

Súd: Krajský súd Bratislava  
Spisová značka: 3Cob/215/2015  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1613207271  
Dátum vydania rozhodnutia: 06. 04. 2016  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Elena Ondrišová  
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2016:1613207271.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Eleny Ondrišovej a sudcov Mgr. Štefana Zelenáka a JUDr. Miroslavy Janečkovej v právnej veci navrhovateľa RECORD TK spol. s.r.o., Bojnícka 16/A, Bratislava, IČO : 31 391 915, práv. zast. JUDr. Barborou Vrbovou, advokátkou, Bernolákova 1, Bratislava, proti odporcovi Dareq s.r.o., Kopčianska 10, Bratislava, IČO: 47 635 177 (predtým EUR STAV s.r.o., Malé námestie 2873/18, Malacky, IČO : 44 080 263), o určenie zániku záložného práva a o odvolaní navrhovateľa proti rozsudku Okresného súdu Malacky č.k. 10Cb/72/2013-144 zo dňa 28.1.2015, jednohlasne takto

### rozhodol:

Krajský súd v Bratislave rozsudok Okresného súdu Malacky č.k. 10Cb/72/2013-144 zo dňa 28.1.2015 potvrdzuje.

Odporcovi náhradu trov odvolacieho konania nepriznáva.

### odôvodnenie:

Napadnutým rozsudkom súd prvého stupňa návrh navrhovateľa zamietol a odporcovi nepriznal náhradu trov konania. V odôvodnení uviedol, že dňa 19.6.2013 doručil navrhovateľ súdu návrh na začatie konania zo dňa 18.6.2013, ktorým sa voči odporcovi domáhal, aby súd určil zánik záložného práva zriadeného na nehnuteľnostiach evidovaných Katastrálnym úradom v N., Z. G. O. na liste vlastníctva číslo XXXX, pre katastrálne územie R., P. R., okres O. a to: rozostavaný byt číslo 20 na 4. mezaníne bytového domu na ulici Školská v Zohore súpisným číslom XXX, číslo vchodu Š. X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX; rozostavaný byt číslo XX na 4. mezaníne bytového domu na ulici Š. S. R. súpisným číslom XXX, číslo vchodu Š. X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné 876 prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, ktoré vzniklo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam uzavretej dňa 3.2.2012 medzi obchodnou spoločnosťou Mirfam-stav s.r.o., IČO: 46 116 478 ako záložcom a obchodnou spoločnosťou EUR STAV s.r.o., Malé námestie 2873/18, 901 01 Malacky, IČO: 44 080 263 ako záložným veriteľom, ako aj náhrady trov konania.

V návrhu uviedol že dňa 26.8. 2011 bola uzatvorená zmluva o dielo číslo 1/A 2011, v znení štyroch jej dodatkov, medzi objednávateľom obchodnou spoločnosťou Mirfam-stav s.r.o., IČO: 46 116 478 a odporcom ako zhotoviteľom, predmetom ktorej bola povinnosť zhotoviteľa zhotoviť hrubú stavbu na nadstavbe bytového domu na Školskej ulici v Zohore podľa projektovej dokumentácie a podľa zmien dohodnutých s objednávateľom v rozsahu podľa priložených položkových rozpočtov, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť Zmluvy o dielo. Zmluvné strany zmluvy o dielo si dohodli lehotu zhotovenia diela

december 2011. Dňa 3.2.2012 bola uzatvorená Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam medzi objednávateľom ako záložcom a odporcom ako záložným veriteľom predmetom, ktorej bolo zriadenie záložného práva na záloh nehnuteľnostiam, v ktorej sú zapísané v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu N., Správa katastra O. na liste vlastníctva číslo XXX pre katastrálne územie R., P. R., okres O., a to: rozostavaný byt číslo 19 na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX S. R., Š. č.X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, rozostavaný byt číslo 20 na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., Š. Č..X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, rozostavaný byt číslo 21 na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., Š. Č..X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, rozostavaný byt číslo 22 na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., Š. Č..X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, rozostavaný byt číslo 23 na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX S. R., Š. Č..X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, rozostavaný byt číslo XX na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX S. R., Š. Č..X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, rozostavaný byt číslo 25 na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., Š. Č..X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, rozostavaný byt číslo XX na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX S. R., Š. Č..X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, rozostavaný byt číslo 27 na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., Š. Č..X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, rozostavaný byt číslo 28 na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., Š. Č..X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX.

Dňa 2.3.2012 začalo medzi objednávateľom a odporcom preberanie diela bol vyhotovený preberací protokol podpísaný objednávateľom a odporcom, v preberacom protokole boli uvedené vady diela, čo malo podľa navrhovateľa má za následok, že dielo v zmysle zmluvy o dielo ani v zmysle Obchodného zákonníka nebolo dodnes zhotovené, pretože nebolo ukončené bez väd. Dňa 8.3.2012 odporca vystavil objednávateľovi faktúru číslo 1/8.3.2012, ktorou si odporca vyfakturoval sumu vo výške 387.685,70 € s DPH. Objednávateľ po vzájomnej dohode s odporcom uhradil sumu vo výške 276.600 € s DPH s tým, že po uhradení tejto sumy mal odporca povinnosť vydať potvrdenia o zániku celkového záložného práva a zvyšok odporcom vyfakturovanej sumy bude odporcovi uhradený po tom, ako bude dielo zhotovené v súlade s predmetom zmluvy, o čom bude uvedený záznam do preberacieho protokolu, ktorý bude opätovne podpísaný objednávateľom a odporcom. Po zaplatení dohodnutej sumy odporca vydal potvrdenie o zániku záložného práva, ale len k ôsmim bytovým jednotkám, dve bytové jednotky, ide o nehnuteľnosti evidované Katastrálnym úradom S. N., Správou katastra O. na liste vlastníctva číslo XXXX pre katastrálne územie R., P. R., okres O., a to rozostavaný byt číslo XX na 4. mezaníne bytového domu na ulici Š. S. R. súpisným číslom XXX, číslo vchodu Š. X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných

zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX; ako aj rozostavaný byt číslo XX na 4. mezaníne bytového domu na ulici Š. S. R. súpisným číslom XXX, číslo vchodu Š. X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, zostali bez právneho dôvodu naďalej zaťažené záložným právom v zmysle záložnej zmluvy.

Dňa 17.5.2012 objednávateľ ako predávajúci uzatvoril s navrhovateľom ako kupujúcim Zmluvu o prevode vlastníctva bytov, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uvedeným v článku 1 bod 1 zmluvy. Napriek uzavretiu Zmluvy o prevode práva vlastníctva povinnosti zmluvných strán zo Zmluvy o dielo nezanikli. Objednávateľ naďalej trval, aby vady diela boli v zmysle zmluvy odstránené, odporca výzvy objednávateľa, neskôr aj za súčinnosti navrhovateľa, aby odstránil vady a uskutočnil výmaz záložného práva, ignoroval. Objednávateľovi z dôvodu porušenia zmluvy o dielo zo strany odporcu vznikla peňažná pohľadávka voči odporcovi, ktorá sa každý deň zvyšuje a ktorá ku dňu 12.6.2013 bola vo výške 209.403,36 EUR bez DPH, peňažnú pohľadávku tvoria nasledovné položky: zmluvná pokuta ku dňu 12.06.2013 vo výške 85.293,12 EUR, zákonný úrok z omeškania ku dňu 12.6.2013 vo výške 42.061,24 EUR, suma zo Zmluvy o dielo zo dňa 15.3.2013, ktorú objednávateľ uzatvoril v zmysle článku 7 bod 2 zmluvy o dielo a objednávateľ si tým nárokoval odčítanie z ceny diela v zmysle zmluvy o dielo sumu vo výške 52.926,- EUR odpočet z faktúry za práce vyfakturované, ale odporcom nezrealizované vo výške 5.539,- EUR, odstraňovanie škôd spôsobených na majetku vlastníkov bytov činnosťou odporcu zaznamenaných v stavebnom denníku vo výške 13.827,- EUR, odstraňovanie vád a nedorobkov spôsobených odporcom zaznamenaných v stavebnom denníku v celkovej výške 9.757,- EUR. Dňa 7.6.2013 bola uzatvorená Zmluva o postúpení pohľadávky v medzi O. Z., IČO: 11 782 226 ako postupcom a objednávateľom ako postupníkom, predmetom ktorej je postúpenie pohľadávky postupcu voči odporcovi, a to vo výške 27.660,- EUR s DPH, na navrhovateľa.

Dňa 23.5.2013 a 24.5.2013 boli navrhovateľovi doručené oznámenia o dobrovoľnej dražbe, kde predmetom dražby mali byť nehnuteľnosti : rozostavaný byt číslo 20 na 4. mezaníne bytového domu na ulici Š. S. R. súpisným číslom XXX, číslo vchodu Š. X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX; a rozostavaný byt číslo 23 na 4. mezaníne bytového domu na ulici Š. S. R. súpisným číslom XXX, číslo vchodu Š. X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, a to z dôvodu, že odporca sa takýmto spôsobom domáhal uspokojenia svojej pohľadávky, ktorú vyčíslil na sumu 152.898,77 EUR. Odporca žiadnym spôsobom nepreukázal existenciu pohľadávky čo do jej dôvodu a výšky, ktorú by si výkonom tohto záložného práva mohol uspokojiť. Objednávateľ za prítomnosti navrhovateľa upovedomil odporcu ústne aj písomne, že voči odporcovi má splatnú pohľadávku vyšpecifikovanú vyššie, ktorá sa sústavne navyšuje a ku dňu 12.6.2013 je vo výške 237.063,36 EUR a značne prevyšuje odporcovu pohľadávku voči objednávateľovi. Odporca absolútne opomenul skutočnosť, že aj keby jeho pohľadávka reálne existovala, zo strany objednávateľa bol vykonaný v zmysle § 358 Obchodného zákonníka zápočet, ktorým objednávateľ započítal časť svojej pohľadávky voči údajnej pohľadávke odporcu. Z predmetného zápočtu vyplýva, že po započítaní má odporca záväzok voči objednávateľovi ku dňu 12.6.2013 vo výške 84.164,59 EUR.

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

Odporca sa k návrhu navrhovateľa vyjadril podaním doručeným súdu dňa 25.9.2014, v ktorom uviedol, že navrhovateľ sa domáhal určenia zániku záložného práva k nehnuteľnostiam, avšak bez toho, aby preukázal právny dôvod na základe, ktorého by malo záložné právo zaniknúť. Navrhovateľ tvrdí, že na základe čiastočnej úhrady faktúry malo zaniknúť záložné právo ku všetkým nehnuteľnostiam. Odporca

s týmto tvrdením nesúhlasí, takáto dohoda medzi navrhovateľom a odporcom by bola nelogická, v rozpore so Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a úplne sa odchyľujúca od zásad bežného obchodného styku. Práve záložné právo k predmetným nehnuteľnostiam bolo zárukou pre veriteľa, teda odporcu, že svoje nároky uspokojí výkonom záložného práva, ak si dlžník nesplní svoje záväzky. Údajná dohoda o zrušení záložného práva ku všetkým nehnuteľnostiam po čiastočnej úhrade pohľadávky by postrádala akýkoľvek zmysel. Navyše navrhovateľ svoje tvrdenia o údajnej existencii takejto dohody nijako nepreukázal. Navrhovateľ ďalej vo svojej žalobe uvádza, že voči odporcovi údajne eviduje peňažnú pohľadávku vo výške 209.403,36 EUR ku dňu 12.6.2013 z titulu údajného porušenia povinností vyplývajúcich zo zmluvy o dielo. Existenciu tejto údajnej o peňažnej pohľadávky však nijako nepreukázal. Odporca namietal existenciu takejto pohľadávky v plnom rozsahu. Tiež namietal existenciu pohľadávky, ktorú nadobudol objednávateľ postúpením pohľadávky od veriteľa O. Z., IČO: 11 782 226 vo výške 27.660 EUR, navrhovateľ nepreukázal právny dôvod vzniku tejto údajnej pohľadávky. Podľa odporcu sa navrhovateľ v rozpore s právnym poriadkom a logikou bežného obchodného styku domáha určenia zániku záložného práva na základe tvrdení, ktoré ani v jednom prípade nepreukázal. Samotná žaloba trpí vadami neurčitosti a nezrozumiteľnosti. Odporca navrhol, aby súd návrh navrhovateľa v celom rozsahu zamietol a navrhovateľovi nepriznal náhradu trov konania.

V prejednávanej veci súd potom vytyčil pojednávanie na deň 28.1.2015, na ktorom vec prejednal bez účasti odporcu, keď odporca sa na termín pojednávania nedostavil, predvolanie na pojednávanie spolu s poučením o procesných právach doručil súd odporcovi na adresu sídla spoločnosti zapísanú v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1, toto predvolanie odporca prevzal 20.11.2014, svoju neúčast' neospravedlnil ani nepožiadal z dôležitého dôvodu o odročenie pojednávania. Za týchto procesných podmienok potom súd napriek procesnej pasivite odporcu vec na pojednávaní prejednal, prihliadol pritom na obsah spisu a dosiaľ vykonané dôkazy podľa § 101 ods. 2 O.s.p., podľa ktorého, súd pokračuje v konaní, aj keď sú účastníci nečinní. Ak sa riadne predvolaný účastník nedostaví na pojednávanie, ani nepožiadal z dôležitého dôvodu o odročenie, môže súd vec prejednať v neprítomnosti takéhoto účastníka; prihliadne pritom na obsah spisu a dosiaľ vykonané dôkazy. Súd preto s ohľadom na procesné práva účastníkov, teda aj navrhovateľa, vyplývajúce z ust. § 100 ods. 1 O.s.p. a najmä ústavné právo navrhovateľa na prerokovanie veci rýchlo a bez zbytočných prietahov, konal a vo veci rozhodol. Vo veci vykonal dokazovanie všetkými pripojenými listinnými dôkazmi, pričom z vykonaného dokazovania súd zistil nasledovný skutkový stav:

Zo zmluvy o dielo č. 1/A/2011uzatvorenej dňa 26.8.2011 medzi spoločnosťou Mirfam-stav s.r.o., IČO: 46 116 478 ako objednávateľom a odporcom ako zhotoviteľom súd zistil, že predmetom diela bol v zmysle čl. I. zmluvy záväzok odporcu zhotoviť hrubú stavbu na nadstavbe bytového domu na Š. X. S. R. podľa projektovej dokumentácie a podľa zmien dohodnutých s objednávateľom v rozsahu podľa priložených položkových rozpočtov, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť zmluvy. Cena za zhotovenie diela bola v čl. III dohodnutá vo výške 217.610,58 EUR s DPH. Podľa čl. VI. sa zmluvné strany dohodli, že objednávateľ bude platiť mesačne dielčie faktúry za vykonané práce, konečnú a čiastkové faktúry objednávateľ zaplatí zhotoviteľovi do 15 dní od jej doručenia. Zhotoviteľ vystaví konečnú a čiastkové faktúry na základe odsúhlaseného súpisu vykonaných prác, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou faktúry ( čl.I. 11-16 spisu). Cena diela sa menila následnými dodatkami k zmluve tak, že Dodatkom č. 2 zo dňa 23.9.2011 zmluvné strany rozšírili predmet diela o zhotovenie kotolne, ústredného vykurovania, zateplenia fasády a rekonštrukciu balkónov na nadstavbe bytového domu, pričom cena za dohodnutú časť rozšíreného diela dielo predstavovala 105.916,56 EUR s DPH. Dodatkom č. 3 zo dňa 30.9.2011 sa zmluvné strany dohodli na zmene ceny za celé dielo v základnej zmluve tak, že konečná cena s DPH predstavovala sumu vo výške 253.610,58 EUR. Dodatkom č. 4 k zmluve o dielo zo dňa 8.3.2012 zmluvné strany rozšírili predmet diela o zhotovenie ďalších prác podľa položkového rozpočtu, ktorý tvorí prílohu dodatku za dohodnutú cenu týchto prác vo výške 37.027,34 EUR ( čl.I. 11-30 spisu).

Zo zmluvy o zriadení záložného práva uzatvorenej dňa 3.2.2012 medzi spoločnosťou Mirfam-stav s.r.o., IČO: 46 116 478 súd zistil, že spoločnosť Mirfam-stav s.r.o., IČO: 46 116 478 ako záložca a odporca ako záložný veriteľ sa dohodli na zriadení záložného práva na nehnuteľnostiach (byty a nebytové priestory), ktoré vznikli na základe Zmluvy o nadstavbe domu zo dňa 12.12.2011 na 4. A 5. nadzemnom podlaží bytového domu súp.č. XXX, k.ú. Zohor, okrem iných aj na rozostavanom byte číslo 20 na 4. mezaníne bytového domu a spoluvlastníckom podiele na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiacom k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, a tiež na rozostavanom byte číslo 23 na 4. mezaníne bytového domu a

spoluvlastníckom podiele na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX. Záložné právo zmluvné strany zriadili na zabezpečenie pohľadávky odporcu zo Zmluvy o dielo č. 1/A/2011 a jej následných dodatkov. Podľa článku III. bod 3. 4 Záložnej zmluvy, záložca dáva podpisom tejto zmluvy súhlas k tomu, aby v prípade, ak svoj dlh nesplní riadne a včas. Uspokojí záložný veriteľ zabezpečovanú pohľadávku v súlade s touto zmluvou. Podľa článku III. bod 3.5 Záložnej zmluvy, záložca sa zaväzuje nepreviesť bez predchádzajúceho písomného súhlasu záložného veriteľa vlastníctvo založených nehnuteľností na tretiu osobu. Pri prevode alebo prechode vlastníctva založených nehnuteľností, pôsobí záložné právo voči tretej osobe, ako vlastníkovi založenej nehnuteľnosti 1, záložca nemôže previesť vlastníctvo založených nehnuteľností na tretiu osobu bez záložného práva zriadeného touto zmluvou. Na tretiu osobu, ako vlastníka založenej nehnuteľnosti, voči ktorému pôsobí záložné právo zriadené touto zmluvou, prechádzajú účinnosťou prevodu alebo prechodu vlastníctva založenej nehnuteľnosti všetky práva a povinnosti záložcu z tejto zmluvy.

Zo Zmluvy o prevode vlastníctva bytov zo dňa 17.5.2012 súd zistil, že navrhovateľ a spoločnosť Mirfamstav s.r.o., IČO: 46 116 478 uzatvorili kúpnu zmluvu, predmetom ktorej bol prevod vlastníckeho práva k rozostavaným bytom zapísaným v katastri nehnuteľností G. Ú. N., Správa katastra O. na liste vlastníctva číslo XXX pre G. Ú. R., P. R., P. O., a to: rozostavaný byt číslo XX na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX S. R., Š. Č..X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, rozostavaný byt číslo 20 na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., Š.Á. Č..X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, rozostavaný byt číslo 21 na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., Š. Č..X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, rozostavaný byt číslo 22 na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX v R., Š. Č..X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, rozostavaný byt číslo 23 na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX S. R., Š. Č..X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, rozostavaný byt číslo 24 na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX S. R., Š. Č..X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, rozostavaný byt číslo 25 na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX S. R., Š. Č..X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, rozostavaný byt číslo 26 na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX S. R., Š. Č..X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra C s parcelné číslo XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné 876 prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, rozostavaný byt číslo 27 na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX S. R., Š. Č..X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. Z. A. Č. XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX, rozostavaný byt číslo 28 na 4. mezaníne bytového domu so súpisným číslom XXX S. R., Š. Č..X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. Z. A. Č. XXX/XXX v celosti a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX.

Z čl. IX bod 1 veta druhá Zmluvy o prevode vlastníctva bytov zo dňa 17.5.2012 súd zistil, že odporca ako predávajúci vyhlásil, že ku dňu podpisu tejto zmluvy je na Rozostavané byty zriadené zákonné

záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v zmysle ustanovenia § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov a záložné právo v prospech záložného veriteľa EUR STAV s.r.o. zriadené Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, vklad ktorej bol povolený príslušnou správou katastra podľa V - 367/12 zo dňa 3.2.2012. Uvedené záložné právo čiastočne zanikne po úhrade kúpnej ceny (článok IV bod 2 tejto zmluvy) a záložný veriteľ EUR STAV s.r.o. vydá potvrdenia o zániku záložného práva - kvitanciu v prospech EUR STAV s.r.o.. Predávajúci sa zaväzuje do pracovných dní odo dňa vydania tohto potvrdenia - kvitancie podať návrh na výmaz predmetného záložného práva v prospech EUR STAV s.r.o..

Z listu vlastníctva č. XXXX pre G..Ú.. R. súd zistil, že vlastníkom bytu č. XX v bytovom dome s.č.XXX na 4. mezaníne bytového domu na ulici Š. S. R., Č. S. Š. X, bytový dom je postavený na pozemku parcela registra Y. Z. A. Č. XXX/XXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné XXX prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX je spoločnosť STAVMAT IN s.r.o., Pezinská 56, Malacky. Na nehnuteľnosti v čase rozhodovania súdu neviazne záložné právo. Podľa zápisu v KN vlastníkom nehnuteľnosť nadobudol dobrovoľnou dražbou dňa 9.1.2014. Na liste vlastníctva je zápis poznámky o začatí súdneho konania spis. zn. 6C/182/2014 zo dňa 20.3.2014 o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby.

Z listu vlastníctva č. XXXX pre G..Ú.. R. súd zistil, že vlastníkom bytu č. XX v bytovom dome Z.Č..XXX na X. O. N. W. na X. Š. S. R., Č. S. Š. X, N. W. M. A. na A. A. F. Y. Z. A. Č. XXX/XXX a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu číslo súpisné 876 prináležiaci k rozostavanému bytu vo veľkosti XXXX/XXXXXX je B. O., D.. XX.X.XXXX, O. N. XX, O.. Na nehnuteľnosti v čase rozhodovania súdu neviazne záložné právo. Podľa zápisu v KN vlastníkom nehnuteľnosť nadobudol dobrovoľnou dražbou dňa 14.1.2014. Na liste vlastníctva je zápis poznámky o začatí súdneho konania spis. zn. 6C/182/2014 zo dňa 20.3.2014 o určenie neplatnosti dobrovoľnej dražby.

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

Po vykonanom dokazovaní vec právne posúdil podľa ust. § 80 O.s.p. v spojení s § 151b, 151e, 151h a 151md Obč. zák., pričom odôvodnil, že návrhom na začatie konania možno uplatniť (okrem ďalších prípadov), aby sa rozhodlo o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem (§ 80 písm. c/ O.s.p.). Preukázanie, že navrhovateľ má naliehavý právny záujem na ním požadovanom určení, je jedným z predpokladov úspešnosti návrhu. Podľa ustálenej judikatúry súdov naliehavý právny záujem na určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, je daný najmä vtedy, ak by bez určenia bolo právo navrhovateľa ohrozené, alebo jeho postavenie by sa stalo neistým. Takáto neistota musí existovať v čase rozhodovania súdu v merite. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým (porovnaj R 17/1972). Za nedovolenú možno považovať určovaciu žalobu, pokiaľ neslúži potrebám praktického života, ale len k zbytočnému rozmnožovaniu sporov; ak však určovacia žaloba vytvára pevný právny základ pre právny vzťah účastníkov sporu, je prípustná aj napriek tomu, že je možná (prípadne) i iná žaloba (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky publikované v časopise Zo súdnej praxe pod č. 40/1996). Procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny

záujem na určení právneho vzťahu alebo práva, zaťažuje toho, kto sa tohto určenia domáha (žalobcu). Pokiaľ chce žalobca osvedčiť svoj naliehavý právny záujem, musí na jednej strane poukázať na určité skutkové okolnosti prejednávanej veci vedúce k sporu medzi účastníkmi a k potrebe určiť súdom, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, na druhej strane vysvetliť, že práve podaná žaloba je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor rieši (odstraňuje neistotu vzťahu účastníkov konania alebo vytvára pevný základ pre jeho usporiadanie). (Rozsudok Najvyššieho súdu SR zo 6. decembra 2012, sp. zn. 5 Cdo 31/2011).

Súd prvého stupňa na základe uvedeného dospel k záveru, že navrhovateľ v konaní neodôvodnil a nepreukázal, akým spôsobom by požadovaným výrokom súdu (určením zániku záložného práva na v petite uvedených nehnuteľnostiach, ktoré vzniklo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam uzavretej dňa 3.2.2012 medzi obchodnou spoločnosťou Mirfam-stav s.r.o., IČO: 46 116 478 ako záložcom a obchodnou spoločnosťou EUR STAV s.r.o., Malé námestie 2873/18, 901 01 Malacky, IČO: 44 080 263 ako záložným veriteľom), bola odstránená právna neistota v ním tvrdenom vlastníckom vzťahu k nehnuteľnostiam, najmä s poukazom na skutkový stav, keď nadobudol nehnuteľnosti v čase kúpy zaťažené záložným právom a len na základe tvrdení predávajúceho sa zrejme domnieval, že záložný veriteľ nebude na existencii záložného práva trvať. Z aktuálneho listu vlastníctva č. XXXX pre G..Ú.. R. v čase rozhodovania súdu vyplýva, že nehnuteľnosti nie sú zaťažené záložným právom, teda záložné právo, ktoré vzniklo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam uzavretej dňa 3.2.2012 medzi obchodnou spoločnosťou Mirfam-stav s.r.o., IČO: 46 116 478 ako záložcom a obchodnou spoločnosťou EUR STAV s.r.o., Malé námestie 2873/18, 901 01 Malacky, IČO: 44 080 263 ako záložným veriteľom zaniklo (tak ako znie petit návrhu na požadovanom určení) a pred tunajším súdom je vedené konanie o neplatnosť dražby. Súd nemôže v rozpore s ust. § 154 O.s.p. určiť zánik záložného práva do minulosti, keďže pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia a ani prípadné určenie zániku záložného práva v konaní 10Cb/72/2013 nijako neodstráni stav ohrozenia práva navrhovateľa a neistotu v jeho právnom postavení ako vlastníka nehnuteľností, ktoré boli predmetom záložného práva a ktoré boli vydražené, nakoľko keď už v čase rozhodovania súdu došlo k realizácii záložného práva, bude sa musieť navrhovateľ domáhať svojho práva inými právnymi prostriedkami (iným určením). Preto dospel k záveru, že navrhovateľ neosvedčil svoj naliehavý právny záujem na ním požadovanom určení, potom súd zamietol návrh bez toho, že by sa zaoberal meritom veci, pričom v odôvodnení rozhodnutia sa zaoberal len otázkami, ktoré majú pre vec podstatný význam a dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzal do všetkých detailov sporu uvádzaných účastníkmi konania. O trovách konania rozhodol súd podľa § 142 ods. 1 O.s.p. v spojení s § 151 ods. 1 O.s.p..

Proti rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie navrhovateľ a navrhol ho zmeniť tak, že odvolací súd jeho návrhu v celom rozsahu vyhovie, alternatívne navrhol napadnutý rozsudok zrušiť a vec vrátiť súdu prvého stupňa na ďalšie konanie. Vytýkal súdu prvého stupňa nesprávne posúdenie a dôvodil v podstate všetkými argumentami totožnými ako vo svojom návrhu na začatie konania. Zdôraznil, že zo samotného obsahu návrhu vyplynul jeho naliehavý právny záujem na predmetnom určení a preto je toho názoru, že jeho návrhu malo byť vyhovené.

Krajský súd v Bratislave prejednal odvolanie podľa § 212 ods. 1 O.s.p. bez nariadenia pojednávania podľa § 214 ods. 2 O.s.p. a dospel k záveru, že odvolanie nie je dôvodné.

Odvolací súd prejednaním veci dospel k záveru, že súd prvého stupňa správne vo veci zistil skutkový stav a vec i správne právne posúdil, s čím sa odvolací súd plne stotožnil.

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.

Odvolací súd poznamenáva, že nebolo možné prihliadnuť na argumenty navrhovateľa uvedené v odvolaní, nakoľko neexistencia naliehavého právneho záujmu na vyhovenie jeho určovacej žalobe spočíva v tom, že nehnuteľnosti boli v dobrovoľnej dražbe predané a už prebieha konanie o neplatnosť dobrovoľnej dražby.

Na základe uvedeného Krajský súd v Bratislave napadnutý rozsudok súdu prvého stupňa podľa § 219 ods. 1 O.s.p. ako správny potvrdil.

O trovách odvolacieho konania bolo rozhodnuté podľa § 224 ods. 1 v spojení s § 142 ods. 1 O.s.p. a v spore úspešnému odporcovi náhradu trov odvolacieho konania nepriznal, nakoľko mu v tomto konaní žiadne trovy nevznikli.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.