

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 3Co/155/2014  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1212228065  
Dátum vydania rozhodnutia: 25. 03. 2015  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Alena Svetlovská  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2015:1212228065.2

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Aleny Svetlovskej a členiek senátu JUDr. Zuzany Mališovej a JUDr. Blanky Malichovej v právnej veci navrhovateľa: G. X., bytom R. XX, X., zastúpený advokátom JUDr. Petrom Dumanom, Hodžovo nám. 1A, Bratislava, proti odporcovi: T. S., X. T.P. XXX/XX, X., zastúpený advokátom Mgr. Ľubomírom Bugáňom, Bajkalská 25/A, Bratislava, o určenie vlastníckeho práva, o odvolaní odporcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II, č. k. 15C 229/2012 - 236, zo dňa 27. novembra 2013, takto

### rozhodol:

Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa potvrdzuje.

Odporca je povinný zaplatiť navrhovateľovi náhradu trov odvolacieho konania v sume 278,58 eur na účet advokáta JUDr. Petra Dumana do troch dní od právoplatnosti rozsudku.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa určil, že navrhovateľ je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu o veľkosti XXXX/XXXXXX na nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. XXXX vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom v Bratislave pre kat. úz. Trnávka, okres Bratislava II, obec BA - m. č. Ružinov pod poradovým č. XX ako: a/ nebytový priestor s označením „L. Č.. X-X“ nachádzajúci sa v suteréne domu s názvom „C.. U. H. - X. S. - R. D..“, vchod R. XX, súpisné č. XXXXX, postaveného na pozemku - parc. reg. S.-W. Č.. XXXXX/XXX, výmera XXX m<sup>2</sup>, zastavané plochy a nádvoría, b/ podiel o veľkosti XXXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedeného v písm. a/, ktorý prislúcha k nebytovému priestoru uvedenému v písm. a/, c/ podiel o veľkosti XXXXX/XXXXXX na pozemku uvedenom v písm. a/, ktorý prislúcha k nebytovému priestoru uvedenému v písm. a/ a odporcovi uložil povinnosť zaplatiť navrhovateľovi náhradu iných trov konania 99,50 eur a náhradu trov právneho zastúpenia 2.730,23 eur na účet advokáta JUDr. Petra Dumana, všetko do troch dní od právoplatnosti rozsudku. Súd prvého stupňa vykonaným dokazovaním zistil, že navrhovateľ dňa 8. 11. 2010 uzatvoril ako kupujúci so spoločnosťou AVIDOL, s. r. o., Zmluvu o prevode vlastníctva bytu, predmetom ktorej bol byt a jedno garážové státie nachádzajúce sa v bytovom dome postavenom spoločnosťou AVIDOL, pričom na základe kúpnej zmluvy navrhovateľ nadobudol vlastnícke právo aj k spornej nehnuteľnosti, v zmluve označenej ako „parkovacie státie vnútorné v hromadných garážach bloku S., Č.. X“, konkrétne spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoluvlastnícky podiel na pozemku. V čl. VI bod 1. Zmluvy spoločnosť AVIDOL vyhlásila, že na nehnuteľnostiach, ktoré sú predmetom prevodu viazne záložné právo v prospech záložného veriteľa Tatra banka, a. s., ktoré sa vymaže spolu s vkladom tento zmluvy na základe písomného súhlasu záložného veriteľa podaním návrhu na výmaz v časti záložného práva. V čl. VI bod 2 zmluvy sa spoločnosť AVIDOL zaviazala, že zabezpečí výmaz záložného práva a vykoná úkony potrebné k tomu, aby záložné právo zaniklo a bolo vymazané z listu vlastníctva č. XXXX, čo sa však nestalo. Súd prvého stupňa ďalej zistil, že v čase výkonu záložného práva boli na l. Č.. XXXX zapísané tri

záložné práva vzťahujúce sa k spornej nehnuteľnosti a to najmä: a/ záložné právo v prospech SANPARK, s. r. o., na par. č. XXXXX/XXX podľa V - XXXX/XX zo dňa 14. 3. 2006, podľa V - XXXXX/XX zo dňa 15. 1. 2007 (R. Č.. XXX/XX) - VZ XXX/XX, na základe zmluvy o postúpení pohľadávok Z - XXXXX/XX. Záložné právo bolo zapísané do katastra na základe Zmluvy o záložnom práve k nehnuteľnému majetku, ktorú uzatvorila Tatra banka, a. s., so spoločnosťou AVIDOL dňa 21. 2. 2006 za účelom zabezpečenia úveru poskytnutého tejto spoločnosti („Záložná zmluva 1“), pričom záloh tvorili dva pozemky pôvodne označené ako pozemok parc. č. XXXXX/X o výmere XXXX m2 zapísaný na I. Č.. XXXX a pozemok parc. č. XXXXX/XXX o výmere XXXX m2 zapísaný na LV č. XXXX. Z parcely č. XXXXX/XXX sa odčlenili 4 menšie parcely a na parc. č. XXXXX/XXX stojí stavba „Obytný súbor AVIDOL“, kde sa nachádza aj sporná nehnuteľnosť. Z dôvodu odčlenenia pozemkov bolo záložné právo prislúchajúce k parc. č. XXXXX/XXX zapísané na novozaložený LV č. XXXX a vklad bol povolený dňa 15. 1. 2007 pod č. V - XXXX/XX, b/ záložné právo na pozemok parc. č. XXXXX/XXX o výmere XXX m2 - zastavené plochy a nádvoría a rozostavanú stavbu „Obytný súbor AVIDOL, XXX b. j.“ bez súpisného čísla, postavená na parc. č. XXXXX/XXX v prospech SANPARK, s. r. o., podľa V - XXXXX/XX zo dňa 15. 1. 2007, na základe zmluvy o postúpení pohľadávok Z - XXXXX/XX. Záložné právo bolo do katastra zapísané na základe zmluvy o záložnom práve k nehnuteľnému majetku, ktorú uzatvorila Tatra banka, a. s., so spoločnosťou AVIDOL dňa 28. 12. 2006 za účelom zabezpečenia úveru („Záložná zmluva 2“). Súd prvého stupňa dospel k záveru, že rozhodnutie súdu o predmete sporu záviselo od vyriešenia otázky platnosti, resp. neplatnosti Kúpnej zmluvy uzavretej v mene navrhovateľa spoločnosťou SANPARK, s. r. o., ako záložným veriteľom s odporcom ako kupujúcim dňa 12. 7. 2012, ktorej vklad bol povolený dňa 21. 8. 2012 pod č. V - XXXXX/XX, ktorú súd prvého stupňa posudzoval ako otázku predbežnú. Súd prvého stupňa mal zo Záložnej zmluvy 2 za jednoznačne preukázané, že predmet záložného práva bol zmluvnými stranami jednoznačne, určite a zrozumiteľne určený ako pozemok parc. č. XXXXX/XXX o výmere XXX m2 - zastavané plochy a nádvoría a rozostavaná stavba „C. U. H., XXX X.. Y.“ bez súpisného čísla, postavená aj na parc. č. XXXXX/XXX, kat. úz. Trnávka s tým, že zo záložnej zmluvy 2 vyplýva, že v čase zriaďovania záložného práva bola stavba v takom stupni rozostavanosti, že bolo zrejme jej stavebnotechnické a funkčné usporiadanie a že ju bolo možné zapísať do katastra nehnuteľností ako rozostavanú stavbu. Súd prvého stupňa vyvodil záver, že v tom čase platné príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka upravujúce záložné právo umožňovali zmluvným stranám zriadiť záložné právo na nehnuteľnosť v rôznom stupni rozostavanosti, t. j. na rozostavanú stavbu, ako aj byt a nebytový priestor, ktoré vzniknú v budúcnosti, ktoré boli predmetom evidovania v katastri nehnuteľností a preto mali účastníci Záložnej zmluvy 2 možnosť vymedziť predmet záložného práva vzhľadom na druh stavby na rozostavané byty a nebytové priestory, ktoré vzniknú v budúcnosti. Súd prvého stupňa taktiež vyvodil záver, že záloh bol v Záložnej zmluve 2 jednoznačne identifikovaný ako „rozostavaná stavba“ a preto zmluvné strany zriadili záložné právo na rozostavanú stavbu a nie na rozostavané nebytové priestory a z tohto dôvodu navrhovateľov spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore a na spoločných častiach neboli predmetom žiadneho záložného práva svedčiaceho v prospech Tatra banky, a. s., a ani v prospech spoločnosti SANPARK ako jej právneho nástupcu a preto spoločnosť SANPARK nemala voči navrhovateľovi postavenie záložného veriteľa a nemala teda ani oprávnenie konať v mene navrhovateľa podľa § 151m ods. 6 Obč. zák.. Súd prvého stupňa uviedol, že spoločnosť SANPARK de iure nebola záložným veriteľom a nemala teda oprávnenie vlastnícky disponovať s nebytovými priestormi a teda kúpnu zmluvu uzatvárala vo svojom vlastnom mene ako nevlastník. Z uvedeného dôvodu odporca nemohol platne nadobudnúť vlastnícke právo, pretože by ho nadobúdal v rozpore so zásadou nemo plus iuris, čo má za následok absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy podľa § 39 Obč. zák.. Súd prvého stupňa ďalej vyvodil záver, že pokiaľ nevzniklo na navrhovateľov spoluvlastnícky podiel na nebytovom priestore a na spoločných častiach žiadne záložné právo, nemohlo ani neexistujúce záložné právo zaniknúť. O trovách konania rozhodol podľa § 142 ods. 1, § 149 ods. 1 a § 151 ods. 1 O. s. p.

Proti tomuto posudku podal odvolanie odporca. Navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Uviedol, že súd prvého stupňa nesprávne zistil skutkový stav veci a vec následne nesprávne právne posúdil. Mal za nepochopiteľné, ako mohol súd prvého stupňa z čiastočného výpisu z I. Č.. XXXX zo dňa 19. 10. 2011 vyvodiť záver, že „do katastra boli zapísané rozostavané nebytové priestory...“, nakoľko uvedený záver z čiastočného výpisu z LV vôbec nevyplýva a konštatovanie súdu prvého stupňa je aj v rozpore s objektívnou realitou, nakoľko v čase uzatvorenia záložnej zmluvy 2 nebytové priestory tvoriace súčasť rozostavanej stavby zapísané v katastri nehnuteľností neboli. Vytkol súdu prvého stupňa, že vo svojom rozsudku síce konštatuje neexistenciu vôle záložcu a záložného veriteľa zriadiť záložné právo ku garážovému státiu, avšak za

účelom zistenia skutočnej vôle zmluvných strán nevykonal žiadny dôkaz, pričom je zrejmé, že vôľou zmluvných strán záložnej zmluvy 2 bolo, aby sa zriaďované záložné právo vzťahovalo na všetky byty a nebytové priestory tvoriace súčasť rozostavanej stavby a táto vôľa nebola nikdy zo strany záložcu či záložného veriteľa spochybňovaná. Uviedol, že súd prvého stupňa pri posudzovaní predmetnej veci nebral do úvahy ust. § 120 ods. 1 Obč. zák. v súvislosti s ust. § 3 ods. 15 a § 6 ods. 1 písm. c/ bodu 1. a 3. zák. č. 162/1995 Z. z.. Bol názoru, že v zmysle § 120 ods. 1 Obč. zák. sú byty a nebytové priestory nielen fyzickou, ale aj právnou súčasťou stavby, v ktorej sa nachádzajú a to až do momentu, keď sa stanú samostatným predmetom práv v zmysle § 118 ods. 2 Obč. zák. a preto všetky právne úkony, ktorých predmetom je stavba pred jej rozčlenením na samostatné byty a nebytové priestory sa vzťahujú aj na tieto jej súčasti. Mal za to, že ust. § 151md ods. 1 Obč. zák. rozdelenie vecí ako dôvod zániku záložného práva nepozná. Súhlasil so záverom súdu prvého stupňa, že Záložnou zmluvou 2 bolo zriadené záložné právo k rozostavanej stavbe i k stavbou zastavanému pozemku, avšak súd prvého stupňa nesprávne konštatoval, že toto záložné právo sa nevzťahuje na garážové státie s tým, že záver súdu prvého stupňa, že Záložnou zmluvou 2 zriadené záložné právo k rozostavanej stavbe sa nevzťahuje na jej súčasti je rozpore s § 120 ods. 1 Obč. zák.. Uviedol, že záložné právo ku garážovému státiu vzniklo dňom 15. 1. 2007, kedy bola Záložná zmluva 2 zavkladovaná do katastra nehnuteľností, pričom nebytový priestor č. 2 - 1 vtedy už fyzicky existoval ako súčasť rozostavanej stavby. Poukázal na skutočnosť, že záložné právo k predmetnej stavbe a k zastavanému pozemku bolo zriadené a vložené do katastra v čase pred rozčlenením stavby na samostatné byty a nebytové priestory a správa katastra po rozčlení stavby záložné právo správne rozpísala na jednotlivé byty a nebytové priestory a k nim prináležiace spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a na zastavanom pozemku. Taktiež uviedol, že navrhovateľ kúpil garážové státie zaťažené záložným právom, pričom pri postúpení záložným právom zabezpečenej pohľadávky prešlo záložné právo z postupcu - Tatra banky, a. s. na postupníka - spoločnosť SANPARK, s. r. o. a táto spoločnosť záložné právo riadne vykonala a predala garážové státie odporcovi, ktorý je jeho súčasným vlastníkom. Poukázal na rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. k. 5S 169/2012 - 174 zo dňa 3. 12. 2013, v ktorom súd v rámci výkonu správneho súdnictva konštatoval, že Záložnou zmluvou 2 zriadené záložné právo k rozostavanej stavbe sa vzťahuje na všetky byty a nebytové priestory v stavbe. Rozsudok súdu prvého stupňa mal za nepreskúmateľný, nakoľko súd prvého stupňa v odôvodnení rozsudku opísal skutkový stav tvrdý navrhovateľom a to, že záložné práva zriadené k určitým pozemkom Záložnou zmluvou 1/ boli v dôsledku rozdelenia jednej z pôvodných parciel rozpísané na parcely vzniknuté rozdelením pôvodnej parcely a teda mal za to, že možno vyvodiť záver, že súd prvého stupňa akceptoval tvrdenie navrhovateľa o prechode záložného práva z pôvodného na novovytvorené parcely, avšak v prípade rozdelenia stavby na byty a nebytové priestory už súd prvého stupňa konštatoval opačný záver, že záložné právo pri rozdelení vecí neprechádza na rozdelením vzniknuté veci. Rozsudok súdu prvého stupňa mal za nepreskúmateľný i v časti, v ktorej sa súd prvého stupňa vysporiadaval s jeho právnym názorom odkazujúcim na českú judikatúru a právny názor Úradu geodézie, kartografie a katastra SR. Rozsudok súdu prvého stupňa mal za arbitrárny v tej časti, v ktorej súd prvého stupňa vyvodil záver o neexistencii záložného práva k pozemku zastavanom predmetnou stavbou, nakoľko bol názoru, že súd prvého stupňa prevzal nepodloženú fabuláciu navrhovateľa o zriadení záložného práva na garážovému státiu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku, nakoľko nikdy nebolo zriadené samostatné záložné právo ku na garážovému státiu prislúchajúcemu spoluvlastníckemu podielu na zastavanom pozemku, keď Záložnou zmluvou 1 a 2 boli zriadené záložné práva k pozemkom, nie záložné práva k spoluvlastníckym podielom na pozemku zastavanom bytovým domom.

Navrhovateľ vo svojom vyjadrení k odvolaniu navrhol odvolanie odporcu zamietnuť. Uviedol, že v čase podpísania Záložnej zmluvy 2 mali zmluvné strany možnosť zriadiť záložné právo na rozostavané nebytové priestory ako na budúci záloh a súd prvého stupňa sa s touto skutočnosťou stotožnil, pričom odporca túto skutočnosť nikdy nenamietal a dokonca ju potvrdil v odvolaní, v ktorom uviedol „Dodávame, že nebytový priestor č. 2 - 1 vtedy (t. j. 15. 1. 2007) už fyzicky existoval ako súčasť rozostavanej stavby“. Taktiež uviedol, že nebytové priestory v rozostavanej stavby „fyzicky“ v istom momente už existujú, z právneho hľadiska však vznikajú až okamihom, keď sa naplnia všetky znaky definície nebytových priestorov podľa § 2 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z. z. a najskorším okamihom ich vzniku je preto vydanie rozhodnutia stavebného úradu a dovtedy môžu tvoriť predmet zálohu len ako budúci záloh v zmysle § 151d ods. 4 Obč. zák. Mal za to, že kolaudačné rozhodnutie bolo vydané po uzavretí Záložnej zmluvy 2 a preto nebytové priestory nemohli byť predmetom zálohu, ktorý bol vymedzený ako „rozostavaná stavba“ a zálohom mohli byť len vtedy, keby bol predmet zálohu vymedzený ako „nebytové priestory,

ktoré vzniknú v budúcnosti“. Bol názoru, že nie je podstatné, či v čase podpisu boli rozostavané nebytové priestory zapísané do katastra, ale to, že zmluvné strany mohli zriadiť záložné právo na budúce nebytové priestory podľa § 151d ods. 4 Obč. zák.. Uviedol, že právna otázka „súčasti vecí“ nebola predmetom konania a odporca si týmto tvrdením umelo vytvára priestor na argumentáciu založenú na právnych účinkoch záložného práva vo vzťahu k súčasťi veci, ktorá je však irelevantná, nakoľko po premene rozostavanej stavby na bytový dom dochádza k právnomu zániku rozostavanej stavby a k vzniku bytov a nebytových priestorov ako samostatných predmetov občianskoprávných vzťahov a tieto predmety nie sú súčasťou rozostavanej stavby. Konštatoval, že ak sa zmluvné strany výslovne dohodli, že zálohom bude rozostavaná stavba, nemôže záložné právo bez ďalšieho zaťažovať budúce nebytové priestory, nakoľko by to bolo v rozpore s jazykovým prejavom vôle strán, od ktorého Občiansky zákonník neumožňuje abstrahovať. Poukázal na skutočnosť, že zmluvné strany mali v čase zriadenia záložného práva k dispozícii znalecký posudok, z ktorého vyplývalo stavebnotechnické riešenie budovy a mali teda možnosť zriadiť záložné právo na čokoľvek, avšak prejavili vôľu zaťažiť iba rozostavanú stavbu v štádiu, v akom sa práve nachádzala. Argumentoval, že záložné právo, ktoré zmluvné strany zriadili na rozostavanú stavbu v počiatočnom štádiu jej zhotovovania sa nemôže vzťahovať na nové budúce veci, ktoré vzniknú po niekoľkých rokoch zhotovovania stavby, nakoľko právny poriadok síce umožňuje taký dôsledok, avšak na to, aby nastal, je nevyhnutná dohoda zmluvných strán podľa § 151d ods. 4 Obč. zák., t. j. dohoda o tom, že sa záložné právo bude vzťahovať aj na veci budúce a takáto dohoda v tomto prípade absentuje. Bol názoru, že po dokončení stavby vznikli nové veci a záložné právo v zmysle § 151md ods. 1 písm. b/ Obč. zák. zaniklo. Taktiež bol názoru, že dokončením rozostavaných nebytových priestorov, resp. ich prvým prevodom dochádza k zmene právneho režimu, ktorým sa vec spravuje a teda k vzniku novej veci v právnom zmysle. Mal za zrejmé, že vznikom nebytového priestoru nedochádza k rozdeleniu rozostavanej stavby, ale k vytvoreniu nových vecí v rámci špeciálnej právnej úpravy. Upozornil na skutočnosť, že rozsudok Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 5S 169/2012 - 174 bol vydaný v rámci správneho súdnictva a sám súd v odôvodnení vyslovene uviedol, že o existencii záložného práva nemá právomoc rozhodnúť a odkázal na civilnoprávne konanie. Záverom uviedol, že odporca namiesto toho, aby ako spoločník a konateľ záložného dlžníka uspokojil svoje záväzky voči záložnému veriteľovi priamo sa zúčastnil na výkone „záložného práva“, čím de facto poškodil navrhovateľa ako „záložcu“ a preto za tejto situácie nie je splnená podmienka, že svojím správaním nedal príčinu na podanie návrhu na začatie konania a preto výrok o náhrade trov konania považoval za správny.

Odvolací súd, ktorý bol viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§212 ods. 1 O. s. p.), preskúmal napadnutý rozsudok, prejednal odvolanie bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O. s. p. a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

Podľa § 151a Obč. zák. 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 veta prvá Obč. zák. záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom.

Podľa § 151d ods. 4 Obč. zák. záložné právo možno zriadiť aj na vec, právo, inú majetkovú hodnotu, byt alebo nebytový priestor, ktorý záložca nadobudne v budúcnosti a to aj vtedy, ak vec, právo, iná majetková hodnota, byt a nebytový priestor vzniknú v budúcnosti alebo ktorých vznik závisí od splnenia podmienky.

Záložné právo sa vzťahuje nielen na záloh, ale aj na jeho súčasťi, plody a úžitky a na príslušenstvo, ak zmluva o zriadení záložného práva alebo zákon neustanovujú inak. Účastníci právneho vzťahu (záložný veriteľ a záložca) majú však možnosť dohodou upraviť si odlišne vzťahy ohľadne súčasťi zálohu, jeho plodov a úžitkov, ako aj jeho príslušenstva, pokiaľ zákon neustanovuje inak. Záložné právo možno zriadiť na predmet zálohu patriaci záložcovi, t. j. na vec, byt a na nebytový priestor vo vlastníctve záložcu, alebo na právo a na inú majetkovú hodnotu, ktoré patria záložcovi. Je nepochybné, že záložné právo možno zriadiť aj na súbor vecí vo vlastníctve záložcu a na súbor práv alebo iných majetkových hodnôt, na podnik alebo časť podniku, alebo na inú hromadnú vec, ktoré patria záložcovi. Tento záver možno vyvodiť z § 151d ods. 1 Obč. zák., v ktorom sa uvádza, že zálohom môže byť aj súbor vecí, práv alebo

iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, alebo iná hromadná vec. Obdobne to platí aj pre možnosť zriadenia záložného práva na uvedené veci a práva, ktoré záložca nadobudne v budúcnosti a to aj keď v čase zriadenia záložného práva ešte neexistujú ale vzniknú až v budúcnosti, alebo ich vznik závisí od splnenia podmienky.

V prejednávanej veci súd prvého stupňa správne ako predbežnú otázku posudzoval platnosť, resp. neplatnosť kúpnej zmluvy uzavretej v mene navrhovateľa spoločnosťou SANPARK, s.r.o. ako záložným veriteľom a odporcom ako kupujúcim dňa 12. 7. 2012, ktorej vklad bol povolený dňa 21. 8. 2012 pod č. V - XXXXX/XX, pričom vyvodil správny právny záver, že predmet záložného práva bol v Záložnej zmluve 2, uzavretej medzi Tatra banka, a. s. a spoločnosťou AVIDOL dňa 28. 12. 2006, určený medzi zmluvnými stranami jednoznačne, určite a zrozumiteľne a taktiež vyvodil správny právny záver, že v čase zriaďovania záložného práva bola stavba v takom stupni rozostavanosti, že bolo zrejmé jej stavebnotechnické a funkčné usporiadanie a že ju bolo možné zapísať do katastra nehnuteľností ako rozostavanú stavbu. Odvolací súd je zhodne so súdom prvého stupňa názoru, že podľa § 151d ods. 4 Obč. zák. bolo možné zriadiť záložné právo na nehnuteľnosť v rôznom stupni rozostavanosti, t. j. na rozostavanú stavbu, ako aj na byt a nebytový priestor, ktoré vzniknú v budúcnosti a pokiaľ zmluvné strany záloh v Záložnej zmluve 2 identifikovali ako rozostavanú stavbu, zriadili záložné právo na rozostavanú stavbu a nie na rozostavané nebytové priestory, ani nie na byty a nebytové priestory, ktoré vzniknú v budúcnosti.

Podľa § 219 ods. 2 O. s. p., ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

S poukazom na citované ustanovenie, prihliadajúc na obsah súdneho spisu a z neho vyplývajúci skutkový stav, sa odvolací súd nezistiac v postupe súdu prvého stupňa z hľadiska procesnoprávneho žiadne vady majúce za následok nesprávne rozhodnutie vo veci samej, v celom rozsahu po skutkovej a právnej stránke stotožňuje s dôvodmi týkajúcimi sa odvolaním napadnutého rozsudku prvostupňového súdu, ktorým rozhodol o uplatňovanom nároku.

K odvolacím námietkam o nesprávnych skutkových záveroch prvostupňového súdu odvolací súd uvádza, že vnútorné presvedčenie súdu (ako výsledok hodnotenia dôkazov), by sa malo vytvárať na základe starostlivého uváženia a zhodnotenia jednotlivých dôkazov jednotlivo aj v ich komplexnosti tak, aby vychádzalo z pravidiel formálnej logiky. Podľa ust. § 132 O. s. p. dôkazy súd hodnotí podľa svojej úvahy, a to každý dôkaz jednotlivo a všetky dôkazy v ich vzájomnej súvislosti, pritom starostlivo prihliada na všetko, čo vyšlo za konania najavo, včítane toho, čo uviedli účastníci. Pri hodnotení dôkazov súd v zásade nie je obmedzovaný právnymi predpismi, ako má z hľadiska pravdivosti ten - ktorý dôkaz hodnotiť; uplatňuje sa teda zásada voľného hodnotenia dôkazov a len vo výnimočných prípadoch zákon súdu ukladá určité obmedzenia pri hodnotení dôkazov (napr. § 133, § 134, § 135 O. s. p.). Kontrola výsledku hodnotenia dôkazov, ku ktorým dospel súd, sa uskutočňuje najmä prostredníctvom inštitútu odôvodnenia rozsudku upraveného v § 157 ods. 2 O. s. p., podľa ktorého má súd uviesť, čoho sa žalobca domáhal a z akých dôvodov, ako sa vo veci vyjadril žalovaný, prípadne iný účastník konania, stručne, jasne a výstižne vysvetliť, ktoré skutočnosti považuje za preukázané a ktoré nie, z ktorých dôkazov vychádzal a akými úvahami sa pri hodnotení dôkazov riadil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec právne posúdil. Súd má povinnosť dbať na tom, aby odôvodnenie rozsudku bolo presvedčivé a vyhovujúce najmä základnej požiadavke preskúmateľnosti. V posudzovanom prípade súd prvého stupňa v rozsahu potrebnom pre rozhodnutie dostatočným dokazovaním riadne zistil skutkový stav veci, aplikoval naň správny predpis a svoje rozhodnutie aj podrobne a presvedčivo odôvodnil; z odôvodnenia rozhodnutia presne, zrozumiteľne a určite vyplývajú v logickej nadväznosti a s hodnotiacou väzbou k jednotlivým dôkazom skutkové zistenia, ktoré v súhrne vytvárajú skutkový nálezh súdu. Okolnosti namietané odporcom v odvolaní vo vzťahu k spôsobu vyhodnotenia vykonaných dôkazov nemajú za následok úvahu odvolacieho súdu, ktorá by nebola zhodná s v napadnutom rozhodnutí prezentovanou úvahou prvostupňového súdu. V tejto súvislosti odvolací súd poznamenáva, že do práva na spravodlivý proces nepatrí právo účastníka konania, aby sa všeobecný súd stotožnil s jeho právnymi názormi, navrhovaním a hodnotením dôkazov, ani právo na to, aby bol účastník konania pred všeobecným súdom

úspešný, tzn., aby sa rozhodlo v súlade s jeho požiadavkami a ani právo účastníka konania vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ním navrhnutých dôkazov súdom, prípadne sa dožadovať ním navrhnutého spôsobu hodnotenia dôkazov.

Pokiaľ odporca v odvolaní namietal, že napadnuté rozhodnutie spočíva na nesprávnom právnom posúdení veci, odvolací súd uvádza, že právnym posúdením je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval, alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery. V posudzovanom prípade s odvolaním sa na obsah už uvedeného odôvodnenia, odvolací súd považuje skutkové zistenia súdu prvého stupňa za úplné a ich právne posúdenie súdom prvého stupňa za správne.

Vzhľadom na to, že súd prvého stupňa v danom prípade v potrebnom rozsahu pre rozhodnutie vo veci samej zistil skutkový stav, vykonaním potrebných a účastníkmi navrhnutých dôkazov, a keď odporca v odvolaní neuviedol žiadne skutočnosti, resp. tvrdenia, s ktorými by sa nebol súd prvého stupňa v odôvodnení napadnutého rozsudku dôsledne vysporiadal a následne takto riadne zistený skutkový stav aj správne právne posúdil, tzn., že na správne zistený skutkový stav aplikoval zodpovedajúce zákonné ustanovenia, rozhodol vecne správne.

Z uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvého stupňa ako vecne správny podľa § 219 ods. 1 a 2 O. s. p., potvrdil.

K odvolacím námietkam odporcu odvolací súd uvádza, že v konaní nebolo preukázané, že vôľou zmluvných strán Záložnej zmluvy 2 bolo, aby sa zriaďované záložné právo vzťahovalo na všetky byty a nebytové priestory tvoriace súčasť rozostavanej stavby, nakoľko bolo preukázané, že v čase zriadenia záložného práva bola stavba v takom stupni rozostavanosti, že bolo zrejmé jej stavebnotechnické a funkčné usporiadanie jej prvého nadzemného podlažia a teda bolo možné zriadiť záložné právo k rozostavanej stavbe, ako aj k bytom a nebytovým priestorom, ktoré vzniknú v budúcnosti. Pokiaľ účastníci Záložnej zmluvy 2 ako predmet záložného práva vymedzili pozemok parc. č. XXXXX/XXX o výmere XXX m<sup>2</sup> - zastavané plochy a nádvoría a rozostavaná stavba „C. U. H., XXX X..Y..“, bez súpisného čísla, postavená aj na pozemku parc. č. XXXXX/XXX, kat. úz. Trnávka, je nepochybné, že sa záložné právo vzťahovalo iba na nehnuteľnosti, ktoré boli v záložnej zmluve špecifikované. Vo vzťahu k rozhodnutiam iných súdov, na ktoré odporca vo svojom odvolaní poukazoval, odvolací súd poznamenáva, že vo všeobecnosti nie je viazaný rozhodnutiami iných súdov v konaniach nesúvisiacich s predmetnou vecou (zaväzujú len v konkrétnej veci), vonkoncom však nie je viazaný rozhodnutiami všeobecných súdov iného štátu, aj keď sa jedná o rozhodnutia súdov Českej republiky, ktoré môžu v teoretickej rovine vzhľadom na spoločné korene právnych poriadkov Slovenskej a Českej republiky poslúžiť na komparáciu určitých problémových oblastí, avšak na účely výkladu platného práva je ich použitie ako prameňa práva absolútne vylúčené. Pokiaľ odporca poukazoval na rozsudok Krajského súdu v Bratislave, sp. zn. 5S 169/2012 - 174 zo dňa 3. 12. 2013, odvolací súd uvádza, že predmetný rozsudok bol vydaný v rámci správneho konania, pričom súd v odôvodnení svojho rozhodnutia uviedol, že „rozhodnutie o otázkach, týkajúcich sa určenia, či tu právo alebo právny vzťah je alebo nie je, neprináleží súdu v rámci preskúmania rozhodnutia správneho orgánu postupom podľa piatej časti O. s. p., ale do právomoci civilného súdu v konaní o určovacej žalobe“ a naviac predmetný rozsudok doposiaľ nenadobudol právoplatnosť. K odvolacej námietke odporcu, ktorou namietal náhradu trov konania odvolací súd uvádza, že súd prvého stupňa postupoval správne, ak určil tarifnú hodnotu veci na základe znaleckého posudku č. 24/2013 zo dňa 6. 9. 2013, nakoľko v uvedenom znaleckom posudku znalkyňa stanovila všeobecnú hodnotu nehnuteľností sumou 10.300,- eur. Je nepochybné, že odporca má za to, že nehnuteľnosť má takúto hodnotu, nakoľko podľa inzerátov realitných kancelárií, prostredníctvom ktorých odporca predáva parkovacie státie v novostavbe H. (č. I. 210, 211) odporca požaduje na parkovacie státie 10.000,- eur, resp. 12.000,- eur. Pokiaľ teda súd prvého stupňa pri náhrade trov konania vychádzal z tarifnej hodnoty veci určenú v znaleckom posudku znalkyňou Ing. Ivanou

Cihovou v sume 10.300,- eur, bol tento jeho postup správny. Nakoľko odporca výšku trov právneho zastúpenia nenamietal, odvolací súd ich správnosť nepreskúmaval.

O trovách odvolacieho konania odvolací súd rozhodol podľa § 224 ods. 1 O. s. p. v spojení s § 142 ods. 1 O. s. p. a navrhovateľovi, ktorý mal v odvolacom konaní plný úspech priznal náhradu trov odvolacieho konania pozostávajúcu z trov právneho zastúpenia vo výške 278,58 eur. Právny zástupca navrhovateľa vykonal v odvolacom konaní jeden úkon právnej služby (vyjadrenie k odvolaniu zo dňa 18. 3. 2014) za 270,54 eur podľa § 10 ods. 1 v spojení s 13a ods. 1 písm. g/ vyhl. č. 655/2004 Z. z.. Po pripočítaní režijného paušálu 8,04 eur odmena právneho zástupcu navrhovateľa predstavuje 278,58 eur. Odvolací súd právnenému zástupcovi navrhovateľa nepriznal odmenu za úkon právnej služby - prevzatie a príprava, nakoľko právny zástupca navrhovateľa zastupuje navrhovateľa v konaní od podania návrhu na začatie konania na súd a odmena za tento úkon právnej služby bola právnenému zástupcovi navrhovateľa priznaná už súdom prvého stupňa. Odvolací súd taktiež nepriznal právnenému zástupcovi navrhovateľa odmenu za úkon právnej služby - podanie návrhu na zmenu žaloby, nakoľko tento úkon nepovažoval za účelne vynaložený. Odvolací súd má za to, že je povinnosťou právneho zástupcu, aby petit žaloby formuloval tak, aby tento bol jasný, určitý a vykonateľný a v priebehu konania nemuselo dôjsť k jeho zmene. Pokiaľ právny zástupca navrhovateľa požadoval zmenu petitu žaloby, odvolací súd dospel k záveru, že nejde o úkon právnej služby, ktorý by následne mal byť pripísaný na ľarchu odporcu.

Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 9 zák. č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.