

Súd: Okresný súd Nitra
Spisová značka: 9C/150/2014
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4114223432
Dátum vydania rozhodnutia: 01. 10. 2015
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Janka Benkovičová
ECLI: ECLI:SK:OSNR:2016:4114223432.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Nitra sudkyňou Mgr. Janou Benkovičovou v právnej veci navrhovateľa: NOREA - leas, s.r.o., so sídlom 821 03 Bratislava, sv. Vincenta 6, IČO: 35 684 577 zastúpený: JUDr. Pavol Pospécha, advokát, so sídlom Zámocká 10, 811 01 Bratislava, proti odporcom: 1. B.. F. I., bytom U., Ľ. O. 2, 2. Schola Ludus, n.o., so sídlom Nitra, Chmeľova dolina č. 32, IČO: 45 740 127, práv. zastup: JUDr. Pavol Gráčik, advokát, so sídlom Nitra, Farská 40, o určenie neplatnosti záložnej zmluvy, takto

rozhodol:

Súd návrh zamieťa.

Odporcovi v 1.rade súd nepriznáva náhradu trov konania.

Navrhovateľ je povinný zaplatiť odporcovi v 2.rade náhradu trov konania vo výške 100 %.

odôvodnenie:

Navrhovateľ sa podaným návrhom domáhal určenia neplatnosti záložnej zmluvy zo dňa 11.6.2014 uzavretej medzi odporcom v 1.rade B. ako záložným veriteľom na jednej strane a odporcom v 2.rade - neziskovou organizáciou Schola ludus, n.o. ako záložným dlžníkom (záložcom). V návrhu uviedol, že navrhovateľ sa stal vlastníkom nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 4.7.2013 s H. W. a O. W. a to ohľadne nehnuteľnosti zapísaných na LV č. XXXX. Odporca v 1.rade ako záložný veriteľ uzatvoril s odporcom v 2.rade dňa 11.6.2014 záložnú zmluvu k predmetným nehnuteľnostiam bez akéhokoľvek súhlasu jeho ako vlastníka k prevádzkovaniu materských a poradenských služieb v predmetných nehnuteľnostiach ako aj z dôvodu neoprávneného užívania predmetných nehnuteľností odporcom v 2.rade na základe neplatnej nájomnej zmluvy, ohľadne ktorej už bol podaný návrh na vypratanie nehnuteľnosti proti odporcovi v 2.rade. Poukázal na to, že je jediným vlastníkom predmetných nehnuteľností a odporca v 2.rade nemá žiadne oprávnenie zriadiť záložné právo k nehnuteľnostiam, ktoré sú v jeho vlastníctve ako navrhovateľa, pričom toto právo mu neprislúcha ani ako nájomcovi nehnuteľností. Ďalej uviedol, že záložný veriteľ a záložný dlžník uzavreli dňa 10.6.2013 zmluvu o pôžičke, na základe ktorej bola záložcovi poskytnutá suma vo výške 100.000 eur, ktorú sa záložca zaviazal vrátiť do 9.6.2014, pričom zo záložnej zmluvy vyplýva, že bola uzavretá dňa 11.6.2014 a to na zabezpečenie už pred tým splatnej pohľadávky, ktorá bola teda splatná dňa 9.6.2014. Uviedol, že vzhľadom k tomu, že splatnosť pohľadávky zabezpečenej záložným právom nastala už pred uzavretím záložnej zmluvy, zmluvné dojednanie oprávňuje záložného veriteľa takmer ihneď po uzavretí záložnej zmluvy predať predmet záložného práva, nehnuteľnosti, ktoré sú vo vlastníctve navrhovateľa, pričom je neprípustné, aby sa záložný veriteľ uspokojil ohľadne svojej pohľadávky predajom nehnuteľností, ktoré nie sú vo vlastníctve záložcu. Poukázal na neplatnosť právneho úkonu a to záložnej zmluvy s poukazom na ustanovenie § 39 Občianskeho zákonníka, záložná zmluva vykazuje vady, ktoré spôsobujú jej absolútnu neplatnosť, pričom naliehavý právny záujem odôvodňoval tým, že je jeho vlastnícke právo k nehnuteľnostiam ohrozené a má naliehavý právny záujem na určení neplatnosti záložnej

zmluvy predmetným návrhom, pretože určovacia žaloba je jediným prostriedkom súdnej ochrany a k eliminovaniu ohrozenia práva žalobcu nemožno dospieť iným spôsobom.

Právny zástupca navrhovateľa žiadal návrhu vyhovieť z dôvodu, že je daný naliehavý právny záujem na podanom návrhu, nakoľko predmetom konania nie je vklad, ale neplatnosť zmluvy uzatvorenej nie podľa administratívnych, ale hmotnoprávných predpisov Občianskeho zákonníka a v súčasnosti prebieha aj štátny stavebný dohľad, ktorého konanie môže mať význam pre posúdenie záložnej aj nájomnej zmluvy. Ďalej uviedol, že údajný nájomný vzťah mal vzniknúť podpisom zmluvy zo dňa 1.1.2013, pričom odporca v 2.rade vznikol až dňa 9.1.2013 a teda jeho vznik je daný až právoplatnosťou rozhodnutia úradu a to aj s poukazom na štatút neziskovej organizácie. Uviedol, že návrh na vklad záložnej zmluvy bol zamietnutý, avšak správne konanie je správnym konaním, kde možno do 3 rokov podať návrh na preskúmanie rozhodnutia a preto má navrhovateľ naliehavý právny záujem s tým, že právne postavenie napriek pozitívnemu vývoju je neisté, nakoľko môže byť znovu podaný návrh a to v zmysle správneho zákona, prípadne možno podať mimoriadny opravný prostriedok. Ďalej uviedol, že prebieha konanie o vypratanie nehnuteľnosti, keďže odporca nemá právny titul na užívanie, objavila sa ďalšia nájomná zmluva, táto sa porušila a z tohto dôvodu došlo k odstúpeniu.

Navrhovateľ uviedol, že sú leasingovou spoločnosťou a nehnuteľnosť nadobudli pre spoločnosť PB GAMA s.r.o., pričom po nadobudnutí vlastníctva nehnuteľnosti odovzdali tejto spoločnosti preberacím protokolom a zdržiavala sa tam konateľka spoločnosti PB GAMA - pani E., pre ktorú nehnuteľnosť kupovali a s touto spoločnosťou uzatvorili leasingovú zmluvu, pričom nemali vedomosť o uzavretí nájomnej zmluvy medzi pôvodnými vlastníka W. a nájomcom Schola ludus, ktorú skutočnosť zistili až keď nedostávali pravidelné leasingové splátky a chceli preto vypovedať leasingovú zmluvu, kedy sa objavila nájomná zmluva, avšak od pôvodných vlastníkov zistili, že žiadnu nájomnú zmluvu nepodpísali. Ďalej uviedol, že žiadny súhlas k zriadeniu záložného práva nedal a ani ho dať nemôže, pretože za spoločnosť musia konať dvaja, pani L. dala výmaz konateľa, ktorou skutočnosťou argumentovala, keď jej chcel odovzdať výpoveď z leasingovej zmluvy a túto odmietala prevziať, pričom leasingovú zmluvu podpísala ako konateľka. Vyjadril sa, že leasingová aj kúpna zmluva sa podpísovali v Bratislave v ten istý deň za prítomnosti notára, následne zistili, že odporca v 2.rade dal nehnuteľnosť do podnájmu fyzickej osobe, čím zase porušil spornú nájomnú zmluvu a H. W. bola zamestnankyňou odporcu v 2.rade, nehnuteľnosť sa kupovala za účelom, aby leasingová spoločnosť mohla realizovať leasingovú zmluvu zo spoločnosťou PB GAMA, ktorá chcela prevádzkovať detské jasle.

Odporca v 1.rade uviedol, že konateľ navrhovateľa mu prisľúbil, že na kataster doručí súhlas na zriadenie záložného práva, pretože jeho firma investovala do spornej nehnuteľnosti realizáciou prístavby, ktorú oznámil odporca v 2.rade stavebnému úradu a s ním aj mal zmluvu o stavebných prácach na základe objednávky, pričom odporca v 2.rade sa preukázal súhlasom majiteľov W. k prístavbe s tým, že v prípade predaja nehnuteľnosti bude cena zohľadnená a súhlas mu dali W.. Vyjadril sa, že v čase rekonštrukčných prác sa tam vyskytoval konateľ navrhovateľa, avšak W. to predali navrhovateľovi a nie odporcovi v X.rade, jemu za práce nebolo zaplatené, mal mu zaplatiť odporca v 2.rade a záložná zmluva bola zriadená z dôvodu, že bolo do nehnuteľnosti investované s tým, že pohľadávky bude splácať odporca v 2.rade, pričom súhlas k zriadeniu záložného práva mal dať navrhovateľ, ktorý to neskôr odmietol. Vyjadril sa, že neposkytol odporcovi v 2.rade čiastku 100.000,- eur, ale je to cena rekonštrukčných prác, chcel nehnuteľnosť odkúpiť ešte pred rekonštrukčnými prácami, avšak navrhovateľ s tým neskôr nesúhlasil. Ďalej uviedol, že záložná zmluva nepovažuje za platnú, k nájomnej zmluve sa nevyjadroval.

Odporca v 2.rade uviedol, že navrhovateľ vedel o tom, že v rodinnom dome sa nachádzajú detské jasle a pred tým tam bolo zriadené aj záložné právo, pričom on mal nájomnú zmluvu s W., ako spoločnosť vznikli v decembri 2012 a nájomná zmluva bola od 1.1.2013 odkedy tam vykonávali rekonštrukčné práce na čo mali súhlas aj od pôvodných vlastníkov s tým, že im mali ako prvým aj nehnuteľnosť predať, avšak 4.7.2013 od navrhovateľa obdržali leasingové zmluvy na spoločnosť PB GAMA. Boli podpísané na NOREA - LEA, keďže ona v tom čase bola konateľkou a spoločníčkou PB GAMA s.r.o., pričom mal záujem jej obchodný podiel kúpiť a preto mu ho aj previedla a to ešte pred uzavretím leasingovej zmluvy, preto sa stal vlastníkom a konateľom PB GAMA. Potvrdila, že vlastníkom nehnuteľnosti je NOREA LEAS s.r.o., avšak nájomná zmluva bola podpísaná pôvodnými vlastníkmi W. koncom decembra 2012 a mali aj súhlasné stanovisko s rekonštrukciou. Poukázala na to, že organizácia vznikla právne dňom založenia, avšak do registra sa dostala až dňom vzniku. Uviedla, že žiadnu podnájomnú zmluvu neurobila a u znalkyni sa overuje pravosť podpisov na nájomnej zmluve.

Právny zástupca odporcu v 2.rade uviedol, že je konanie nehospodárne, nakoľko záložná zmluva je neplatný právny úkon a nie je daný naliehavý právny záujem navrhovateľa na požadovanom určení, keďže správa katastra v rámci vkladového konania záložnej zmluvy návrh na vklad zamietla, pričom záložná zmluva je vecno-právnu zmluvou týkajúcej sa nehnuteľnosti a jej následky vznikajú až zápisom do katastra nehnuteľností, preto právny záujem vlastníka môže zasiahnuť táto zmluva iba po povolení je vkladu a podľa platnej legislatívy o spôsobilosti záložnej zmluvy a o tom, či je platná na účely povolenia vkladu rozhodujú katastrálne odbory a nie súdy, keďže už o danej záložnej zmluve bolo príslušným orgánom rozhodnuté, bola zmluva posúdená ako neplatná. Vyjadril sa, že navrhovateľ návrhom obchádza legislatívu, pričom nemá daný naliehavý právny záujem.

Súd okrem výsluchu účastníkov konania doplnil dokazovanie oboznámením sa so spisom Okresného súdu Nitra sp.zn. 9C/115/2014 a 7C/254/2014, s kúpnu zmluvou, s LV č. XXXX, so záložnou zmluvou, s nájomnou zmluvou, s čestným prehlásením, s výpisom z registra, so splnomocnením a generálnou plnou mocou, s 2 vkladovými spismi : H H so štatútom neziskovej organizácie z X.X.XXXX, s rozhodnutím o zápise neziskovej organizácie a dospel k tomuto skutkovému právnemu záveru:

Navrhovateľ nadobudol na základe kúpnej zmluvy zo dňa 4.7.2013 od predávajúcich H. W. a O. W. nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX v kat. úz. U., okres U.. Medzi odporcom v 1.rade ako záložným veriteľom a odporcom v 2.rade ako záložcom bola dňa 11.6.2014 uzavretá záložná zmluva na nehnuteľnosti vo vlastníctve navrhovateľa, ktoré sú zapísané na LV č. XXXX v kat. úz. U.. Odporca v 2.rade na základe rozhodnutia Obvodného úradu Nitra, odbor všeobecnej vnútornej správy bol zapísaný do registra ku dňu nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia dňom 9.1.2013. Okresný úrad v Nitre, katastrálny odbor v konaní vedenom pod sp.zn. V XXXX/XXXX rozhodnutím zo dňa 8.7.2014 zamietol návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností podľa záložnej zmluvy uzavretej medzi odporcami v 1. a v 2.rade ohľadne nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX v kat. úz. U. z dôvodu, že záložca nemôže nakladať so zálohom a zriaďovať na predmetné nehnuteľnosti záložné práv, nakoľko nie je ich vlastníkom.

Podľa § 80 písm. c O.s.p. návrhom na začatie konania možno uplatniť, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tú právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

Návrhom v zmysle § 80 písm. c O.s.p. možno uplatniť pozitívne alebo negatívne určenie, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je. Žalobcu zaťažuje dôkazné bremeno spočívajúce v povinnosti preukázať, že na určení právneho vzťahu alebo práva v čase rozhodovania súdu má naliehavý právny záujem. Tento záujem bude spravidla daný v prípade, ak sa nemožno domáhať priamo plnenia a ak by právne postavenie žalobcu bez takéhoto určenia bolo neisté.

O určovací žalobu ide iba tam, kde má súd deklarovat' existenciu (neexistenciu) práva, či právneho vzťahu. Základnou podmienkou dôvodnosti a východiskom úspešnosti určovacej žaloby, je existencia právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení, ktorý musí byť podľa zákona kvalifikovaný t.j. naliehavý a posúdenie naliehavosti je otázkou právnej kvalifikácie rozhodujúcich skutočností. Pre žalobcu to znamená nevyhnutnosť tvrdiť a dokázať skutočnosti z ktorých vyplýva existencia naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení .

Naliehavosť právneho záujmu je charakterizovaná určitými aspektami: žalovaným nepopieraná existencia (neexistencia) práva či právneho pomeru žalobcu, teda je tu stav, že právo respektíve právny vzťah medzi účastníkmi konania je sporný, jestvuje ohrozenie práva, či právneho vzťahu respektíve stav neistoty právneho postavenia, ktorý nemožno odstrániť inak, iba určovacím výrokom, jestvuje potreba odstránenia tejto neistoty respektíve ohrozenie práva alebo právneho vzťahu.

Žaloba o určenie práva bola a je nástrojom ochrany subjektívneho práva pred neoprávnenými zásahmi, má preventívnu povahu, pretože jej účelom je predísť stavu neistoty ohľadne určitého práva alebo jeho výkonu a je význam je rýdzo praktický - nastoliť istotu v ohrozených právnych vzťahoch. Ak totiž už bolo právo porušené, nemá preventívna ochrana postavenia žalobcu žiaden zmysel, lebo jej prostredníctvom už v zásade nemožno spory, ktoré by mohli v budúcnosti vzniknúť alebo ktorých vznik už bezprostredne hrozí, odvrátiť. V prípade možnosti žalovať priamo na splnenie povinnosti treba preto

vždy považovať za neprípustnú určovací žalobu, ktorá neslúži potrebám praktického života, spornosť nerieši (neodstraňuje) a len vedie k nárastu počtu súdnych sporov.

V predmetnom konaní bolo preukázané, že absentuje potreba naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení neplatnosti záložnej zmluvy zo strany navrhovateľa, nakoľko ako z výsledkov dokazovania vyplynulo záložná zmluva, ktorej neplatnosti sa navrhovateľ domáhal nebola zavkladovaná. Návrh na jej vklad bol príslušným orgánom zamietnutý a v danom prípade neexistuje žiaden stav právnej neistoty či ohrozenia navrhovateľa ako vlastníka spornej nehnuteľnosti, teda určovací výrok by bol nadbytočný, nie je dané žiadne ohrozenie práva alebo právneho vzťahu u navrhovateľa preto súd predmetný návrh ako nedôvodne podaný zamietol. V predmetnom konaní neoblo potrebné vykonávať dokazovanie výsluchom pôvodných vlastníkov Fialových k platnosti nájomnej zmluvy, nakoľko táto otázka v tomto konaní je právne nepodstatná, nejde o posúdenie nájomného stavu, ktorá okolnosť ani nemá vplyv na platnosť záložnej zmluvy, keďže vlastníkom nehnuteľnosti je navrhovateľ a predmetné vlastníctvo nie je sporné. Súd preto zamietol návrhy na doplnenie dokazovania výsluchom navrhnutých svedkov zo strany právneho zástupcu navrhovateľa, pretože súd nebude vykonávať dôkazy, ktoré neprispievajú k zisteniu skutkového stavu.

O trovách konania súd rozhodol tak, že odporcovi v 1.rade súd nepriznal náhradu trov konania, nakoľko si ich neuplatnil a žiadne mu nevznikli a odporcovi v 2.rade súd priznal náhradu trov konania podľa § 151 ods. 7 O.s.p. percentuálne vo výške 100 % s tým, že konkrétna výška týchto trov bude vyčíslená po právoplatnosti tohto rozsudku.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na Okresný súd Nitra.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach (§42 ods. 3) 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.

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

- a) v konaní došlo k vadám uvedeným v § 221ods. 1,
- b) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- c) súd prvého stupňa neúplne zistil skutkový stav veci, pretože nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- d) súd prvého stupňa dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- e) doteraz zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú tu ďalšie skutočnosti alebo iné dôkazy, ktoré doteraz neboli uplatnené (§ 205a),
- f) rozhodnutie súdu prvého stupňa vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda a dôvody odvolania môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na odvolanie.