

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 3Cob/209/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1215222852
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 11. 2022
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Štefan Zelenák
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2022:1215222852.2

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave, v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Štefana Zelenáka a členiek senátu JUDr. Marty Šašinkovej a JUDr. Ley Gubovej, v právnej veci žalobcu ERS Holding, spol. s.r.o., Šamorínska 10, Bratislava - mestská časť Podunajské Biskupice, IČO: 35 702 982, práv. zast. JUDr. Tomáš Balážik, advokát, Šamorínska 10, Bratislava - mestská časť Podunajské Biskupice, proti žalovanému 1/ LIPO-REAL s.r.o., Priemyselná 2678/1, Trnava, IČO: 46 733 574 a žalovanému 2/ GENERALITY, a.s., Bavnárska 312/9, Trenčín, IČO: 47 132 507, o určenie neplatnosti právneho úkonu a iné, o odvolaní žalobcu proti rozsudku Okresného súdu Bratislava II č.k. 26Cb/402/2015-906 zo dňa 2.7.2020 jednohlasne, takto

rozhodol:

- I. Krajský súd v Bratislave návrh žalobcu zo dňa 5.11.2020 na prerušenie konania zamietá.
- II. Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu Bratislava II č.k. 26Cb/402/2015-906 zo dňa 2.7.2020 **p o t v r d z u j e**.
- III. Žalovanému 1/ a 2/ priznáva nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie žalobu zamietol a žalovaným priznal voči žalobcovi nárok na náhradu trov konania v plnom rozsahu.

2. V odôvodnení súd prvej inštancie uviedol, že žalobou podanou na súde dňa 30.9.2015 sa žalobca domáhal vydania rozhodnutia, ktorým by súd určil, že kúpna zmluva uzavretá medzi žalovaným 1/ a žalobcom, v mene ktorého konal žalovaný 2/, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX nachádzajúce sa v k.ú. D., obec N. - m.č. F., s vkladom vlastníckeho práva povoleným pod V - XXXX/XX zo dňa 7.9.2015, je neplatná. Ďalším petitom žiadal, aby súd určil, že vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX nachádzajúcich sa v k.ú. D., obec N. - m.č. F. je žalobca. Z vykonaného dokazovania vyvodil súd prvej inštancie právny záver, že žaloba nie je dôvodná. V konaní nebolo sporným, že žalobca a obchodná spoločnosť OTP Banka Slovensko, a.s. uzatvorili Zmluvu o úvere so zabezpečením, ktorým bolo zriadenie záložného práva na nehnuteľnosti zapísané na Liste vlastníctva č. XXX, k.ú. F. V dôsledku porušenia povinností dlžníka - žalobcu riadne a včas splácať dlžnú sumu úveru, obchodná spoločnosť OTP Banka Slovensko, a.s. využila zmluvné dojednania obsiahnuté vo všeobecne záväzných obchodných podmienkach a z dôvodu podstatného porušenia zmluvy, vyhlásila úver za splatný (dňa 10.5.2014), t.j. nastala predčasná splatnosť úveru a následne splatnú pohľadávku postúpila na žalovaného 2/. Žalobca predmetné postúpenie pohľadávky namietal uplatnením žalobou na Okresnom súde Bratislava I, ktorý právoplatným rozsudkom sp.zn. 28Cb/141/2015-680 zo dňa 22.12.2016 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 4Cob/55/2017-722 zo dňa 19.7.2018, žalobu zamietol. Z uvedeného vyplývalo, že postúpenie pohľadávky medzi obchodnou

spoločnosťou OTP Banka Slovensko, a.s. a žalovaným 2/ bolo platné, z dôvodu ktorého sa súd námietkami žalobcu vznesenými v tomto konaní nezaoberal a v celom rozsahu sa stotožnil so zisteným skutkovým a právnym názorom vysloveným ako Okresným súdom Bratislava I, tak i Krajským súdom v Bratislave. Inak povedané, platnosť Zmluvy o postúpení pohľadávky považoval súd za nespornú skutočnosť (keď konanie bolo prerušené práve do právoplatného rozhodnutia sp.zn. 28Cb/141/2015). OTP Banka Slovensko, a.s. postúpila pohľadávku na žalovaného 2/, s ktorou prešlo na postupníka aj zabezpečenie formou záložného práva (ustanovenia § 151c ods. 3 OZ), ktoré je akcesorické a sleduje pohľadávku, ktorú zabezpečuje. Žalovaný 2/ postupoval v medziach Zmluvy o zriadení záložného práva, tak že vykonal priamy predaj nehnuteľností zapísaných na Liste vlastníctva č. XXX, k.ú. F., ktorý žalobca rozporuje a táto skutočnosť bola medzi stranami sporná.

3. Súd v odôvodnení poukázal na to, že podstatnú pre toto konanie prejudiciálne posudzoval otázku preukázania naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom právnom určení, ktoré je nevyhnutnou podmienkou pre pripustenie žaloby na určenie (žaloba bola podaná za účinnosti O.s.p.). V danom prípade bola predmetom určenia neplatnosť právneho úkonu Kúpnej zmluvy. Ak sa žalobca domáhal určenia, že je vlastníkom nehnuteľnosti, pri ktorej je v katastri nehnuteľností zapísaný ako vlastníkom niekto iný, má vo vzťahu k tejto osobe nepochybne naliehavý právny záujem na požadovanom určení. S prihliadnutím na význam zápisu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností bol odôvodnený záver, že právne postavenie žalobcu je v tejto situácii neisté a že bez požadovaného určenia by jeho právo mohlo byť ohrozené. Pretože súdne rozhodnutie o určení vlastníckeho práva je podkladom na vykonanie zmeny v zápise v katastri nehnuteľností, je žaloba o určenie vlastníckeho práva spôsobilým právnym prostriedkom na odstránenie neistoty o skutočných právnych vzťahoch medzi účastníkmi. Umožňuje totiž dosiahnuť zhodu medzi skutočným právnym stavom a stavom zapísaným v katastri nehnuteľností. Žaloba o určenie vlastníckeho práva žalobcu musí smerovať proti všetkým, ktorí sú ako vlastníci nehnuteľností zapísaní v katastri nehnuteľností. Na základe uvedeného tak súd uzatvoril, že žalobca preukázal naliehavý právny záujem na požadovanom určení.

4. Súd prvej inštancie sa zaoberal tvrdením žalobcu o neplatnosti kúpnej zmluvy, ktorej uzatvoreniu predchádzal výkon záložného práva. Výkon záložného práva žalobca považoval za neprimeraný a v rozpore s dobrými mravmi vo vzťahu k hodnote záložným právom zabezpečovanej pohľadávky. Právne toto tvrdenie žalobca podporoval porušením ustanovenia § 39, ustanovenia § 151l ods. 1 OZ a ustanovenia § 151m ods. 7 a 8 OZ. Žalobca argumentoval, že žalovaný 2/ neoznámil žalobcovi výšku pohľadávky ku dňu postúpenia, nevyzval žalobcu na plnenie pohľadávky, neupozornil žalobcu na vyhlásenie mimoriadnej splatnosti úveru a neupozornil žalobcu, že v prípade, ak pohľadávku ani v dodatočnej lehote nespĺní, začne s jej vymáhaním, ako aj neuviedol akým spôsobom je oprávnený danú pohľadávku vymáhať. Uvedené tvrdenie v celom rozsahu poprel žalovaný 2/ podaním doručeným súdu dňa 27.11.2019, ku ktorému priložil dôkazy vyvracajúce tvrdenia žalobcu a súd sa s týmito v celom rozsahu stotožnil. Navyše povinnosť upozorniť žalobcu, že v prípade, ak pohľadávku neuhradí v dodatočnej lehote začne veriteľ s jej vymáhaním, nevyplýva žalovanému 2/ primárne ani zo Zmluvy o úvere a sekundárne ani zo Zmluvy o zriadení záložného práva a taká povinnosť nevyplýva ani zo zákona. Žalobca ďalej tvrdil, že výkon záložného práva (realizované ponukové konanie dňa 27.3.2015) bol realizovaný v relatívne krátkom čase odo dňa nadobudnutia pohľadávky (27.5.2014) s tvrdením, ktorým sa však súd nestotožnil najmä z dôvodu, že dobu 10 mesiacov nepovažoval za krátky časový úsek pre výkon záložného práva a jednak z dôvodu, že zákon a ani zmluva (či už úverová alebo o zriadení záložného práva) nestanovujú lehotu, od kedy do kedy môže veriteľ realizovať výkon záložného práva. Inak povedané, žalovaný 2/ postupoval v zmysle zmluvy o zriadení záložného práva a keďže zmluva (a ani zákon) nestanovuje lehotu na začatie výkonu záložného práva, žalovaný 2/ po postúpení pohľadávky (27.5.2014) oznámil žalobcovi listom zo dňa 11.6.2014, ktorý si žalobca prevzal dňa 17.7.2014 (len) začatie výkonu záložného práva, čím si splnil povinnosť uvedenú v § 151l ods. 1 OZ, a teda k porušeniu tohto ustanovenia zo strany žalovaného 2/ preukázateľne nedošlo. Inter alia, žalobca na oznámenie žalovaného 2/ o výkone záložného práva reagoval listom zo dňa 20.6.2014. Skutočnosť, že žalovaný 2/ pri výkone záložného práva postupoval tak, že určil druh výkonu záložného práva priamym predajom nehnuteľností, nebol v rozpore so zmluvou o zriadení záložného práva, ako ani zákonom, preto neobstálo tvrdenie žalobcu, že žalovaný 2/ mal využiť iné spôsoby výkonu záložného práva. Nebolo povinnosťou žalovaného 2/ ani to, aby umožnil žalobcovi dobrovoľne splniť pohľadávku, pre ktorú začal výkon záložného práva. Žalobca ďalej uviedol, že aj keď bol v druhej platobnej neschopnosti, svoju finančnú situáciu riešil a na stavbu penzión O. A. Č.. XX mal kupca, s ktorým uzatvoril Zmluvu o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 12.5.2014, a teda mal by finančné prostriedky na zaplatenie

úveru. V tejto súvislosti súd dal do pozornosti, že uvedenému priamo odporuje ustanovenie článku IV. bod 3 Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti, podľa ktorého žalobca by na predaj (ako i na prenájom čo sa týka obchodnej spoločnosti BB construct s.r.o.) nehnuteľnosti musel dostať súhlas záložného veriteľa (v tom čase OTP Banky Slovensko, a.s.), a keďže žalobca nepreukázal, že by bol taký súhlas udelený, jeho argumentačná línia vo vzťahu k namietaným tvrdeniam nemala oporu ani v zmluve a ani v zákone, z dôvodu ktorého mal súd tvrdenia žalobcu za nepreukázané. Navyše aj v samotnom ponukovom konaní bola jednou z podmienok kúpa nehnuteľností v celku (nehnuteľnosti nebolo možné kúpiť jednotlivo, prípadne ich časti, čím budova Penziónu O. A. Č.. XX vo vzťahu k ďalším nehnuteľnostiam zapísaným na Liste vlastníctva č. XXX, k.ú. F. rozhodne je). Čo sa týkalo namietaného porušenia § 151m ods. 7 OZ, toto tvrdenie žalobcu bolo vyvrátené listinným dôkazom, a to listom žalovaného 2/ zo dňa 13.2.2015 adresovaným žalobcovi. A pokiaľ išlo o ďalšie tvrdenia žalobcu o porušení § 151m ods. 9 a 10 OZ, tieto neboli predmetom žaloby na určenie (resp. ich porušenie nemá za následok neplatnosť kúpnej zmluvy), z dôvodu ktorého sa súd týmto procesným útokom žalobcu ani nezaoberal.

5. V odôvodnení súd prvej inštancie k žalobcovej námietke výkonu záložného práva v rozpore s dobrými mravmi z dôvodu prekročenia prípustnej hranice krytia zabezpečovanej pohľadávky uviedol, že hodnota zabezpečovanej pohľadávky ku dňu začatia výkonu záložného práva bola vo výške 199.058,16 EUR a hodnota krytia zabezpečovanej pohľadávky (hodnota zálohu) je vo výške 2.277.102,83 EUR (znalecký posudok č. 25/2008 a 26/2008), a súčasná hodnota zálohu (nehnuteľností) na základe aktualizácii vyššie uvedených znaleckých posudkov (znalecký posudok č. 48/2015 a 49/2015) je vo výške 1.966.616,23 EUR, pričom z uvedených čísel žalobca odvodzoval hrubý nepomer medzi hodnotou zabezpečovanej pohľadávky a hodnotou zálohu (krytia zabezpečovanej pohľadávky). Žalovaný 2/ však realizoval výkon záložného práva na základe znaleckého posudku č. 22/2015, v ktorom znalec stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľností vo výške 668.000,- EUR. Žalobca tak rozporoval znalecký posudok č. 22/2015 z dôvodu viacerých nezrovnalostí, o.i. z dôvodu, že tento neobsahuje znaleckú doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. V tejto súvislosti súd uviedol, že všetky znalecké posudky boli vyhotovené v čase pred účinnosťou C.s.p., a teda nevyžadovali takúto znaleckú doložku, súd takého posudzoval ako listinný dôkaz. Pokiaľ však žalobca namietal všeobecnú hodnotu nehnuteľností, keď tvrdil, že trhová cena nehnuteľností je ďaleko vyššia ako všeobecná hodnota nehnuteľností, nepochybne mohol mať žalobca pravdu. A teda znalecký posudok č. 22/2015 predložený žalovaným 2/ vypracoval znalec zapísaný v príslušnom odbore, keď správne stanovil všeobecnú hodnotu nehnuteľností, namiesto trhovej hodnoty nehnuteľností. Žalobca nakoľko neakceptoval výšku všeobecnej hodnoty nehnuteľností, navrhol súdu nariadiť znalecké dokazovanie, ktoré však súd vyhodnotil ako neúčelné a nadbytočné z dôvodu, že v tomto spore nejde o žalobu na plnenie, ale o žalobu na určenie a rovnako tak z dôvodu, že žaloba nesmeruje proti znalcovi, ktorý znalecký posudok č. 22/2015 vypracoval a o ktorý sa žalovaný v 2/ oprel pri realizácii ponukového konania a výkone záložného práva (v spojitosti s článkom V. bod 1. písm. b) Zmluvy o zriadení záložného práva). Žalobca namietal ďalej samotný výkon záložného práva, keď tvrdil, že ponuka na predaj nehnuteľností priamym predajom nebola uvedená vo verejnoprávnom médiu. Podľa článku V. bod 1. písm. b) Zmluvy o zriadení záložného práva, ponukové konanie sa uverejní v jednom celoštátnom a v jednom regionálnom denníku. Žalovaný 2/ uverejnil ponukové konanie v celoštátnom denníku Pravda dňa 20.3.2015 na strane 13, o čom svedčí objednávka žalovaného 2/, faktúra č. 1131500513 a výtlačok denníka Pravda ako i v regionálnych novinách Bratislavsko-východ zo dňa 12.3.2015 (spolu s faktúrou a zmluvou o inzercii) a na webovom prehliadači J..H..sk <<http://J..H..Z.>> spravovaným obchodnou spoločnosťou H..sk s.r.o. (spolu s faktúrami), ako i na internetovej stránke žalovaného 2/. Pokiaľ išlo o tieto denníky, v tomto smere zmluva neurčovala, či má ísť o tlačенú formu celoštátneho a regionálneho denníka alebo, či inzerent splní svoju povinnosť aj na internetovom prehliadači. Odhliadnuc od uvedeného žalovaný 2/ uverejnil ponuku minimálne v jednom celoštátnom tlačенom denníku Pravda a v regionálnej tlači Bratislavsko-východ, ktorý vykonáva distribúciu každý týždeň (čo je nepochybne dlhší časový údaj ako deň, ktorý si vyžadovala Zmluva o zriadení záložného práva) do regiónu Rača, Trnávka, Slovnaft, Vrakuňa, Dolné Hony, Podunajské Biskupice, Nové Mesto, Ružinov (tu sa nachádzajú nehnuteľnosti zapísané na Liste vlastníctva č. XXX), Nivy, Staré Mesto a Vajnory. Tvrdenie žalobcu v tejto časti jeho procesného útoku tak vyznieva čisto účelovo bez náležitej skutkovej a právnej opory.

6. Súd prvej inštancie sa ďalej zaoberal námietkami žalobcu, ktorý napádal relatívnu neplatnosť kúpnej ceny (§ 40a OZ) a absolútnu neplatnosť kúpnej zmluvy (podľa § 39 OZ a § 151m ods. 8 OZ). Zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách, vymedzuje všeobecné pravidlá zabraňujúce tomu, aby zmluvné strany nedohodli

neprimeranú cenu. Za neprimeranú cenu sa u predávajúceho považuje dohodnutá cena, ktorou sa výrazne presahujú ekonomicky oprávnené náklady alebo primeraný zisk alebo u kupujúceho dohodnutá cena, ktorá výrazne nedosahuje ekonomicky oprávnené náklady. Označený zákon a ani iný zákon v prejednávanej veci nezakazoval určiť takú kúpnu cenu, ktorá zodpovedala vôli zmluvných strán za podpory znaleckého posudku č. 22/2015 a v nadväznosti na ustanovenie článku V. bod 1. písm. b) Zmluvy o zriadení záložného práva. Platné právo tak nemá žiadne ustanovenia o dojednaní nižšej kúpnej ceny, ak taká kúpna cena nie je v rozpore s cenovými predpismi, z dôvodu ktorého možno uzatvoriť, že dojednanie nižšej kúpnej ceny v prejednávanej veci nerobí kúpnu zmluvu neplatnou. Pokiaľ žalobca namietal neplatnosť kúpnej zmluvy z dôvodu podľa § 151m ods. 8 OZ, že žalovaný 2/ nekonal s náležitou starostlivosťou tak, aby nehnuteľnosti predal za cenu za akú sa rovnaké alebo obdobné nehnuteľnosti zvyčajne predávajú v danom mieste a čase (a žalobcovi tak vznikla škoda vo výške 1.767.558,07 EUR), tu súd uviedol, že žalovaný konal na základe znaleckého posudku č. 22/2015 a jednak za dodržania článku V. bod 1. písm. b) Zmluvy o zriadení záložného práva, a teda žalobca neporušil ustanovenia § 151m ods. 8 OZ tak, ako to prezentuje žalobca. Žalovaný 2/ konal v súlade s článkom V. bod 1. písm. b) Zmluvy o zriadení záložného práva, keď kúpna cena bola stanovená podľa znaleckého posudku a súčasne takto určená kúpna cena mohla byť nižšia ako hodnota určená podľa znaleckého posudku, minimálne však 50% určenej hodnoty, povinnosť ktorá splnená bola, čo preukazuje cenová ponuka žalovaného 1/ v kontexte s ponukami na uzatvorenie kúpnej zmluvy ostatných uchádzačov. Pokiaľ žalobcovi vznikla v konaní o výkon záložného práva škoda vo výške 1.767.558,07 EUR, tento nárok je oprávnený si uplatniť žalobou na plnenie, čo predmetom tohto sporu rozhodne nie je, a preto sa tvrdeniami žalobcu o porušení predmetného ustanovenia zo strany žalovaného 2/ súd ďalej nezaoberal. Na pojednávaní konanom dňa 7.11.2019 žalobca ďalej namielol i relatívnu neplatnosť záložnej zmluvy. Aj napriek tomu, že išlo o podstatnú zmenu skutkových tvrdení žalobcu, súd na tomto mieste uviedol, že ad 1) právne úkony, ktorých sa dotýka relatívna neplatnosť sú uvedené v ustanovení § 40a OZ, pričom žiaden z tam uvedených právnych úkonov nedopadá na Zmluvu o zriadení záložného práva, ad 2) v takejto časti nároku by nebola splnená podmienka pasívnej vecnej legitímácie (OTP Banka Slovensko, a.s. nie je v prejednávanej veci stranou sporu), ad 3) tvrdenie žalobcu, že nemohol ovplyvniť znenie záložnej zmluvy, z dôvodu ktorého je táto neplatná, nemá oporu v zákone, nakoľko pri osobe žalobcu nejde o spotrebiteľa podľa § 52 ods. 4 OZ v nadväznosti na § 53 OZ a ad 4) takýto nárok na uplatnenie námietky relatívnej neplatnosti predmetnej zmluvy by bol premlčaný (§ 101 OZ).

7. Súd prvej inštancie konštatoval, že keďže mu nebola predložená samotná kúpna zmluva medzi žalovaným 2/ a žalovaným 1/, ktorú žalobca napádal (a strany jej predloženie nenavrhli ako dôkaz), súd vychádzal práve z tvrdení žalobcu o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy a dospel k názoru, že kúpna zmluva nie je neplatným právnym úkonom. Podporne súd uviedol, že postup súdu podľa § 3 ods. 1 OZ (výkon práva a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi) v spojení s § 39 OZ, má miesto len v výnimočných situáciách, keď k výkonu práva založeného zákonom dochádza z iných dôvodov, ako je dosiahnutie hospodárskych cieľov či uspokojenie iných potrieb, keď hlavnou alebo aspoň prevažujúcou motiváciou je úmysel poškodiť či znevýhodniť povinnú osobu (tzv. šikanózný výkon práva), prípadne keď je zrejmé, že výkon práva vedie k neprijateľným dôsledkom prejavujúcim sa ako vo vzťahu medzi účastníkmi, tak na postavené niektorého z nich navonok. Uvedené však žalobca v konaní nepreukázal. Žalobca v konaní navrhol vykonať viacero dôkazov, avšak na poslednom pojednávaní svoj návrh na vykonanie dokazovania upravil tak, že navrhol vypočítať štatutárov žalovaných k okolnostiam nájomnej zmluvy uzatvorených s O. G., vypočítať nájomcu O. G. a vykonať znalecké dokazovanie na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na Liste vlastníctva č. XXX, k.ú. F.. K nevykonaniu znaleckého dokazovania sa už súd prvej inštancie vyjadril a čo sa týka vypočítania štatutárov žalovaných a nájomcu k otázke ich nájomnej zmluvy, súd nepovažoval vykonanie týchto dôkazov za účelné, išlo by o nadbytočný dôkaz, ktorý by do sporu o určenie neplatnosti kúpnej zmluvy nevniesol také skutočnosti, ktoré by dokázali zvrátiť záver súdu o platnosti kúpnej zmluvy. O nároku na náhradu trov konania rozhodol súd s poukazom na ust. § 255 ods. 1,2 C.s.p..

8. Proti rozsudku podal včas odvolanie žalobca a uviedol, že v danej veci bolo preukázané, že žalovaný 1/ a 2/ sú osobami blízkym a ich obchodne prepojenie cez fyzické osoby a ich konanie je a bolo za účelom získať nehnuteľnosti žalobcu pre seba a nie chrániť práva vlastníka z poskytnutého zálohu žalobcom banke, a to konaním cez priamy predaj nehnuteľnosti žalobcu. Hodnota založených nehnuteľností bola k nepomeru záväzku žalobcu, ktorý chcel žalobca splatiť pomocou dcérskej spoločnosti STAR CENTRUM a.s. (aj prípadným predajom časťou majetku), avšak mu táto možnosť daná nebola (pritom

žalobca preukázal, že mal takého záujemcu a predajom časti majetku a získania sumy z dohodnutej kúpnej ceny, by niekoľko násobne pokryli cenu časti nesplateného úveru, ktorý ani nemal byť a ani nebol riadne vypovedaný bankou žalobcovi. Žalobcovi nejde v tomto konaní o škodu, ktorú mu spôsobil žalovaný 2/, inak by zvolil žalobu na plnenie a nie na neplatnosť právneho úkonu a určenie vlastníckeho práva. Žalobca sa domáha vlastníckeho práva, nakoľko bol zbavený vlastníctva v rozpore s poctivým obchodným stykom a dobrými mravmi a škoda je až následkom, za čas nemožnosti užívania nehnuteľností v čase okupácie vlastníctva žalobcu, žalovanými. Vo veci vedenej na Okresnom súde Bratislava I /sp.zn. 28Cb/141/2015-680 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Bratislave sp.zn. 4Cob/55/2017-722/ bolo podané dovolanie dňa 20.11.2018, o ktorom doteraz nebolo rozhodnuté. Žalobca k dôkazu faktúry č. 1131500513 zo dňa 11.3.2015 uviedol, že žalovaný priložil aj údajný print screen svojej web stránky, kde je uvedený dátum 7.11.2019 a tento dôkaz, listina je podvrh a vyrobený žalovanými, nakoľko web stránka v danom čase neexistovala a neexistovala ani web doména J.J..N..sk a ani web doména J..B..sk Web doména J..N..sk; jej držiteľom je WEBHOUSE - spoločnosť DFB Slovakia s.r.o. a jej prvé vytvorenie bolo 2017-09-01, z čoho jednoznačne vyplýva, že podmienky ponukového konania, tak ako boli označené v inzeráte Pravda 11.3.2015 nemohli byť zistiteľné, nakoľko takýto web nemohol existovať bez web domény v roku 2015. Žalobca pri overovaní uvedenej web stránky J..N..sk; zistil, že takáto web stránka neexistuje. Tým je jasné, že žalovaný 2/ nepostupoval v súlade so Zmluvou o záložnom práve k nehnuteľnostiam. Taktiež zdôraznil, že „Bratislavsko“ je širším regiónom a tento týždenník sa nedoručuje do všetkých schránok Bratislavského kraja. Žalobca uviedol, že nevyplýva dôvod, prečo žalovaný 2/ sa rozhodol predat' nehnuteľnosti formou ponukového konania a nie napr. dražbou. Žalobca podotkol, že v konaní si prejudiciálne mal súd postaviť tiež otázku, či samotná záložná zmluva uzatvorená medzi bankou a žalobcom je platná na ručenie, keď v čase podpísania záložnej zmluvy, neexistovala žiadna pohľadávka banky k žalobcovi, ktorá mala zabezpečovať ručenia nesplatenej pohľadávky banky a v danom čase podpísania založenej zmluvy banka nemala žiadnu pohľadávku.

9. V odvolaní žalobca uviedol, že v Znaleckom posudku samotný znalec tvrdí, že predmetná nehnuteľnosť m.č. F., je na okraji N.. Preto posudzoval koeficientom hodnotu pozemku 0,5. Je to v rozpore so skutočnosťou. V obvode II časť S.V., ktorý je okrajom N. priamo žalobca dokázal predat' pozemky za 253,13 EUR/m². Z tohto dôvodu trvá na tom, aby súd aj na jeho náklady zabezpečil znalecké dokazovanie. Z ostatných dôkazov založených žalovaným nevyplýva, že by vykonal skutočne inzerciu a už vôbec nie v regionálnom denníku. Ani samotné inzertné noviny Bratislavsko nie sú regionálnym denníkom pre F.L., ktoré je samostatným regiónom. F. tiež vydáva vlastné noviny. Samotná správa o výkone záložného práva nebola žalobcovi nikdy doručená, táto bola zo strany žalovaného 2/ spracovaná. K nedoručeniu došlo z toho dôvodu, že prevod vlastníckeho práva zápisom do Katastra nehnuteľností došlo rozhodnutím dňa 7.9.2015, žalovaný 2/ tak neučinil z dôvodu, že bol v právnej neistote a nevedel, akým smerom sa vyvinú súdne konania súvisiace s prevodom nehnuteľnosti a z toho titulu nedošlo ani k zaslaniu výťažku z predaja pripadajúce žalobcovi, a to z dôvodu opatrnosti prípadného domáhania sa vrátenia tohto výťažku, ak by bol v súdnych konaniach úspešný. Podľa žalovaného 2/, žalobca v prípade nedodržania tejto povinnosti zo strany žalovaného 2/, má právo na nárok vydania bezdôvodného obohatenia voči žalovanému 2/, čo si môže taktiež v súdnom konaní uplatniť. Výťažok je cca 500,- EUR. Na súde je preukázané, že maximálna pohľadávka pôvodnej OTP Banky postúpenej žalovanému 2/ bola vo výške necelých 199.000,- EUR a podľa založených dôkazov žalovanými bol predaj za 340.000,- EUR, čiže viac ako 140.000,- EUR je rozdiel. Žalovaný ani nemohol v priamom predaji predat' predmetnú nehnuteľnosť za 340.000,- EUR, ak Znalecký posudok objednaný žalovaným hovorí o cene 668.000,- EUR.

10. Žalobca poukázal v odvolaní na to, že súd nevykonával navrhnuté dôkazy, a to vypočítanie navrhovaných svedkov, pričom nedostatočne tak zistil skutkový stav a nevykonával dokazovanie so zásadami C.s.p. Taktiež súd dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam, a to aj s tým, že nevykonával dokazovanie v rozsahu navrhovaného žalobcom, tak súd vzal za dôkazy len fikciu ponukového konania, ktoré predložil zástupca žalovaných. K bodu 73 rozsudku uviedol, že kúpna zmluva je absolútne neplatným právnym úkonom v zmysle § 39 OZ. Absolútna neplatnosť kúpnej zmluvy je daná napriek tomu, že nebola súdu predložená žalovanými (kde žalobca ju nemal ako získať) a aj v tomto konaní je preukázané, že žalovaný 2/ nepredkladal žiadne doklady žalobcovi spojené so zákonnou povinnosťou § 151m ods. 9 OZ. Súd taktiež mohol uložiť tomu, kto má vec potrebnú na zistenie skutkového stavu, aby ju predložil. Potom nemôže ani obstať, keďže súdu nebola predložená samotná kúpna zmluva medzi žalovaným 2/ a žalovaným 1/, ktorú žalobca napáda (a strany jej predloženie

nenavrhl ako dôkaz), že súd vychádzal práve z tvrdení žalobcu o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy a dospel k názoru, že kúpna zmluva nie je neplatným právnym úkonom. Z uvedeného je zrejmé, že súd vychádzal z nesprávneho právneho posúdenia veci. Žalobca žiadal odvolací súd o pripustenie dôkazov navrhované žalobcom počas celého súdneho konania a navrhol napadnuté rozhodnutie zrušiť a vrátiť súdu prvej inštancie.

11. K odvolaniu žalobcu sa vyjadril žalovaný 2/, ktorý napadnuté rozhodnutie považuje za vecne správne a v celom rozsahu sa s ním stotožňuje. K predloženému dôkazu - výpisu z registra WHOIS.SK-NIC.SK preukazujúceho dátum registrácie domény B..sk a N..sk uvádza, že domény B..sk a N..sk v roku 2017 vypršala platnosť, nakoľko zo strany prevádzkovateľa domén nedošlo k úhrade registračného poplatku na ďalšie obdobie. Práve z tohto dôvodu muselo dôjsť v roku 2017 k novej registrácii obidvoch domén, avšak obidve domény v čase inzercie ponukového konania už dávno existovali. Žalobcom tvrdené skutočnosti sú preto zavádzajúce. Navrhol napadnuté rozhodnutie potvrdiť.

12. Žalobca na vyjadrenie žalovaného 2/ uviedol, že trvá na podanom odvolaní v celom rozsahu. Žalovaný 2/ žiadnym dôkazom nepreukázal, že by predmetné web domény boli registrované pred 1.9.2017, teda by existovali v čase údajného ponukového konania konajúceho sa 27.3.2015. Zároveň žalobca navrhol prerušiť odvolacie konanie v súlade s § 162 ods. 1 písm. a) C.s.p., nakoľko v danej veci žalobca podal trestné oznámenie dňa 30.9.2020, ktoré sa týka podozrení s prevodom nehnuteľností žalobcu na žalovaného 1/.

13. Krajský súd v Bratislave ako súd odvolací podľa § 34 zák. č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len C.s.p.) prejednal vec podľa § 380 ods. 1, bez nariadenia pojednávania v medziach daných rozsahom a dôvodmi odvolania, pričom termín verejného vyhlásenia rozsudku bol v súlade s ust. § 219 ods. 3, C.s.p. oznámený na úradnej tabuli Krajského súdu v Bratislave dňa 7.10.2022. Po oboznámení sa s obsahom spisu súdu prvej inštancie a s dôvodmi odvolania žalobcu, vyjadrením žalovaného 2/, odvolací súd dospel k záveru, že odvolaniu proti rozsudku nie je možné vyhovieť.

14. Podľa § 387 ods. 1, C.s.p., odvolací súd rozhodnutie súdu prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

15. Podľa § 387 ods. 2, C.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.

16. Odvolací súd po preskúmaní napadnutého rozsudku ako aj celého obsahu spisového materiálu a odvolania žalobcu dospel k záveru, že súd prvej inštancie zistil v potrebnom rozsahu skutkový stav a na základe vykonaných dôkazov dospel k správnym skutkovým zisteniam a vec i správne právne posúdil, svoje rozhodnutie náležite, podrobne, logicky odôvodnil. Odvolací súd preto konštatuje vecnú správnosť napadnutého rozsudku a stotožňuje sa s dôvodmi v ňom uvedenými a v celom rozsahu na ne poukazuje. Na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia odvolací súd uvádza:

17. V súvislosti s odvolaním žalobcu považuje odvolací súd za potrebné s prihliadnutím na zásadu viazanosti odvolacími dôvodmi vyplývajúcu z ust. § 380 ods. 1 C.s.p. poukázať na skutočnosť, že žalobca vo svojom odvolaní v zásade zopakoval základný obsah jeho argumentácie uplatnenej v rámci procesnej obrany pred súdom prvej inštancie, s ktorou sa však súd prvej inštancie pri svojom rozhodovaní náležitým, vyčerpávajúcim a presvedčivým spôsobom správne vysporiadal. V konaní sa žalobca domáhal určenia neplatnosti kúpnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným 1/ a žalobcom, v mene ktorého konal žalovaný 2/, ktorej predmetom boli nehnuteľnosti špecifikované v petite žaloby. Druhým petitom sa domáhal určenia vlastníctva týchto nehnuteľností. Súd prvej inštancie správne posúdil naliehavý právny záujem žalobcu na požadovanom určení, keď mal za to, že žaloba o určenie vlastníckeho práva je spôsobilým právnym prostriedkom na odstránenie neistoty o skutočných právnych vzťahoch medzi účastníkmi. Umožňuje totiž dosiahnuť zhodu medzi skutočným právnym stavom a stavom zapísaným v katastri nehnuteľnosti, s čím sa stotožnil aj odvolací súd. Vo vzťahu k meritu veci je však potrebné uviesť, že žaloba nebola dôvodná, keďže výkon záložného práva bol vykonaný v súlade so zákonom a s § 151m OZ, v súlade so záložnou zmluvou, a teda nedošlo k žiadnemu porušeniu výkonu záložného práva zo strany žalovaného 2/. Žalovaný 1/ predmetnú nehnuteľnosť ako

kupujúci riadne nadobudol v súlade s kúpnu zmluvou zo dňa 14.4.2015 (s vkladom vlastníckeho práva povolením pod V-9957/15 zo dňa 7.9.2015), kúpnu cenu riadne uhradil, nehnuteľnosť nadobudol na základe ponukového konania realizovaným žalovaným 2/. Žalovaný 2/ postupoval v zmysle zmluvy o zriadení záložného práva, a teda priamy predaj nehnuteľností nebol v rozpore s danou zmluvou ani so zákonom.

18. K námietke žalobcu v odvolaní o neplatnosti zmluvy o postúpení pohľadávky uzatvorenej medzi OTP Bankou Slovensko, a.s. a spoločnosťou BENEFIT GROUP II, a.s. (žalovaný 2/) zo dňa 27.5.2014 odvolací súd považuje za potrebné zdôrazniť, že Okresný súd Bratislava I právoplatným rozsudkom sp. zn. 28Cb/141/2015 zo dňa 22.12.2016 v spojení s rozhodnutím Krajského súdu v Bratislave sp. zn.4Cob/55/2017 zo dňa 19.7.2018 žalobu o určenie neplatnosti zmluvy o postúpení pohľadávky zamietol. Postúpenie pohľadávky je platné a súd prvej inštancie sa z vyššie uvedených dôvodov nezaoberal viac námietkami žalobcu o neplatnosti zmluvy o postúpení pohľadávky vznesenými v prejednávanej veci, s čím sa stotožnil aj odvolací súd.

19. K žalobcovej námietke o neuverejnení ponuky predaja nehnuteľností, odvolací súd v danej veci poukazuje na bod 71. napadnutého rozsudku, v ktorom sa súd prvej inštancie dostatočne vyčerpávajúco s uvedeným argumentom vysporiadal. Ostatné odvolacie argumenty žalobcu sú totožné s procesnou obranou žalobcu v konaní pred súdom prvej inštancie, na ktoré dal súd prvej inštancie v napadnutom rozsudku odpovede majúce podstatný význam pre jeho rozhodnutie.

20. K námietke neplatnosti kúpnej zmluvy odvolací súd uvádza, že sa v plnom rozsahu stotožňuje s odôvodnením súdu prvej inštancie v bodoch 72 a 73 rozhodnutia, kedy žalovaný 2/ konal v súlade s čl. V. bod 1 písm. b/ zmluvy o zriadení záložného práva, keď kúpna cena bola stanovená podľa znaleckého posudku a takto určená kúpna cena mohla byť nižšia ako hodnota určená podľa znaleckého posudku, minimálne však 50 % určenej hodnoty, čo bolo splnené. Pokiaľ má žalobca za to, že mu v konaní o výkon záložného práva vznikla škoda, nič mu nebránilo podať žalobu na plnenie. Ako podstatnú skutočnosť odvolací súd uvádza, že v konaní nebola predložená kúpna zmluva uzatvorená medzi žalovaným 1/ a žalovaným 2/, ktorej neplatnosti sa žalobca domáha. Súd prvej inštancie preto správne postupoval, keď vychádzal z tvrdení žalobcu o absolútnej neplatnosti kúpnej zmluvy, pričom dospel k správne záveru o jej platnosti.

21. V rámci odvolania žalobca namietal, že súd prvej inštancie nevykonal ním navrhnuté dôkazy. Tu je potrebné uviesť, že žalobca na pojednávaní dňa 18.2.2020 navrhol v konaní vykonať znalecké dokazovanie na určenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a vypočutie štatutárneho zástupcu žalovaného 1/ a 2/ k okolnostiam nájomnej zmluvy s O. G. a vypočuť nájomcu O. G. ako svedka. Na ďalšom pojednávaní (2.7.2020) však žalobca upustil od vykonania navrhnutých dôkazov, pokiaľ súd uzná, že nie sú potrebné. Súd prvej inštancie sa v bode 74 rozhodnutia vysporiadal, prečo nepovažuje vykonanie navrhnutých dôkazov za účelné. Je potrebné zdôrazniť, že predmetom konania je určenie neplatnosti kúpnej zmluvy a určenie vlastníctva, a nie žaloba na plnenie. Preto odvolací súd posúdil túto námietku žalobcu za bezpredmetnú.

22. Vo vzťahu k žalobcovmu namietanému hodnoteniu dôkazov zo strany súdu prvej inštancie odvolací súd dodáva, že súd prvej inštancie výsledky vykonaného dokazovania správne vyhodnotil a na ich základe správne právne odôvodnil svoje rozhodnutie, s ktorým sa odvolací súd stotožňuje. Navyše, podľa už konštantnej judikatúry, súd nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené sporovými stranami, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov uvádzaných sporovými stranami. Súd prvej inštancie sa vo svojom rozhodnutí zaoberal všetkými podstatnými skutočnosťami, pričom predmetná argumentácia bola zároveň - po vysporiadaní sa s podstatnými odvolacími námietkami žalobcu - doplnená uvedeným rozhodnutím odvolacieho súdu. Konanie pred súdom prvej inštancie a pred odvolacím súdom totiž tvorí jeden celok a určujúca späťosť rozsudku odvolacieho súdu s potvrdzovaným rozsudkom vytvára kompletizujúcu jednotu (bližšie vid' napr. uznesenie NS SR sp. zn. 4Cdo/135/2017 zo dňa 23.1.2018).

23. V priebehu odvolacieho konania bol zo strany žalobcu dňa 5.11.2020 podaný návrh na prerušenie konania s poukazom na § 162 ods. 1 písm. a) C.s.p., nakoľko v danej veci žalobca podal trestné oznámenie dňa 30.9.2020, ktoré sa týka podozrení s prevodom nehnuteľností žalobcu na žalovaného

1/ a preto vyriešenie otázky v trestnom konaní je pre ďalšie civilné konanie závažnou otázkou. Po preskúmaní predmetného návrhu na prerušenie konania odvolací súd dospel k záveru o jeho neopodstatnenosti, keďže nie je daný žiadny dôvod na prerušenie konania, ktorý by naplňal dikciu ust. § 162 ods. 1 písm. a) C.s.p. Otázky v trestnom konaní, nie sú otázky, od ktorých by záviselo rozhodnutie v prejednávanej veci.

24. Záverom považuje odvolací súd za potrebné zdôrazniť, že hoci sa žalobca s názorom súdu prvej inštancie vysloveným v napadnutom rozsudku nestotožňuje, uvedený argument nie je dostačujúci na prijatie záveru o jeho nepreskúmateľnosti ako uvádza žalobca, nakoľko v súlade s právnymi závermi opakovane vyjadrenými v rozhodnutiach ESLP sa nevyžaduje, aby na každý argument sporovej strany bola daná odpoveď v odôvodnení rozhodnutia. Rovnako tak aj z konštantnej judikatúry ústavného súdu jednoznačne vyplýva skutočnosť, že procesný úspech nemožno stotožňovať s právom na súdnu ochranu, a teda všeobecný súd nemá povinnosť rozhodovať v súlade so skutkovým a právnym názorom sporových strán vrátane ich dôvodov a námietok (bližšie vid' napr. I. ÚS 181/2014, II. ÚS 316/2018).

25. Vzhľadom na skutočnosť, že žalobca v podanom odvolaní relevantným spôsobom nespochybnil ani nevyvrátil závery súdu prvej inštancie, odvolací súd s poukazom na vyššie uvedené skutočnosti dospel k záveru, že rozhodnutie súdu prvej inštancie v napadnutej časti je vecne správne a z toho dôvodu odvolací súd viazaný odvolacími dôvodmi v zmysle § 380 C.s.p. napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie v zmysle § 387 ods. 1, ods. 2 C.s.p. ako vecne správny potvrdil.

26. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 v spojení s § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 C.s.p. tak, že v odvolacom konaní úspešným žalovaným 1/ a 2/ priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v celom rozsahu. S poukazom na ust. § 262 ods. 2 C.s.p., o výške náhrady trov odvolacieho konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktorý vydá súdny úradník.

27. Rozhodnutie prijal senát Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3: 0 (§ 393 ods. 2 veta druhá C.s.p.).

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 C.s.p.) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1, C.s.p.). Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolateľa musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1, C.s.p.). V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa toto rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 C.s.p.).