

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 6Co/242/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1112223307
Dátum vydania rozhodnutia: 30. 06. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Martin Murgaš
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2015:1112223307.1

Uznesenie

Krajský súd v Bratislave v právnej veci žalobcov: 1/ J. F., 2/ L. F., obaja bytom W. F. Č.. XXX, obaja zast. L.. D. F., bytom B. E.. Č.. XX, A., proti žalovaným: 1/ Slovenská sporiteľňa, a. s., Tomášikova ul. č. 48, Bratislava, 2/ V. U., Q. W. E.. Č.. XX, Partizánske, o určenie neplatnosti právneho úkonu, na odvolanie žalovanej 1/ proti rozsudku Okresného súdu Bratislava I z 13. novembra 2014, č. k. 15C/143/2012-136, pomerom hlasov 3 : 0, takto

rozhodol:

Napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa sa **z r u š u j e** a vec sa mu **v r a c i a** na ďalšie konanie.

o d ô v o d n e n i e :

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa určil, že zmluva o zriadení záložného práva z 27. 11. 2003, uzavretá medzi žalovaným 2/ ako záložcom a žalovanou 1/ ako záložným veriteľom vo vzťahu k predmetu záložného práva - k nehnuteľnostiam zapísaným na LV pre kat. úz. W. F. Č.. XXX ako parc. č. XX/X - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 83 m², parc. č. XX/XX - záhrady vo výmere 175 m², parc. č. XX/XX - záhrady vo výmere 349 m², parc. č. XX/XX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 141 m², parc. č. XX/XX - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 9 m² a stavba súp. č. XXX - rodinný dom postavený na parc. č. XX/XX je neplatná. Žalobcom 1/, 2/ súd prvého stupňa nepriznal právo na náhradu trov konania.

Súd prvého stupňa vykonaným dokazovaním zistil, že Krajský súd v Trenčíne rozsudkom z 26. 5. 2011 č. k. 4Co/227/2010 určil, že kúpna zmluva zo 14. 11. 2003, ktorú uzavreli žalobcovia 1/, 2/ ako predávajúci so žalovaným 2/ ako kupujúcim, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV pre kat. úz. W. F. Č.. XXX, je neplatná. Dňa 27. 11. 2003 uzavrela žalovaná 1/ ako záložný veriteľ so žalovaným 2/ ako so záložcom a dlžníkom zmluvu o zriadení záložného práva, predmetom ktorej boli nehnuteľnosti zapísané na LV pre kat. úz. W. F. Č.. XXX. Táto zmluva bola uzavretá za účelom zabezpečenia pohľadávky žalovanej 1/ zo zmluvy o hypotekárnom úvere z 27. 11. 2003, na základe ktorej žalovaná 1/ poskytla žalovanému 2/ a jeho manželke hypotekárny úver vo výške 1.040.000,- Sk. Z tohto skutkového stavu súd prvého stupňa vyvodil záver, že žaloba je dôvodná. K otázke naliehavého právneho záujmu žalobcov na požadovanom určení (§ 80 písm. c/ O. s. p.) súd prvého stupňa v odôvodnení napadnutého rozsudku uviedol: „Bez určenia neplatnosti predmetnej záložnej zmluvy sa „žalobcovia nemôžu domôcť zapísania vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností tak, ako bol zápis pred predmetnou kúpnu zmluvou s odôvodnením katastra, že na predmetnej nehnuteľnosti je vyznačené záložné právo na základe záložnej zmluvy z 27. 11. 2003 a z iniciatívy odporcu 1/ bolo na predmetné nehnuteľnosti zriadené exekučné záložné právo vyznačené na LV č. XXX kat. úz. W. F. v časti C a odporca 1/ pristúpil k výkonu záložného práva. Navrhovatelia, ktorým sa rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne z 26. 5. 2011 č. k. 4Co/227/2010, právoplatným dňa 20. 6. 2011, podarilo navrátiť vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam, je ohrozené exekúciou na základe zmluvy o zriadení záložného práva z 27. 11. 2003, ku ktorej nemajú právny titul, preto ochrany svojich práv sa nemôžu domôcť inak, ako určovacou žalobou, s poukazom na skutočnosť, že odporca 2/ zmluvou o zriadení záložného práva z 27. 11. 2003 previedol viac práv než sám mal.“

Súd prvého stupňa teda zaujal stanovisko, že žalobcovia majú naliehavý záujem na určení neplatnosti predmetnej záložnej zmluvy. Ďalej súd prvého stupňa v odôvodnení napadnutého rozsudku uviedol: „S poukazom na okolnosti uzavretia kúpnej zmluvy zo 14. 11. 2003 (nedostatok vôle navrhovateľov predať nehnuteľnosť a na strane V. U. nebol skutočný záujem nadobudnúť nehnuteľnosť do vlastníctva) a z tejto odvodený právny úkon zmluvy o zriadení záložného práva z 27. 11. 2003 medzi odporcami 1/, 2/, nemožno vôbec aplikovať princíp ochrany dobrej viery nového nadobúdateľa, keďže tento nebol dobromyseľný, pričom okolnosti posudzovanej veci sa musia javiť ako spravodlivé, čo nie je tento prípad (nový nadobúdateľ, od ktorého štandardne možno čakať, že k povinnostiam, na ktoré sa zmluvou o hypotekárnom úvere zaviazal, sa bude správať obozretne a zodpovedne, čo evidentne takémuto správaniu postoj odporcu 2/ nesvedčí. Zmluvou o hypotekárnom úvere z 28. 11. 2003 odporca 2/ spolu s manželkou od odporcu 1/ získali úver vo výške 1.040.000,- Sk na kúpu nehnuteľností, pričom navrhovateľom kúpnu cenu z kúpnej zmluvy zo 14. 11. 2003 nevyplatili, splátky z hypotekárneho úveru nesplácali a zmluvu o zriadení záložného práva z 27. 11. 2003 zriadil odporca 2/ k nehnuteľnostiam, ktoré boli predmetom kúpnej zmluvy zo 14. 11. 2003 a ktorá bola rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne z 26. 5. 2011 pod č. k. 4Co/227/2010 vyhlásená za neplatnú.“ S poukazom na tieto závery súd prvého stupňa žalobe vyhovel a rozhodol tak, ako je to uvedené vyššie. O trovách konania súd prvého stupňa rozhodol podľa § 142 ods. 1 O. s. p.

Proti tomuto rozhodnutiu podala odvolanie žalovaná 1/. Navrhla, aby odvolací súd napadnutý rozsudok zmenil tak, že žalobu zamietne alebo aby ho zrušil a vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Namietla, že žalobcovia nemajú naliehavý právny záujem na určení neplatnosti predmetnej záložnej zmluvy a v tomto ohľade poukázala na právny názor Najvyššieho súdu SR vyjadrený v uznesení z 25. 2. 2009 sp. zn. 4Cdo/89/2007 a na ustálenú judikatúru Najvyššieho súdu ČR. Určenie neplatnosti predmetnej záložnej zmluvy má podľa žalovanej 1/ povahu iba predbežnej otázky a jej vyriešenie samotné nerieši celý obsah alebo dosah sporného právneho vzťahu, ktorým je otázka existencie záložného práva žalovanej 1/ k predmetným nehnuteľnostiam. Ďalej žalovaná 1/ v odvolaní poukázala na to, že nebola účastníčkou konania vedeného na súde prvého stupňa pod sp. zn. 6C/85/2008 (Okresný súd Prievidza) a ani odvolacieho konania vedeného na Krajskom súde v Trenčíne pod sp. zn. 4Co/227/2010. Preto v zmysle § 159 ods. 2 O. s. p. nie je viazaná rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne z 26. 5. 2011 č. k. 4Co/227/2010, ktorým tento súd určil neplatnosť kúpnej zmluvy zo 14. 11. 2003.

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

Odôvodnenie napadnutého rozsudku je zmätočné a nevyplýva z neho predovšetkým to, ako súd prvého stupňa po právnej stránke vec posúdil. Zmätočnosť odôvodnenia napadnutého rozsudku sa týka najmä druhého odseku 6. strany a hlavne 3., 4. a 5. odseku 7. strany odôvodnenia (počnúc vetou „Na základe uvedeného právneho názoru....“). Už tieto skutočnosti sú dôvodom na zrušenie napadnutého rozsudku podľa § 221 ods. 1 písm. f/ O. s. p.

Najvyšší súd SR v odôvodnení uznesenia z 25. 2. 2009 sp. zn. 4Cdo/89/2007 uviedol: „V súvislosti s otázkou existencie naliehavého právneho záujmu pri žalobe o určenie neplatnosti záložnej zmluvy dovolací súd považuje za potrebné uviesť, že žaloba o určenie v zmysle § 80 písm. c/ O. s. p. nie je spravidla opodstatnená vtedy, ak má požadované určenie len povahu predbežnej otázky vo vzťahu k posúdeniu, či tu je alebo nie je právny vzťah alebo právo, a to najmä vtedy, ak takáto predbežná otázka nerieši alebo nemôže riešiť celý obsah alebo dosah sporného právneho vzťahu alebo práva. Stav ohrozenia práva žalobcu alebo neistota v jeho právnom postavení sa totiž v takomto prípade neodstráni iba tým, že bude vyriešená predbežná otázka, z ktorej bez ďalšieho vzťah (právo) významný pre právny pomer účastníkov ešte nevyplýva, ale až určením, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je. Pokiaľ na základe záložnej zmluvy bolo záložné právo vložené do katastra nehnuteľností, právna otázka, či záložná zmluva je alebo nie je platným právnym úkonom, za tejto situácie predstavuje iba vyriešenie predbežnej otázky vo vzťahu k posúdeniu, či na nehnuteľnostiach žalobcu (ako záložcu) viazne v prospech záložného veriteľa záložné právo. Aj keby záložná zmluva bola neplatným právnym úkonom, nemôže prípadné určenie jej neplatnosti viesť k odstráneniu právnej neistoty žalobcu alebo k zamedzeniu ohrozenia jeho práva. Určením neplatnosti záložnej zmluvy nemusí byť bez ďalšieho postavené na isto, že vôbec nevzniklo záložné právo, a na druhej strane na základe platnej záložnej zmluvy nemusí vždy vzniknúť záložné právo k nehnuteľnostiam, aj keď bolo

vložené do katastra nehnuteľností. Záložná zmluva nie je neplatná len preto, že nevznikla pohľadávka, ktorú má zabezpečovať záložné právo založené na tejto zmluve (napríklad preto, že nedošlo k uzavretiu zmluvy, podľa ktorej by mala pohľadávka vzniknúť, alebo preto, že takáto zmluva je neplatná a pod.). A aj keď je záložná zmluva platným právnym úkonom, záložné právo nevznikne, ak nevznikla pohľadávka, ktorú má záložné právo zabezpečovať. Vzhľadom na to, že určením platnosti alebo neplatnosti záložnej zmluvy sa nemôže vyriešiť celý obsah a dosah sporného právneho vzťahu medzi účastníkmi, nemôže byť na takomto určení naliehavý právny záujem v zmysle § 80 písm. c/ O. s. p. Stav ohrozenia práva žalobcu alebo neistotu v jeho právnom postavení možno preto odstrániť len určením, či tu je alebo nie je záložné právo, prípadne ak už došlo k realizácii záložného práva, určením, či tu je alebo nie je iné právo (napr. vlastnícke).“

Uvedený právny názor Najvyššieho súdu sa vzťahuje aj na prejednávajúcu vec. Možno tiež poukázať na judikatúru Najvyššieho súdu ČR, ktorý napr. v rozhodnutí sp. zn. 30Cdo/1705/2002 vyslovil, že na určení neplatnosti záložnej zmluvy, podľa ktorej bolo vloženie do katastra nehnuteľností záložné právo, nie je naliehavý právny záujem. K odstráneniu neistoty môže viesť určenie, či tu záložné právo je alebo nie je. Možno teda uzavrieť, že žalobcovia nepreukázali existenciu naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti predmetnej záložnej zmluvy v zmysle § 80 písm. c/ O. s. p. a žalobe, preto nie je možné vyhovieť.

Podstatnými náležitosťami záložnej zmluvy podľa § 151a a nasl. Obč. zák. je určenie predmetu záložného práva (zálohu) a pohľadávky, ktorú záložné právo zabezpečuje (§ 151b ods. 2 Obč. zák.). Zmluva o zriadení záložného práva z 27. 11. 2003 vložaná do katastra nehnuteľností dňa 1. 12. 2003, určenie neplatnosti ktorej je predmetom konania, obsahuje vyššie spomenuté podstatné náležitosti záložnej zmluvy. Odvolací súd je toho názoru, že určenie neplatnosti kúpnej zmluvy zo 14. 11. 2003, na základe ktorej žalovaný 2/ kúpil nehnuteľnosti, ktoré boli na základe predmetnej záložnej zmluvy zaťažené záložným právom (rozsudok Krajského súdu v Trenčíne z 26. 5. 2011 č. k. 4Co/227/2010-153), nespôsobuje neplatnosť predmetnej záložnej zmluvy, a to aj z dôvodu, že v čase jej uzavretia žalovaný 2/ nepochybne bol vlastníkom založených nehnuteľností. Skutočnosť, že bola následne určená neplatnosť kúpnej zmluvy zo 14. 11. 2003, však spôsobuje, že záložné právo na základe predmetnej záložnej zmluvy nevzniklo. Záložca totiž nemôže založiť nehnuteľnú vec, ktorej vlastníkom nie je a navyiac bez súhlasu jej vlastníkov.

Účastníkmi konania o určení neplatnosti kúpnej zmluvy zo 14. 11. 2003 vedenom na OS v Prievidzi pod sp. zn. 6C/85/2008, resp. na Krajskom súde v Trenčíne pod sp. zn. 4Co/227/2010, boli účastníci tejto kúpnej zmluvy a to žalobcovia ako predávajúci a žalovaný 2/ ako kupujúci. Žalovaná 1/ nebola účastníčkou uvedeného konania, a ani ňou byť nemohla, pretože nebola účastníčkou kúpnej zmluvy. Právoplatným určením neplatnosti uvedenej kúpnej zmluvy táto prestala existovať ako právna skutočnosť a to od počiatku (ex tunc). Inými slovami, uvedená kúpna zmluva vo svetle práva neexistuje; určením jej neplatnosti nastal stav, ako keby vôbec nebola uzavretá. Jej existencie sa preto nemôže dovolávať ani žalovaná 1/, a to napriek ust. § 159 ods. 2 O. s. p. Žalovaná 1/ síce môže s poukazom na § 159 ods. 2 O. s. p. považovať uvedenú kúpnu zmluvu za platnú, ale to nič nemení na skutočnosti, že táto kúpna zmluva neexistuje, a preto v súčasnosti už nemožno uvažovať o jej neplatnosti.

Z týchto dôvodov odvolací súd zrušil napadnutý rozsudok podľa § 221 ods. 1 písm. f/, h/ O. s. p. a podľa ods. 2 tohto ustanovenia vec vrátil súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. V ňom bude súd prvého stupňa viazaný právnym názorom odvolacieho súdu (§ 226 O. s. p.).

V novom rozhodnutí o veci súd prvého stupňa rozhodne o trovách prvostupňového i odvolacieho konania (§ 224 ods. 3 O. s. p.).

Poučenie:

Proti tomuto uzneseniu odvolanie **n i e j e** prípustné.