnej zmluve sa táto skutočnosť neuvádza a o tejto skutočnosti sa dozvedel čistou náhodou. Vzhľadom k tomu, že podpis na kúpnej zmluve je overený, tento možno považovať za platný, avšak podpis na zmluve na zriadení záložného práva overený nie je a žalobca má pochybnosti o jeho platnosti. Nikdy netvrdili, že malo dôjsť k zániku záložného práva z dôvodu prevodu vlastníctva, ale preto, že záložné právo nevzniklo, keďže zmluvu nepodpísala E. R.. Žiadala, aby súd nariadil znalecké dokazovanie z odboru písomoznalctvo, ručné písmo, identifikácia pisateľa.

Žalobca sa stotožnil s prejavom právnej zástupkyne, uviedol, že mu nič nebránilo zistiť zaťaženie nehnuteľnosti na katastrálnom portáli, ale spoliehal sa na realitnú kanceláriu a na Y. R., ktorá mu tvrdila, že tam nie je žiadna ťarcha. Nemal žiadnu prekážku, aby si sám zistil túto skutočnosť. Dôveroval ale realitnej kancelárii.

Zástupca žalovaného v rade 1/ zotrval na písomnom stanovisku k žalobe.

Žalovaný v rade 2/ uviedol, že je pravdou, že ich navštívila matka žalobcu p. F. a že jej povedali, že nevedia o žiadnej zmluve, avšak vtedy naozaj nevedeli o akú zmluvu sa má jednať. V súčasnosti však potvrdzuje, že predmetnú zmluvu o splátkovom úvere o ktorú sa jedná uzatvorili a úver splácajú vo výške 415,- eur mesačne. Na zmluve o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXX je pravdepodobne jeho podpis. Nevedel sa vyjadriť, za akým účelom čerpali úver, a ani na aký účet boli poukázané finančné prostriedky.

Opatrovník žalovanej v rade 3/ uviedol, poukázal na to, že žalobca pri uzatváraní kúpnej zmluvy nedodrжал podmienky opatrnosti a následne potom, keďže nemohol sa domáhať neplatnosti takejto zmluvy, hľadal iný spôsob ako napraviť svoje vlastné pochybenie.

Žalovaný v rade 4/, uviedol, že pokiaľ sa týka zmluvy o splátkovom úvere, tak túto podpísal s tým, že ju podpísal ako ručiteľ, z predmetného úveru nečerpali. V čase podpisu zmluvy tam boli všetci štyria, dokonca sa ešte stretli tak, že mu vyhovel, pretože pracuje na zmeny a po podpise tejto zmluvy ich

R. pozvali na posedenie, pretože im pomohli s týmto úverom. Teraz vie, že zmluvu podpísal nie ako ručiteľ ale ako dlžník.

Žalovaná v rade 5/ Y. L. Y. potvrdila to, čo povedal žalovaný 4/. Manželia R. ich požiadali, či by im nepomohli a nešli im ručiť. Po zvážení s tým súhlasili, išli do sporiteľne, kde zmluvu pred pracovníčkou sporiteľne podpísali. Ručili im preto, že predpokladali, že budú úver splácať. Z úveru nič nečerpali, ani ho nesplácala.

Žalovaná v rade 6/ E. R., uviedla, že pokiaľ sa týka bytu č. XX, tak tento pôvodne patril synovi, ktorý tam aj býval, ale potom ho nevesta spolu so synom R. R. prepísali na ňu, ona tam nebývala, bývala v T., v rodinnom dome. Potom jedného dňa prišla za ňou dcéra Y. R., že aby s ňou išla overiť podpis. Tak išli spolu na MNV, ale ona jej nepovedala, že byt predáva. Ona by nebola takú zmluvu podpísala. Myslela si, že ona si byt prepisuje na seba. Zmluvu nečítala, i keď jej nič nebránilo v tom, aby sa s ňou oboznámila. Pokiaľ sa týka záložného práva, tak ona v sporiteľni podpisovať nič nebola. Po nahliadnutí do fotokópie listín na č.l. 12 - 13 spisu (zmluva o zriadení záložného práva) uviedla, že tento podpis nie je jej a že to asi podpísala dcéra Y. R..

V záverečnom návrhu právna zástupkyňa žalobcu zotrvala na podanej žalobe, pričom uviedla, že vykonaným dokazovaním, a to hlavne znaleckým posudkom a jeho doplnkom č. 1 z roku 2014 č. úkonu XX/XXXX, bolo nesporne preukázané, že mandátna zmluva a zmluva o zriadení záložného práva nebola podpísaná záložcom a bolo znalcom zistené, že originálne podpisy žalovanej v rade 6/ nie sú totožné s podpisom na zmluve o zriadení záložného práva. Toto aj predpokladali, avšak na preukázanie ich tvrdení bolo potrebné vykonať dokazovanie znalcom z odboru písomználectva, pričom tieto predpoklady sa potvrdili. Tiež poukázala na výpoveď žalovanej v rade 6/ na pojednávaní dňa 20.09.2012, kde sama potvrdila, že v Sporiteľni nič nepodpisovala, a že zrejme sa jedná o podpis jej dcéry. Keďže náležitosti zmluvy nie sú v súlade s požiadavkami, ktoré na takéto úkony kladie Občiansky zákonník, je odôvodnený záver, že zmluva o záložnom práve nie je platným právnym úkonom. Žiadala návrhu vyhovieť.

Zástupca žalovaného v 1/ rade poukázal na to, že žalobca doteraz nepreukázal naliehavý právny záujem na žiadanom určení a že z prednesu právnej zástupkyne nie je zrejmé, čoho sa vlastne domáha svojou žalobou žalobca, pretože podľa vyjadrenia sa domáha len neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva, čo nekorešponduje s podanou žalobou. V prípade, žeby súd rozhodol, že zmluva o zriadení záložného práva je neplatná, žiadal aby v ostatnej časti, teda týkajúcej sa zmluvy o splátkovom úvere, súd pre nedostatok naliehavého právneho záujmu, žalobu zamietol.

Opatrovník žalovanej v 3/ rade navrhol, aby súd po vyhodnotení dokazovania vo veci rozhodol v súlade s vykonanými dôkazmi.

Žalovaná v 5/ rade uviedla, že ponecháva rozhodnutie na súd v súlade s vykonaným dokazovaním. Zotráva na stanovisku, že podpísovali zmluvy ako ručiteľia a až v roku 2012 v súdnom konaní sa dozvedeli, že sú spoludlžníci.

Žalovaná v 6/ rade prehlásila, že ona ohľadne predmetného bytu jeho predaja, prepisu, založenia vôbec nič nevedela, až kým nedostala predvolanie na súd. Nechce, aby navrhovateľ mal z toho nejaké problémy.

Okrem výsluchu účastníkov konania súd vo veci vykonal dokazovanie listinami založenými v spise, z ktorých mal za preukázané, že dňa 31.07.2008 uzatvorili žalovaný v rade 1/ ako veriteľ a žalovaní v rade 2/-5/ ako dlžníci Zmluvu o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX kde v bode I vymedzili základné podmienky a na základe zmluvy bol poskytnutý žalovaným v rade 2/-5/ úver vo výške 1.900.000,- Sk pri úrokovej sadzbe 5,60 % p.a. do 31.07.2013. Splátky istiny boli dohodnuté vo výške 12.416,- Sk so splatnosťou prvej splátky 20.09.2008 v počte splátok 276. Konečná splatnosť úveru je 20.08.2031.

Dňa 31.07.2008 bola uzatvorená zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátna zmluva medzi žalovaným v rade 1 ako záložným veriteľom a žalovanou v rade 6/ ako záložcom. Predmetom zálohu bol byt zapísaný bývalou Správou katastra Dolný Kubín, t.č. Okresný úrad Dolný Kubín, katastrálny odbor, pre k.ú. Dolný Kubín, na LV č. XXXX, č. XX s príslušenstvom, nachádzajúci sa vo vchode č. XX, na prízemí bytového domu č. súp. XXXX, postaveného na pozemku C KN parcela č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 827 m², a k spoluvlastnícky podiel vo výške 8833/521360-in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č. súp. XXXX, a k pozemok C KN parcela č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 827 m². Záložné právo bolo vkladované Správou katastra Dolný Kubín pod č. U. XXXX/XX dňa 11.08.2008.

Dňa 10.08.2009 uzatvorili žalobca a žalovaná v rade 6 kúpnu zmluvu, na základe ktorej táto odpredala žalobcovi byt zapísaný bývalou Správou katastra Dolný Kubín, t.č. Okresný úrad Dolný Kubín, katastrálny odbor, pre k.ú. Dolný Kubín, na LV č. XXXX, č. XX s príslušenstvom, nachádzajúci sa vo vchode č. XX, na prízemí bytového domu č. súp. XXXX, postaveného na pozemku C KN parcela č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 827 m², a spoluvlastnícky podiel vo výške 8833/521360-in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č. súp. XXXX, a pozemku C KN parcele č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 827 m². Záložné právo v prospech žalovaného 1 nebolo v zmluve uvedené. Zmluva bola vkladovaná pod č. U. XXXX/XX dňa 09.09.2009 Správou katastra Dolný Kubín.

Z výpisu z LV č. XXXX bolo zistené, že ako vlastník v celosti je k vyššie uvedenému bytu zapísaný žalobca. Pod por. č. 97 je na uvedenom liste vlastníctva evidované záložné právo na predmetný byt v prospech žalovaného 1.

Súd uznesením č.k. 4C/71/2011-150 zo dňa 21.11.2012 vo veci nariadil znalecké dokazovanie znalcom z odboru písmoznalectvo (270000) odvetvie ručné písmo (identifikácia pisateľa). A na podanie posudku ustanovil Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline Univerzitná 8215/1, 010 26 Žilina.

Dňa 02.04.2014 bol súdu doručený znalecký posudok č. 84/2014 a dňa 15.04.2014 bol doručený Doplnok č. 1 k Znaleckému posudku č. 84/2014 z ktorého vyplýva, že sporný podpis na Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluve zo dňa 30.07.2008 nie je pravým podpisom E. R. teda žalovanej v rade 6/.

Po zhodnotení vykonaného dokazovania súd žalobe čiastočne vyhovel z nasledovných dôvodov:

Podľa § 34 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“), právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú.

Podľa § 35 ods.1, OZ prejav vôle sa môže urobiť konaním alebo opomenutím; môže sa stať výslovne alebo iným spôsobom nevzbudzujúcim pochybnosti o tom, čo chcel účastník prejavíť.

Podľa § 37 ods.1 OZ, právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

Platný právny úkon podľa § 37 predpokladá, že k prejavu vôle došlo slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, s možným predmetom plnenia. Ak právny úkon nie je urobený slobodne, vážne, určite, zrozumiteľne a s možným predmetom plnenia, je absolútne neplatný.

Pre absolútnu neplatnosť právneho úkonu je charakteristické , že

- pôsobí ex tunc, t.j. od začiatku,

- nastáva priamo zo zákona a aj keď sa jej môže dovolávať každý, kto má na tom právny záujem, nie je potrebné, aby táto neplatnosť bola deklarovaná súdnym alebo iným rozhodnutím orgánu právnej ochrany,

- určenie absolútnej neplatnosti právneho úkonu v súdnom konaní predpokladá naliehavý právny záujem na takomto určení, inak súd takejto žalobe nemôže vyhovieť,
- sa na ňu prihlíada aj bez námietky, t.j. z úradnej povinnosti (ex offa),
- ju nemožno žiadnym spôsobom napraviť (konvalidácia alebo ratihabícia), čo vyplýva z toho, že nemožno napraviť úkon, ktorý neexistuje, a nadväzne na to, z rovnakého dôvodu - nemožno od takého právneho úkonu (zmluvy) odstúpiť,
- nie je časovo obmedzená, aj keď určitou výnimkou je, ak sú splnené ostatné zákonné predpoklady, inštitút vydržania, kde aj absolútne neplatný právny úkon môže byť iusta causa possessionis,
- zakladá nároky z bezdôvodného obohatenia (§ 451 a nasl.)

Z vykonaného dokazovania bolo nesporne preukázané, že dňa 31.07.2008 uzatvorili žalovaný v rade 1/ ako veriteľ a žalovaní v rade 2-5 ako dlžníci Zmluvu o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX kde v bode I vymedzili základné podmienky a na základe zmluvy bol poskytnutý žalovaným v rade 2/-5/ úver vo výške 1.900.000,- Sk pri úrokovej sadzbe 5,60 % p.a. do 31.07.2013. Splátky istiny boli dohodnuté vo výške 12.416,- Sk so splatnosťou prvej splátky 20.09.2008 v počte splátok 276. Konečná splatnosť úveru je 20.08.2031 a na zabezpečenie uvedeného úveru bola dňa 31.07.2008 uzatvorená zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátna zmluva medzi žalovaným v rade 1 ako záložným veriteľom a žalovanou v rade 6/ ako záložcom. Predmetom zálohu bol byt zapísaný bývalou Správou katastra Dolný Kubín, t.č. Okresný úrad Dolný Kubín, katastrálny odbor, pre k.ú. Dolný Kubín, na LV č. XXXX, č. XX s príslušenstvom, nachádzajúci sa vo vchode č. XX, na prízemí bytového domu č. súp. XXXX, postaveného na pozemku C KN parcela č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 827 m², a k spoluvlastnícky podiel vo výške 8833/521360-in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č. súp. XXXX, a k pozemok C KN parcela č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 827 m². Záložné právo bolo vkladované Správou katastra Dolný Kubín pod č. U. XXXX/XX dňa 11.08.2008.

Dňa 10.08.2009 uzatvorili žalobca a žalovaná 6/ kúpnu zmluvu, na základe ktorej žalovaná v rade 6 odpredala žalobcovi byt zapísaný bývalou Správou katastra Dolný Kubín, t.č. Okresný úrad Dolný Kubín, katastrálny odbor, pre k.ú. Dolný Kubín, na LV č. XXXX, č. XX s príslušenstvom, nachádzajúci sa vo vchode č. XX, na prízemí bytového domu č. súp. XXXX, postaveného na pozemku C KN parcela č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvorcia vo výmere 827 m², a spoluvlastnícky podiel vo výške 8833/521360-in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č. súp. XXXX, a pozemku C KN parcele č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvorcia o výmere 827 m². Záložné právo v prospech žalovaného 1 nebolo v zmluve uvedené. Zmluva bola vkladovaná pod č. U. XXXX/XX dňa 09.09.2009 Správou katastra Dolný Kubín. Na liste vlastníctva č. XXXX je v súčasnosti ako výlučný vlastník zapísaný žalobca a pod por.č. 97 je evidované záložné právo na predmetný byt v prospech žalovaného 1.

Zo znaleckého posudku č. 84/2014 a jeho Doplnoku č. 1 vyplýva, že sporný podpis na Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátnej zmluve zo dňa 30.07.2008 nie je pravým podpisom E. R. - žalovanej v rade 6/.

Je teda nesporné, že pôvodná vlastníčka nehnuteľnosti E. R. (žalovaná v rade 6) nikdy neprejavila slobodnú a vážnu a zrozumiteľnú vôľu zaťažiť nehnuteľnosť záložným právom, sama záložnú zmluvu nikdy nepodpísala a o zaťažení nehnuteľnosti záložným právom nevedela. S prihliadnutím na jej vek a právne vedomie nemožno u nej predpokladať, že pokiaľ by si aj prečítala záznamy na liste vlastníctva, že by týmto bezpochyby porozumela a vedela posúdiť následky zaznamenaného záložného práva v prospech žalovaného v rade 1. Absentuje však základná podmienka, ktorú vyžaduje zákon v ust. § 34 občianskeho zákonníka, a to prejav slobodnej a vážnej vôle žalovanej v rade 6/ spojený so vznikom, tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú a preto právny úkon - Zmluva o záložnom práve je úkonom absolútne neplatným a pôsobí ex tunc, t.j. od začiatku. Na takýto právny úkon potom nemožno prihliadať nakoľko nevníkol.

V tomto prípade bola splnená aj požiadavka pre určenie absolútnej neplatnosti právneho úkonu v súdnom konaní a to naliehavý právny záujem na takomto určení zo strany žalobcu a to z dôvodu, že tento sa stal nadobúdateľom bytu zapísaného bývalou Správou katastra Dolný Kubín, t.č. Okresný úrad Dolný Kubín, katastrálny odbor, pre k.ú. Dolný Kubín, na LV č. XXXX, č. XX s príslušenstvom, nachádzajúci sa vo vchode č. XX, na prízemí bytového domu č. súp. XXXX, postaveného na pozemku C KN parcela č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 827 m², a spoluvlastnícky podiel vo výške 8833/521360-in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č. súp. XXXX, a pozemku C KN parcele č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 827 m² v celosti, záložné právo v prospech žalovaného 1 nebolo v zmluve uvedené avšak ako vyplýva z uvedeného výpisu z listu vlastníctva nehnuteľnosť bola zaťažená záložným právom (pod por.č. 97). Keďže v zmysle §151h Občianskeho zákonníka prechádza toto záložné právo na nového nadobúdateľa spolu so zálohom, je teda daný naliehavý právny záujem žalobcu na žiadanom určení, nakoľko iným spôsobom nemohol dosiahnuť výmaz záložného práva z katastra nehnuteľností.

Súd vzhľadom na vyhodnotenie výsledkov vykonaného dokazovania potom v časti o určení neplatnosti Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 31.07.2008, uzatvorenej medzi žalovaným v 1/ rade ako záložným veriteľom a žalovanou v 6/ rade ako záložcom, predmetom ktorej je zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti, zapísanej bývalou Správou katastra Dolný Kubín, t.č. Okresný úrad Dolný Kubín, katastrálny odbor, pre k.ú. Dolný Kubín, na LV č. XXXX, k bytu č. XX s príslušenstvom, nachádzajúceho sa vo vchode č. XX, na prízemí bytového domu č. súp. XXXX, postaveného na pozemku C KN parcela č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 827 m², a k spoluvlastníckemu podielu vo výške 8833/521360-in na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu č. súp. XXXX, a k pozemku C KN parcele č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 827 m², žalobe vyhovel.

Pokiaľ sa týka druhej časti žaloby o určenie, že Zmluva o splátkovom úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 31.07.2008 uzatvorená medzi žalovaným v rade 1/ ako veriteľom a žalovanými v rade 2/ až 5/ ako dlžníkmi je neplatná, v tejto časti pre nepreukázanie naliehavého právneho záujmu súd žalobu zamietol, keďže žalobca nie je účastníkom tejto zmluvy. Bola uzatvorená len medzi žalovaným v rade 1 a žalovanými v rade 2/-5/, ktorí nenamietali platnosť tohto úkonu. Žalovaní v rade 2/-3/ úver splácajú vo výške 415,- eur mesačne. Z úverovej zmluvy žalobcovi neplynú žiadne práva a povinnosti a preto v tejto časti žaloby nemohol byť úspešný.

Vzhľadom na rozsiahlosť vykonaných úkonov vo veci o trovách konania súd rozhodne v lehote podľa § 151 ods.3/ O.s.p.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom Okresného súdu Dolný Kubín na Krajský súd v Žiline písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 204 ods. 1 O.s.p.).

V odvolaní sa musí okrem všeobecných náležitostí podania stanovených v § 42 ods. 3 O.s.p. (ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, jeho datovania a podpísania) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, v čom sa toto rozhodnutie alebo postup súdu považuje za nesprávny a čoho sa odvolateľ domáha (§ 205 ods. 1 O.s.p.).

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

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221 ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,

- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O.s.p.).

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie (§ 205 ods. 3 O.s.p.).

V prípade, že nebude dobrovoľne splnená povinnosť uložená týmto rozhodnutím, môže sa osoba oprávnená z rozhodnutia domáhať uspokojenia svojho nároku návrhom na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona - zák. č. 233/1995 Z.z. v znení neskorších zmien (§ 251 ods. 1 O.s.p.).