

Súd: Okresný súd Malacky
Spisová značka: 10Cb/72/2013
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1613207271
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 01. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Malinowska
ECLI: ECLI:SK:OSMA:2015:1613207271.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Malacky, samosudkyňou JUDr. Vierou Malinowskou, v právnej veci navrhovateľa RECORD TK spol. s.r.o., Bojnícka 16/A, 841 01 Bratislava, IČO : 31 391 915, zastúpený JUDr. Barborou Vrbovou, advokátkou, Bernolákova 1, 811 07 Bratislava, proti odporcovi EUR STAV s.r.o., Malé námestie 2873/18, 901 01 Malacky, IČO : 44 080 263, o určenie zániku záložného práva a nariadenie predbežného opatrenia, takto

rozhodol:

Súd návrh navrhovateľa **z a m i e t a**.

Odporcovi súd náhradu trov konania voči navrhovateľovi **n e p r i z n á v a**.

o d ô v o d n e n i e :

Dňa 19.06.2013 doručil navrhovateľ súdu návrh na začatie konania zo dňa 18.06.2013, ktorým sa voči odporcovi domáhal, aby súd určil zánik záložného práva zriadeného na nehnuteľnostiach evidovaných Katastrálnym úradom v N., Správa katastra O. na liste vlastníctva číslo XXXX, pre katastrálne územie R., obec R., okres O. a to:

- rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu na ulici S. v R. súpisným číslom XXX, číslo vchodu S. X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX

- rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu na ulici S. v R.P. súpisným číslom XXX, číslo vchodu S. X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX,

ktoré vzniklo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam uzavretej dňa 03.02.2012 medzi obchodnou spoločnosťou Mirfam-stav s.r.o., IČO: 46 116 478 ako záložcom a obchodnou spoločnosťou EUR STAV s.r.o., Malé námestie 2873/18, 901 01 Malacky, IČO: 44 080 263 ako záložným veriteľom, ako aj náhrady trov konania.

V návrhu uviedol že dňa 26.08. 2011 bola uzatvorená zmluva o dielo číslo X/A XXXX, v znení štyroch jej dodatkov, medzi objednávateľom obchodnou spoločnosťou Mirfam-stav s.r.o., IČO: 46 116 478 a odporcom ako zhotoviteľom, predmetom ktorej bola povinnosť zhotoviteľa zhotoviť hrubú stavbu na nadstavbe bytového domu na S. v R. podľa projektovej dokumentácie a podľa zmien dohodnutých s objednávateľom v rozsahu podľa priložených položkových rozpočtov, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy o dielo. Zmluvné strany zmluvy o dielo si dohodli lehotu zhotovenia diela december 2011. Dňa 03.02.2012 bola uzatvorená Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam medzi objednávateľom ako záložcom a odporcom ako záložným veriteľom predmetom, ktorej bolo zriadenie

záložného práva na záloh nehnuteľnostiam, v ktorej sú zapísané v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu N., Správa katastra O. na liste vlastníctva číslo XXX pre katastrálne územie R., obec R., okres O., a to:

- rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., S. č.X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX. v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX,
- rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., S. č.X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX,
- rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX. v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX,
- rozostavaný byt číslo XX. na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX
- rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX
- rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX . v R., S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX
- rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX
- rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX .
- rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX
- rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX.

Dňa 02.03.2012 začalo medzi objednávateľom a odporcom preberanie diela bol vyhotovený preberací protokol podpísaný objednávateľom a odporcom, v preberacom protokole boli uvedené vady diela, čo malo podľa navrhovateľa má za následok, že dielo v zmysle zmluvy o dielo ani v zmysle Obchodného zákonníka nebolo dodnes zhotovené, pretože nebolo ukončené bez väd. Dňa 08.03.2012 odporca vystavil objednávateľovi faktúru číslo 1/8.03.2012, ktorou si odporca vyfakturoval sumu vo výške 387.685,70 € s DPH. Objednávateľ po vzájomnej dohode s odporcom uhradil sumu vo výške 276.600 € s DPH s tým, že po uhradení tejto sumy mal odporca povinnosť vydať potvrdenia o zániku celkového záložného práva a zvyšok odporcom vyfakturovanej sumy bude odporcovi uhradený po tom, ako bude dielo zhotovené v súlade s predmetom zmluvy, o čom bude uvedený záznam do preberacieho protokolu, ktorý bude opätovne podpísaný objednávateľom a odporcom. Po zaplatení dohodnutej sumy odporca vydal potvrdenie o zániku záložného práva, ale len k ôsmim bytovým jednotkám, dve bytové jednotky, ide o nehnuteľnosti evidované Katastrálnym úradom v N., Správou katastra O. na liste vlastníctva číslo XXXX. pre katastrálne územie R., obec R. okres O., a to rozostavaný byt číslo XX. na X. mezaníne bytového domu na ulici S. v R. súpisným číslom XXX., číslo vchodu S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných

častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXXX; ako aj rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu na ulici S. v R. súpisným číslom XXX, číslo vchodu S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX. a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX. prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXXX, zostali bez právneho dôvodu naďalej zaťažené záložným právom v zmysle záložnej zmluvy.

V tom čase, dňa 17.05.2012 objednávateľ ako predávajúci uzatvoril s navrhovateľom ako kupujúcim Zmluvu o prevode vlastníctva bytov, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uvedeným v článku 1 bod 1 zmluvy. Napriek uzavretiu Zmluvy o prevode práva vlastníctva povinnosti zmluvných strán zo Zmluvy o dielo nezanikli. Objednávateľ naďalej trval, aby vady diela boli v zmysle zmluvy odstránené, odporca výzvy objednávateľa, neskôr aj za súčinnosti navrhovateľa, aby odstránil vady a uskutočnil výmaz záložného práva, ignoroval. Objednávateľovi z dôvodu porušenia zmluvy o dielo zo strany odporcu vznikla peňažná pohľadávka voči odporcovi, ktorá sa každý deň zvyšuje a ktorá ku dňu 12.06.2013 bola vo výške 209.403,36 € bez DPH, peňažnú pohľadávku tvoria nasledovné položky: zmluvná pokuta ku dňu 12.06.2013 vo výške 85.293,12 €, zákonný úrok z omeškania ku dňu 12.06.2013 vo výške 42.061,24 €, suma zo Zmluvy o dielo zo dňa 15.03.2013, ktorú objednávateľ uzatvoril v zmysle článku 7 bod 2 zmluvy o dielo a objednávateľ si tým nárokoval odčítanie z ceny diela v zmysle zmluvy o dielo sumu vo výške 52.926 €, odpočet z faktúry za práce vyfakturované, ale odporcom nezrealizované vo výške 5.539 €, odstraňovanie škôd spôsobených na majetku vlastníkov bytov činnosťou odporcu zaznamenaných v stavebnom denníku vo výške 13.827 €, odstraňovanie vád a nedorobkov spôsobených odporcom zaznamenaných v stavebnom denníku v celkovej výške 9.757 €. Dňa 07.06.2013 bola uzatvorená Zmluva o postúpení pohľadávky v medzi O., IČO : 11 782 226 ako postupcom a objednávateľom ako postupníkom, predmetom ktorej je postúpenie pohľadávky postupcu voči odporcovi, a to vo výške 27.660 € s DPH, na navrhovateľa.

Dňa 23.05.2013 a 24.05.2013 boli navrhovateľovi doručené oznámenia o dobrovoľnej dražbe, kde predmetom dražby mali byť nehnuteľnosti : rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu na ulici S. v R. súpisným číslom XXX, číslo vchodu S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXXX; a rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu na ulici S. v R. súpisným číslom XXX, číslo vchodu S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXXX, a to z dôvodu, že odporca sa takýmto spôsobom domáhal uspokojenia svojej pohľadávky, ktorú vyčíslil na sumu 152.898,77 €. Odporca žiadnym spôsobom nepreukázal existenciu pohľadávky čo do jej dôvodu a výšky, ktorú by si výkonom tohto záložného práva mohol uspokojiť. Objednávateľ za prítomnosti navrhovateľa upovedomil odporcu ústne aj písomne, že voči odporcovi má splatnú pohľadávku vyšpecifikovanú vyššie, ktorá sa sústavne navyšuje a ku dňu 12.06.2013 je vo výške 237.063,36 € a značne prevyšuje odporcovu pohľadávku voči objednávateľovi . Odporca absolútne opomenul skutočnosť, že aj keby jeho pohľadávka reálne existovala, zo strany objednávateľa bol vykonaný v zmysle § 358 Obchodného zákonníka zápočet, ktorým objednávateľ započítal časť svojej pohľadávky voči údajnej pohľadávke odporcu. Z predmetného zápočtu vyplýva, že po započítaní má odporca záväzok voči objednávateľovi ku dňu 12.06.2013 vo výške 84.164,59 €.

Naliehavý právny záujem navrhovateľ odôvodňoval tým, že zo samotného obsahu žalobného návrhu vyplýva jeho naliehavý právny záujem, aby súd určil, že záložné právo k nehnuteľnostiam zaniká, pretože je dôkaznými prostriedkami jednoznačne preukázané, že evidované záložné právo k predmetným nehnuteľnosťami je nedôvodné a odporca žiadnym spôsobom nepreukázal existenciu pohľadávky čo do jej výšky a dôvodu, ktorú by si výkonom tohto záložného práva mohol uspokojiť. Konanie odporcu je v rozpore so zákonom, čo poškodilo nielen objednávateľa, ale taktiež jeho konanie vážne ohrozuje vlastnícke právo navrhovateľa, ktoré je pokladané za jedno zo základných ústavných práv a ktoré používa jednu z najväčších ochrán právneho poriadku.

Odporca sa k návrhu navrhovateľa vyjadril podaním doručeným súdu dňa 25.09.2014, v ktorom uviedol, že navrhovateľ sa domáhal určenia zániku záložného práva k nehnuteľnostiam, avšak bez toho, aby

preukázal právny dôvod na základe, ktorého by malo záložné právo zaniknúť. Navrhovateľ tvrdí, že na základe čiastočnej úhrady faktúry malo zaniknúť záložné právo ku všetkým nehnuteľnostiam. Odporca s týmto tvrdením nesúhlasí, takáto dohoda medzi navrhovateľom a odporcom by bola nelogická, v rozpore so Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a úplne sa odchyľujúca od zásad bežného obchodného styku. Práve záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam bolo zárukou pre veriteľa, teda odporcu, že svoje nároky uspokojí výkonom záložného práva, ak si dlžník nesplní svoje záväzky. Údajná dohoda o zrušení záložného práva ku všetkým nehnuteľnostiam po čiastočnej úhrade pohľadávky by postrádala akýkoľvek zmysel. Navyiac navrhovateľ svoje tvrdenia o údajnej existencii takejto dohody nijako nepreukázal. Navrhovateľ ďalej vo svojej žalobe uvádza, že voči odporcovi údajne eviduje peňažnú pohľadávku vo výške 209.403,36 € ku dňu 12.06.2013 z titulu údajného porušenia povinností vyplývajúcich zo zmluvy o dielo. Existenciu tejto údajnej o peňažnej pohľadávky však nijako nepreukázal. Odporca namieta existenciu takejto pohľadávky v plnom rozsahu. Odporca tiež namieta existenciu pohľadávky, ktorú nadobudol objednávateľ postúpením pohľadávky od veriteľa O., IČO : 11 782 226 vo výške 27.660 €, navrhovateľ nepreukázal právny dôvod vzniku tejto údajnej pohľadávky. Podľa odporcu sa navrhovateľ v rozpore s právnym poriadkom a logikou bežného obchodného styku domáha určenia zániku záložného práva na základe tvrdení, ktoré ani v jednom prípade nepreukázal. Samotná žaloba trpí vadami neurčitosti a nezrozumiteľnosti. Odporca žiada, aby súd návrh navrhovateľa v celom rozsahu zamietol a navrhovateľovi nepriznal náhradu trov konania.

V prejednávanej veci súd potom vytyčil pojednávanie na deň 28.01.2015, na ktorom vec prejednal bez účasti odporcu, keď odporca sa na termín pojednávania nedostavil, predvolanie na pojednávanie spolu s poučením o procesných právach doručil súd odporcovi na adresu sídla spoločnosti zapísanú v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1., toto predvolanie odporca prevzal 20.11.2014, svoju neúčast' neospravedlnil ani nepožiadal z dôležitého dôvodu o odročenie pojednávania. Za týchto procesných podmienok potom súd napriek procesnej pasivite odporcu vec na pojednávaní prejednal, prihliadol pritom na obsah spisu a dosiaľ vykonané dôkazy podľa § 101 ods. 2 O.s.p., podľa ktorého, súd pokračuje v konaní, aj keď sú účastníci nečinní. Ak sa riadne predvolaný účastník nedostaví na pojednávanie, ani nepožiadal z dôležitého dôvodu o odročenie, môže súd vec prejednať v neprítomnosti takéhoto účastníka; prihliadne pritom na obsah spisu a dosiaľ vykonané dôkazy. Súd preto s ohľadom na procesné práva účastníkov, teda aj navrhovateľa, vyplývajúce z ust. § 100 ods. 1 O.s.p. a najmä ústavné právo navrhovateľa na prerokovanie veci rýchlo a bez zbytočných prieťahov, konal a vo veci rozhodol.

Súd sa oboznámil s návrhom navrhovateľa (č.l.1-8), vyjadrením odporcu k podanému návrhu (č.l. 92), vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi preloženými navrhovateľom, a to Zmluvou o dielo, vrátane dodatkov 1-4 (č.l. 11-30), Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam (č.l. 30-36), Zápisnica o odovzdaní a prevzatí dokončených stavieb (č.l. 37), faktúrou č. 8032012 (č.l. 38), Zmluvou o prevode vlastníctva bytov (č.l. 39-50), Oznamením o začatí výkonu záložného práva (č.l. 61-62), Zasláním oznámenia o dobrovoľnej dražbe, znaleckého posudku a výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľnosti s prílohami (č.l.63-72), obsahom žaloby v konaní vedenom pred Okresným súdom Malacky č.k. 6C/180/2014 (č.l. 96-101), vykonal dokazovanie podľa § 120 ods. 1 veta tretia O.s.p. zabezpečením aktuálneho výpisu z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. R. v čase rozhodovania súdu (č.l. 102-109), keďže vykonanie tohto dokazovania bolo nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci a dôsledné posúdenie uplatneného nároku, pričom z vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav:

Zo zmluvy o dielo č. X/A/XXXXuzatvorenej dňa XX.XX.XXXX medzi spoločnosťou Mirfam-stav s.r.o., IČO: 46 116 478 ako objednávateľom a odporcom ako zhotoviteľom súd zistil, že predmetom diela bol v zmysle čl. I. zmluvy záväzok odporcu zhotoviť hrubú stavbu na nadstavbe bytového domu na S. v R. podľa projektovej dokumentácie a podľa zmien dohodnutých s objednávateľom v rozsahu podľa priložených položkových rozpočtov, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť zmluvy. Cena za zhotovenie diela bola v čl. III dohodnutá vo výške 217.610,58 € s DPH. Podľa čl. VI. sa zmluvné strany dohodli, že objednávateľ bude platiť mesačne dielčie faktúry za vykonané práce, konečnú a čiastkové faktúry objednávateľ zaplatí zhotoviteľovi do 15 dní od jej doručenia. Zhotoviteľ vystaví konečnú a čiastkové faktúry na základe odsúhlaseného súpisu vykonaných prác, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou faktúry (č.l. 11-16 spisu). Cena diela sa menila následnými dodatkami k zmluve tak, že Dodatkom č. 2 zo dňa 23.9.2011 zmluvné strany rozšírili predmet diela o zhotovenie kotolne, ústredného vykurovania, zateplenia fasády a rekonštrukciu balkónov na nadstavbe bytového domu, pričom cena za dohodnutú časť rozšíreného diela dielo predstavovala 105.916,56 € s DPH. Dodatkom č. 3 zo dňa 30.09.2011 sa zmluvné strany dohodli na zmene ceny za celé dielo v základnej zmluve tak, že konečná cena s DPH

predstavovala sumu vo výške 253.610,58 €. Dodatkom č. 4 k zmluve o dielo zo dňa 08.03.2012 zmluvné strany rozšírili predmet diela o zhotovenie ďalších prác podľa položkového rozpočtu, ktorý tvorí prílohu dodatku za dohodnutú cenu týchto prác vo výške 37.027,34 € (č.l. 11-30 spisu).

Zo zmluvy o zriadení záložného práva uzatvorenej dňa 03.02.2012 medzi spoločnosťou Mirfam-stav s.r.o., IČO: 46 116 478 súd zistil, že spoločnosť Mirfam-stav s.r.o., IČO: 46 116 478 ako záložca a odporca ako záložný veriteľ sa dohodli na zriadení záložného práva na nehnuteľnostiach (byty a nebytové priestory), ktoré vznikli na základe Zmluvy o nadstavbe domu zo dňa 12.12.2011 na 4. A 5. nadzemnom podlaží bytového domu súp.č. XXX, k.ú. R., okrem iných aj na rozostavanom byte číslo XX na X. mezaníne bytového domu a spoluvlastníckom podiele na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiacom k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, a tiež na rozostavanom byte číslo XX na X. mezaníne bytového domu a spoluvlastníckom podiele na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX. Záložné právo zmluvné strany zriadili na zabezpečenie pohľadávky odporcu zo Zmluvy o dielo č. X/A/XXXX a jej následných dodatkov. Podľa článku III. bod 3. 4 Záložnej zmluvy, záložca dáva podpisom tejto zmluvy súhlas k tomu, aby v prípade, ak svoj dlh nesplní riadne a včas. Uspokojí záložný veriteľ zabezpečovanú pohľadávku v súlade s touto zmluvou. Podľa článku III. bod 3.5 Záložnej zmluvy, záložca sa zaväzuje nepreviesť bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa vlastníctvo založených nehnuteľností na tretiu osobu. Pri prevode alebo prechode vlastníctva založených nehnuteľností ostí pôsobí záložné právo voči tretej osobe, ako vlastníkovi založenej nehnuteľnosti 1 záložca nemôže previesť vlastníctvo založených nehnuteľností na tretiu osobu bez záložného práva zriadeného touto zmluvou. Na tretiu osobu, ako vlastníka založenej nehnuteľnosti, voči ktorému pôsobí záložné právo zriadené touto zmluvou prechádzajú účinnosťou prevodu alebo prechodu vlastníctva založenej nehnuteľnosti všetky práva a povinnosti záložcu z tejto zmluvy. (č.l. 31-36 spisu).

Zo Zmluvy o prevode vlastníctva bytov zo dňa 17.05.2012 súd zistil, že navrhovateľ a spoločnosť Mirfam-stav s.r.o., IČO: 46 116 478 uzatvorili kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k rozostavaným bytom zapísaným v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu N., Správa katastra O. na liste vlastníctva číslo XXX pre katastrálne územie R., obec R., okres O., a to:

- rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX. v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX. prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX.,
- rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX. prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX.,
- rozostavaný byt číslo XX. na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX.,
- rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX
- rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX.,
- rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX
- rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX

- rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX

- rozostavaný byt číslo XX. na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX

- rozostavaný byt číslo XX na X. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX.

Z čl. IX bod 1 veta druhá Zmluvy o prevode vlastníctva bytov zo dňa 17.05.2012 súd zistil, že odporca ako predávajúci vyhlásil, že ku dňu podpisu tejto zmluvy je na Rozostavané byty zriadené zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v zmysle ustanovenia § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov a záložné právo v prospech záložného veriteľa EUR STAV s.r.o. zriadené Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, vklad ktorej bol povolený príslušnou správou katastra podľa S. zo dňa XX.XX.XXXX. Uvedené záložné právo čiastočne zanikne po úhrade kúpnej ceny (článok IV bod 2 tejto zmluvy) a záložný veriteľ EUR STAV s.r.o. vydá potvrdenia o zániku záložného práva - kvitanciu v prospech EUR STAV s.r.o.. Predávajúci sa zaväzuje do pracovných dní odo dňa vydania tohto potvrdenia - kvitancie podať návrh na výmaz predmetného záložného práva v prospech EUR STAV s.r.o..

Z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. R. súd zistil, že vlastníkom bytu č. XX v bytovom dome s.č.XXX na X. mezaníne bytového domu na ulici S. v R., číslo vchodu S. X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX je spoločnosť STAVMAT IN s.r.o., Pezinská 56, Malacky. Na nehnuteľnosti v čase rozhodovania súdu neviazne záložné právo. Podľa zápisu v KN vlastní nehnuteľnosť nadobudol dobrovoľnou dražbou dňa 09.01.2014. Na liste vlastníctva je zápis poznámky o začatí súdneho konania spis. zn. 6C/182/2014 zo dňa 20.03.2014 o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby.

Z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. R. súd zistil, že vlastníkom bytu č. XX v bytovom dome s.č.XXX na X. mezaníne bytového domu na ulici S. v R., číslo vchodu S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX je B., nar. XX.XX.XXXX, O. XX, O.. Na nehnuteľnosti v čase rozhodovania súdu neviazne záložné právo. Podľa zápisu v KN vlastní nehnuteľnosť nadobudol dobrovoľnou dražbou dňa 14.01.2014. Na liste vlastníctva je zápis poznámky o začatí súdneho konania spis. zn. 6C/182/2014 zo dňa 20.03.2014 o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby.

Z obsahu žaloby v konaní vedenom Okresným súdom Malacky č.k. 6C/180/2014 súd zistil, že v konaní sa navrhovateľ voči odporcom 1/ EUR STAV s.r.o., 2/ STAVMAT IN spol. s.r.o., 3/ B., 4/ Dom dražieb s.r.o. domáha určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby vykonanej dňa 19.12.2013, predmetom ktorej bol byt č. XX v bytovom dome s.č. XXX na X. mezaníne bytového domu na ulici S. v R., číslo vchodu S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX. prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, a tiež neplatnosti dobrovoľnej dražby vykonanej dňa 19.12.2013, predmetom ktorej bol byt č. XX v bytovom dome s.č.XXX na X. mezaníne bytového domu na ulici S. v R., číslo vchodu S., bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. s parcelné číslo XXX/XXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX (čl. 96-101).

Podľa § 151a zák.č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo

domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloh"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

Podľa § 151b ods. 1 Občianskeho zákonníka záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom. Zmluva o zriadení záložného práva na hnuteľnú vec sa nemusí uzatvoriť v písomnej forme, ak záložné právo vzniká odovzdaním veci podľa tohto zákona.

Podľa § 151e ods. 2 Občianskeho zákonníka záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon^{3c}) neustanovuje inak.

Podľa § 151h ods. 1 Občianskeho zákonníka pri prevode alebo prechode zálohu pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi zálohu, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom alebo ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

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

Podľa § 151md ods. 1 písm. i) Občianskeho zákonníka záložné právo zaniká, ak sa vykonalo, bez ohľadu na rozsah uspokojenia veriteľa.

Podľa § 80 O.s.p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä a) o osobnom stave (o rozvode, o neplatnosti manželstva, o určení, či tu manželstvo je alebo nie je, o určení rodičovstva, o osvojení, o spôsobilosti na právne úkony, o vyhlásení za mŕtveho); b) o splnení povinnosti, ktorá vyplýva zo zákona, z právneho vzťahu alebo z porušenia práva; c) o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Podľa § 154 O.s.p. pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia.

Návrhom na začatie konania možno uplatniť (okrem ďalších prípadov), aby sa rozhodlo o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem (§ 80 písm. c/ O.s.p.). Preukázanie, že navrhovateľ má naliehavý právny záujem na ním požadovanom určení, je jedným z predpokladov úspešnosti návrhu. Podľa ustálenej judikatúry súdov naliehavý právny záujem na určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, je daný najmä vtedy, ak by bez určenia bolo právo navrhovateľa ohrozené, alebo jeho postavenie by sa stalo neistým. Takáto neistota musí existovať v čase rozhodovania súdu v merite.

Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým (porovnaj R 17/1972). Za nedovolenú možno považovať určovaciu žalobu, pokiaľ neslúži potrebám praktického života, ale len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov; ak však určovacia žaloba vytvára pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu, je prípustná aj napriek tomu, že je možná (prípadne) i iná žaloba (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky publikované v časopise Zo súdnej praxe pod č. 40/1996). Procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení právneho vzťahu alebo práva, zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha (žalobcu). Pokiaľ chce žalobca osvedčiť svoj naliehavý právny záujem, musí na jednej strane poukázať na určité skutkové okolnosti prejednávanej veci vedúce k sporu medzi účastníkmi a k potrebe určiť súdom, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, na druhej strane vysvetliť, že práve podaná žaloba je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor rieši (odstraňuje neistotu vzťahu účastníkov konania alebo vytvára pevný základ pre jeho usporiadanie). (Rozsudok Najvyššieho súdu SR zo 6. decembra 2012, sp. zn. 5 Cdo 31/2011)

Naliehavý právny záujem sa teda viaže na konkrétny určovací petit (to, čoho sa navrhovateľ v konaní domáha) a súvisí s vyriešením otázky, či sa návrhom s daným určovacím petitom môže dosiahnuť odstránenie spornosti navrhovateľovho práva alebo neistoty v jeho právnom vzťahu, pri rozhodovaní o existencii naliehavého právneho záujmu musí súd posúdiť, či podaný určovací návrh je procesne prípustným nástrojom ochrany práva navrhovateľa, a či snád' o takomto rozhodnutí o určovacom návrhu nebude musieť aj tak nasledovať iné konanie, pričom dôkazné bremeno zaťažuje navrhovateľa.

Navrhovateľ v konaní neodôvodnil a nepreukázal, akým spôsobom by požadovaným výrokom súdu (určením zániku záložného práva na v petite uvedených nehnuteľnostiach, ktoré vzniklo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam uzavretej dňa 03.02.2012 medzi obchodnou spoločnosťou Mirfam-stav s.r.o., IČO: 46 116 478 ako záložcom a obchodnou spoločnosťou EUR STAV s.r.o., Malé námestie 2873/18, 901 01 Malacky, IČO: 44 080 263 ako záložným veriteľom), bola odstránená právna neistota v ním tvrdenom vlastníckom vzťahu k nehnuteľnostiam, najmä s poukazom na skutkový stav, keď nadobudol nehnuteľnosti v čase kúpy zaťažené záložným právom a len na základe tvrdení predávajúceho sa zrejme domnieval, že záložný veriteľ nebude na existencii záložného práva trvať. Z aktuálneho listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. R. v čase rozhodovania súdu vyplýva, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom, teda záložné právo, ktoré vzniklo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam uzavretej dňa XX.XX.XXXX medzi obchodnou spoločnosťou Mirfam-stav s.r.o., IČO: 46 116 478 ako záložcom a obchodnou spoločnosťou EUR STAV s.r.o., Malé námestie 2873/18, 901 01 Malacky, IČO: 44 080 263 ako záložným veriteľom zaniklo (tak ako znie petit návrhu na požadovanom určení) a pred tunajším súdom je vedené konanie o neplatnosť dražby. Súd nemôže v rozpore s ust. § 154 O.s.p. určiť zánik záložného práva do minulosti, keďže pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia a ani prípadné určenie zániku záložného práva v konaní 10Cb/72/2013 nijako neodstráni stav ohrozenia práva navrhovateľa a neistotu v jeho právnom postavení ako vlastníka nehnuteľností, ktoré boli predmetom záložného práva a ktoré boli vydražené, nakoľko keď už v čase rozhodovania súdu došlo k realizácii záložného práva, bude sa musieť navrhovateľ domáhať svojho práva inými právnymi prostriedkami (iným určením).

S ohľadom na vyššie súd dospel k záveru, že navrhovateľ neosvedčil svoj naliehavý právny záujem na ním požadovanom určení, potom súd zamietol návrh bez toho, že by sa zaoberal meritom veci, pričom v odôvodnení rozhodnutia sa zaoberal len otázkami, ktoré majú pre vec podstatný význam a dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzal do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania.

O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 151 ods. 1 O.s.p., podľa ktorého účastníkovi, ktorý mal vo veci plný úspech, súd prizná náhradu trov potrebných na účelné uplatňovanie alebo bránenie práva proti účastníkovi, ktorý vo veci úspech nemal. V prejednávanej veci bol plne úspešný odporca a vzniklo mu právo na náhradu trov konania voči vo veci plne neúspešnému navrhovateľovi. Keďže odporcovi v konaní žiadne trovy nevznikli, tieto trovy si odporca v konaní ani neuplatňoval, rozhodol súd o trovách konania tak, že odporcovi ich náhradu voči navrhovateľovi nepriznal.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15-tich dní odo dňa jeho doručenia, prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Bratislave, písomne v dvoch vyhotoveniach (§ 204 ods. 1 prvá veta O.s.p.).

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§ 42 ods. 3 O.s.p.) 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.). Pokiaľ zákon pre podanie určitého druhu nevyžaduje ďalšie náležitosti, musí byť z podania zjavné, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka a čo sleduje, a musí byť podpísané a datované. Podanie treba predložiť s potrebným počtom rovnopisov a s prílohami tak, aby jeden rovnopis zostal na súde a aby každý účastník dostal jeden rovnopis ak je to potrebné. Ak účastník nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie na jeho trovy (§ 42 ods. 3 O.s.p.).

Ak povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona (zákon č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti - Exekučný poriadok a o zmene a doplnení ďalších zákonov, v znení neskorších predpisov); ak ide o rozhodnutie o výchove maloletých detí, návrh na súdny výkon rozhodnutia (§ 251 ods. 1 O.s.p.).

Odvolať 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 O.s.p. t.j.

1. sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov
2. ten, kto v konaní vystupoval ako účastník, nemal spôsobilosť byť účastníkom konania
3. účastník konania nemal procesnú spôsobilosť a nebol riadne zastúpený
4. v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie
5. sa nepodal návrh na začatie konania, hoci podľa zákona bol potrebný
6. účastníkovi konania sa postupom súdu odňala možnosť konať pred súdom
7. rozhodoval vylúčený sudca alebo bol súd nesprávne obsadený, ibaže namiesto samosudcu rozhodoval senát
8. súd prvého stupňa nesprávne vec právne posúdil, tým, že nepoužil správne ustanovenie právneho predpisu a nedostatočne zistil skutkový stav
9. sa rozhodlo bez návrhu, nejde o rozhodnutie vo veci samej a dôvody, pre ktoré bolo vydané, zanikli alebo ak také dôvody neexistovali
10. bol odvolacím súdom schválený zmier

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 O.s.p.), t.j.

1. sa týkajú podmienok konania, vecnej príslušnosti súdu, vylúčenia sudcu (prísediaceho) alebo obsadenia súdu,

2. má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej

3. odvolateľ nebol riadne poučený podľa § 120 ods. 4 O.s.p.,

4. ich účastník konania bez svojej viny nemohol označiť alebo predložiť do rozhodnutia súdu prvého stupňa

f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci (§ 205 ods. 2 O.s.p.)