

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 18C/96/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3116212394
Dátum vydania rozhodnutia: 27. 04. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Lenka Kvasnicová
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2017:3116212394.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudkyňou Mgr. Lenkou Kvasnicovou v právnej veci žalobkyne Z. S., nar. XX.XX.XXXX, bydliskom A. XXXX/XX, C., štátnej občianky SR, zastúpenej Lichner Legal, s. r. o., so sídlom Legionárska 7451/4, Trenčín, IČO 47246804, proti žalovanému ASA - stav, s. r. o., so sídlom Tallerova 4, Bratislava, IČO 46495771, zastúpenému JUDr. Marekom Doktorom, advokátom so sídlom Piaristická 273/21, Trenčín, o určenie vlastníckeho práva takto

rozhodol:

I. Žaloba sa z a m i e t a.

II. Žalovanému sa priznáva náhrada trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa sa podanou žalobou domáhala určenia, že je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností zapísaných na LV č. XXXX, vedenom Okresným úradom C., katastrálnym odborom, pre k. ú. C., a to pozemkov parcela registra C, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoría, o výmere XXX m², parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XXX m², parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoría, o výmere XXX m², parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XX m², parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XX m² a rodinného domu súp. č. XXXX postavenom na pozemku parcela registra C, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoría, o výmere XXX m². Súčasne žiadala náhradu trov konania. Svoju žalobu odôvodnila tým, že v roku 2006 sa stala výlučnou vlastníčkou vyššie uvedených nehnuteľností, ktoré od roku 1964 užíva jej matka. Dňa 31.07.2015 došlo medzi jej synom V. S. a V. K. k uzavretiu zmluvy o pôžičke, na základe ktorej si jej syn od V. K. požičal finančnú čiastku vo

-2-

18C/96/2016

výške 11.875 eur s úrokom vo výške 5 % ročne. Uvedenú čiastku sa zaviazal uhradiť v troch splátkach, a to v čiastke 625 eur dňa 31.08.2015, v čiastke 625 eur dňa 30.09.2015 a v čiastke 10.625 eur do 31.10.2015. Predmetná pôžička bola zabezpečená aj vlastnou zmenkou vydanou dňa 31.07.2015, kde je ako vystaviteľ uvedený jej syn a ako ručiteľ žalobkyňa. Dňa 31.07.2015 došlo taktiež medzi V. K. ako záložným veriteľom, ňou ako záložcom a jej synom V. S. ako záložným dlžníkom k uzavretiu zmluvy o zriadení záložného práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam, predmetom ktorej bolo zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o pôžičke vo výške 11.875 eur vrátane príslušenstva. Toto záložné právo bolo zavkladované v katastri nehnuteľností pod M. V čase zapísania tohto záložného práva bolo na nehnuteľnosti zriadené aj záložné právo v prospech B.. Zdôraznila, že hodnota nehnuteľností poskytnutých ako záloh bola stanovená znaleckým posudkom č. XX/XXXX J.. W. T. na sumu 151.000 eur, pričom zabezpečovaná pohľadávka predstavovala výšku 11.875 eur. Poznamenala, že v prípade, ak by nedošlo k riadnemu splateniu pôžičku, bol záložný veriteľ oprávnený uspokojiť svoj nárok výkonom záložného práva, a to buď priamym predajom alebo predajom na dražbe. V prípade výkonu záložného práva priamym predajom bola minimálna cena, za ktorú je možné záloh predat', stanovená vo výške

70 % z hodnoty stanovenej znalcom z príslušného odboru. Keďže k splateniu pôžičky riadne a včas nedošlo, oznámil jej V. K. oznámením zo dňa 15.10.2015 začatie výkonu záložného práva. Toto bolo poznamenané aj v katastri nehnuteľností. Spôsob si záložný veriteľ zvolil priamy predaj zálohu. Na základe uvedeného došlo k predaju dotknutých nehnuteľností kúpnu zmluvou zo dňa 02.12.2015 za sumu 71.000 eur a ich nadobúdateľom sa stal Q. A.. Súčasťou kúpnej zmluvy bolo dojednanie, že kúpna cena sa zníži o sumu, ktorú vyplatí kupujúci tretej osobe (banke) ako úhradu dlhu, ktorý je zabezpečený záložným právom v prospech banky. Z kúpnej ceny teda došlo k vyplateniu banky z titulu zmluvy o hypotekárnom úvere vo výške 54.762,23 eur a zvyšná časť kúpnej ceny vo výške 16.237,77 eur bola použitá na uspokojenie záložného veriteľa V. K.. Podotkla, že žalovaný dotknuté nehnuteľnosti kúpil od Q. A. za sumu 73.000 eur. Má za to, že predmetná záložná zmluva je absolútne neplatná z dôvodu jej rozporu s dobrými mravmi a všetky nasledujúce prevody majúce základ vo výkone záložného práva sú neplatné. Dôvodom neplatnosti uvedenej zmluvy je to, že záložná zmluva bola uzavretá na zabezpečenie pohľadávky vo výške 11.875 eur, pričom hodnota samotného zálohu predstavovala hodnotu 151.000 eur, t. j. bola takmer 13x vyššia ako samotná pohľadávka. Jedná sa jednoznačne o hrubý nepomer medzi hodnotou zabezpečenej pohľadávky a hodnotou zálohu. V tejto súvislosti poukázala na rozhodnutie Ústavného súdu SR sp. zn. II ÚS 343/2014 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Prešove sp. zn. 1Co/102/2013 a v spojení s rozsudkom Okresného súdu Humenné sp. zn. 22C/68/2011. Žalobkyňa ďalej uviedla, že V. K. mal možnosť uspokojiť svoju pohľadávku aj prostredníctvom zmenky, ale tento spôsob si ne zvolil, a teda konal v rozpore s ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka ako aj v rozpore s ústavnou zásadou primeranosti výkonu práva, keďže uprednostnil zbavenie vlastníckeho práva, a teda zásah do práva na bývanie, pred uspokojením svojej pohľadávky prostredníctvom zmenky. Dodala, že ak by aj neexistoval dôvod neplatnosti záložnej zmluvy, je bez ohľadu na to absolútne neplatná kúpna zmluva, na základe ktorej sa stal vlastníkom dotknutých nehnuteľností Q. A., keďže uzatvorenie tejto zmluvy predstavuje výkon záložného práva, ktorý odporuje zákonu

-3-

18C/96/2016

i ústave, čo má za následok jej absolútnu neplatnosť, ako i neplatnosť následnej kúpnej zmluvy, na základe ktorej predmetné nehnuteľnosti nadobudol žalovaný. Má za to, že na podaní tejto žaloby má naliehavý právny záujem, nakoľko kvalifikovane spochybňuje vlastnícke právo žalovaného, ktorý je ako vlastníč zapísaný v katastri nehnuteľností. Nesúhlasila, že je nutné vychádzať zo znaleckého posudku č. XXX/XXXX, v ktorom bola stanovená hodnota nehnuteľností vo výške 102.000 eur, nakoľko východiskovou hodnotou pre všeobecnú hodnotu dotknutých nehnuteľností je hodnota ku dňu podpísania záložnej zmluvy a nie hodnota v čase výkonu záložného práva, t. j. z hodnoty 151.000 eur. Žalobkyňa tiež uviedla, že zo znaleckým posudkom č. 51/2015 bola oboznámená pred tým, ako svoje nehnuteľnosti zaťažila v prospech V. K.. Rovnako tak si bola vedomá, že dom má hodnotu 150.000 eur a jej syn si zobral pôžičku len 11.875 eur. Napriek vedomosti tohto nepomeru založila dotknuté nehnuteľnosti, nakoľko boli v katastrofálnom stave. F. V. K. poskytla preto, aby mal istotu, že o peniaze nepríde. Uzavretie záložnej zmluvy inicioval K. s tým, že peniaze im požičia až vtedy, keď podpíšu záložnú zmluvu. Poznamenala, že v tom čase boli v ťaživej finančnej situácii, keď asi rok pred tým jej zomrel otec. Jej syn vtedy podnikal, ale neskôr podnikanie ukončil a musel vyplatiť spoločníka. Tiež zistil, že má nedoplatky na zdravotnom poistení ale aj iné nedoplatky voči štátu. Keď sa zamestnal, v učtárni mu vypočítali, že na vyrovnanie týchto dlhov by potreboval 10.000 eur. Jeho zamestnávateľ mu odporučil K., že mu požičia peniaze.

2. Žalovaný so žalobou nesúhlasil a túto žiadal zamietnuť. Uviedol, že tvrdenia žalobcu o hrubom nepomere zabezpečovanej pohľadávky a hodnoty zálohu sa nezakladajú na pravde. Poukázal na znalecký posudok č. XXX/XXX5 zo dňa 25.11.2015 vypracovaný J. W. T., podľa ktorého je hodnota dotknutých nehnuteľností 102.000 eur. Mal za to, že tento znalecký posudok je aktuálnejší, nakoľko bol vyhotovený podstatne neskôr ako znalecký posudok č. 5/2015. Poznamenal, že je potrebné prihliadať aj na to, že nehnuteľnosti boli v čase uzavretia záložnej zmluvy zaťažené záložným právom v prospech banky, pričom hodnota pohľadávky banky bola v čase výkonu záložného práva 54.762,23 eur. Nie je možné preto tvrdiť, že hodnota nehnuteľností bola 151.000 eur, nakoľko reálna hodnota sa pohybovala niekde okolo 45.000 eur (100.000 eur - 55.000 eur = 45.000 eur). Pre MP.a nebola v čase uzavretia záložnej zmluvy rozhodujúca hodnota nehnuteľností bez tiarch, nakoľko vzhľadom na to, že sa mal stať záložným veriteľom v druhom rade, bolo pre neho rozhodujúce, či hodnota nehnuteľností bude aj po odpočítaní/uspokojení nároku banky dostatočná na to, aby sa z týchto nehnuteľností mohol uspokojiť aj on sám. Zdôraznil, že V. K. pri uzatváraní záložnej zmluvy mohol v dobrej viere odhadovať hodnotu

predmetných nehnuteľností v sume okolo 100.000 eur, nakoľko aj znalec nehnuteľnosti ocenil na sumu 102.000 eur a zároveň mal nepochybne informácie aj o výške zostatku úveru, ktorý bol zabezpečený záložným právom zriadeným na nehnuteľnostiach, ktoré znižovalo ich reálnu hodnotu. Nie je možné teda tvrdiť, že konal v rozpore s dobrými mravmi, ale konal v dobrej viere so snahou riadne zabezpečiť svoju pohľadávku s ohľadom na jej hodnotu a reálnu hodnotu nehnuteľností, z ktorej by mohol prípadne dosiahnuť svoje uspokojenie. V danom prípade ide o úplne štandardné zabezpečenie pohľadávky záložným právom, ktoré sa žiadnym spôsobom nevymyká u obvyklých postupov uplatňovaných v obdobných prípadoch, kedy dochádza k zabezpečeniu pohľadávok záložným právom.

-4-

18C/96/2016

Poznamenal, že žalobkyňou uvádzaná suma zabezpečenej pohľadávky vo výške 11.875 eur je len istinou pohľadávky, pričom je nutné brať do úvahy aj jej príslušenstvo, ktorej výška v čase výkonu záložného práva predstavovala sumu 20.323,28 eur. Poukázal aj na záverečné ustanovenia záložnej zmluvy, podľa ktorého zmluvné strany vyhlásili, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, ich zmluvné prejavy sú určité a zrozumiteľné. Zmluva je uzavretá za vzájomne dohodnutých podmienok, nie v tiesni, omyle alebo za nápadne nevýhodných podmienok. Preto ak žalobkyňa tvrdí, že uvedená zmluva je uzavretá v rozpore s dobrými mravmi, musí hodnoverne preukázať, v čom nastala zmena oproti času, kedy bola táto zmluva uzavretá.. definovať dobré mravy nie je jednoduché, a preto je potrebné, aby súd prihliadal na v zmluve prejavenu vôľu strán, v ktorej tak V.a K. ako aj žalobkyňa jednoznačne vyslovili svoju vôľu, keď zmluva bola uzavretá za vzájomne dohodnutých podmienok, nie v tiesni, omyle alebo za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená, a teda že zmluva bola uzavretá v súlade s dobrými mravmi. Žalobca ďalej uviedol, že aj keby súd dospel k záveru o existencii hrubého nepomeru medzi hodnotou zabezpečovanej pohľadávky a hodnotou zálohu, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť záložnej zmluvy. Žalobkyňa bola v čase uzatvárania záložnej zmluvy a v súčasnosti naďalej je osobou plne spôsobilou na právne úkony, ktorá musí nepochybne niesť následky svojho konania. Zo všetkých listín predložených žalobkyňou vyplýva, že táto vedela o pomere výšky zabezpečenej pohľadávky a výšky hodnoty zálohu v záložnej zmluve, nakoľko túto potvrdila svojim podpisom. Je neprípustné, aby následne, v čase, keď záložný dlžník nie je schopný splniť svoju povinnosť na vrátenie pôžičky, sa tento účelovo domáhal určenia, že záložná zmluva je neplatná. Zdôraznil, že v danom prípade nejde o vzťah spotrebiteľa a dodávateľa, ale o vzťah dvoch fyzických osôb nepodnikateľov, a teda žalobkyne nie je možné priznať nadštandardnú ochranu, ktorú platný právny poriadok poskytuje spotrebiteľovi ako slabšej strane sporu. S rozhodnutiami, na ktoré poukázala žalobkyňa, nesúhlasil a uviedol, že Najvyšší súd SR doposiaľ nezverejnil ani jeden judikát, ktorý by bol v súlade s týmto rozhodnutím. K uplatneniu práva zo zmenky dodal, že vzhľadom na vtedajšiu finančnú situáciu dlžníka zmenka neposkytovala dostatočné zabezpečenie. Záložné právo je právom vecným, teda ponúka lepšie zabezpečenie. V. opakovane vyzýval dlžníka na úhradu dlžnej sumy, ale ten opakovane uvádzal, že nemá finančné prostriedky na vrátenie požičanej sumy. V.. preto nemal inú možnosť ako reálne vymôcť finančné prostriedky, ktoré synovi žalobkyne požičal, len pristúpiť k výkonu záložného práva. V. K. pri výkone záložného práva postupoval v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Žalobkyne ako záložcovi a aj záložnému dlžníkovi oznámil, akým spôsobom sa bude domáhať uspokojenia pohľadávky, poskytol im dodatočnú 30 dňovú lehotu na splnenie povinnosti, pričom aj žalobkyňa bola riadne oboznámená, prečo pristupuje k realizácii záložného práva. Dlžník nemal finančné prostriedky na vrátenie poskytnutej pôžičky a výkon záložného práva bol jediný možný spôsob, ktorým mal reálnu možnosť uspokojiť svoju pohľadávku voči dlžníkovi. Opakovane zdôraznil, že dôležitá je hodnota nehnuteľností v čase výkonu záložného práva, pretože to je reálna hodnota, z ktorej uspokojí svoju pohľadávku. Navyše oba znalecké posudky sú z časového hľadiska k momentu podpisu záložnej zmluvy porovnateľné, keď znalecký posudok zo dňa 08.05.2015 je vyhotovený len necelé tri mesiace pred podpisom zmluvy a znalecký posudok predložený žalovaným len necelé 4 mesiace po podpise zmluvy. Preto považuje argument žalobkyne o poklese

-5-

18C/96/2016

hodnoty nehnuteľností zo 151.000 eur na 102.000 eur v priebehu 4 mesiacov za absurdný.

3. Súd vykonal dokazovanie výsluchom svedkov V. S. a V. K. a oboznámením LV č. XXXX vyhotoveného ku dňu XX.XX.XXXX a ku dňu 17.05.2016, zmluvy o pôžičke zo dňa 31.07.2015, zmenky zo dňa 31.07.2015, zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 31.07.2015, znaleckého posudku č. XX/XXXX, oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo dňa 15.10.2015, kúpnej zmluvy zo dňa 02.12.2015,

vyúčtovania pohľadávky, znaleckého posudku č. XXX/XXXX, správy z H., potvrdenia o zaradení nehnuteľností v databáze ponúk zo dňa 23.02.2017 a zistil nasledovný skutkový stav:

4. Zmluvou o pôžičke uzavretou dňa 31.07.2015 sa veriteľ, V. K., zaviazal poskytnúť dlžníkovi, V. S., peňažné prostriedky vo výške 11.875 eur. Dlžník sa zaviazal požičané peňažné prostriedky veriteľovi vrátiť spolu s úrokom vo výške 5 % ročne tak, že prvá splátka vo výške 625 eur bude splatná dňa 31.08.2015, druhá splátka vo výške 625 eur bude splatná dňa 30.09.2015 a posledná tretia splátka vo výške 10.625 eur bude splatná dňa 31.10.2015. Súčasne si dohodli, že v prípade, ak sa dlžník dostane do omeškania so zaplatením ktorejkoľvek splátky, resp. jej časti, stane sa splatnou celá pôžička poskytnutá dlžníkovi.

5. Zmenkou vystavenou v Trenčíne dňa 31.07.2015 sa vystaviteľ, V. S., zaviazal, že za túto zmenku zaplatím dňa 31.10.2015 sumu 11.875 eur V. K. v platobnom mieste D. XXX/XX, C.. Zmenka je opatrená doložkou „bez protestu“. Zmenka je opatrená podpisom vystaviteľa. Ako ručiteľ zmenku podpísala Z...

6. Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 31.07.2015 poskytla žalobkyňa ako záložca záložnému veriteľovi V. K. záloh vo forme nehnuteľností zapísaných na LV č. XXX.8, vedenom Okresným úradom C., katastrálnym odborom, pre k. ú. C., a to pozemkov parcela registra C, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m2, parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XXX m2, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m2, parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XX mX, parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XX m2 a rodinného domu súp. č. XXXX postavenom na pozemku parcela registra C, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m2 na zabezpečenie pôžičky vo výške 11.875 eur a jej príslušenstva vzniknutej titulom zmluvy o pôžičke zo dňa 31.07.2015. Zo zmluvy tiež vyplýva, že na predmetných nehnuteľnostiach viazne záložné právo v prospech B. sporiteľne, a. s.. B. sa dohodli, že záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť svoj nárok buď priamym predajom zálohu alebo predajom zálohu na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

7. Znaleckým posudkom č. XX/XXXX zo dňa 08.05.2015 znalca J.. W. T.a vyplýva, že predmetom ohodnotenia boli nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, vedenom Y. úradom C., katastrálnym odborom, pre k. ú. C., a to pozemky parcela registra C, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m2, parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XXX m2, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m2, parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XX m2, parc. č.

-6-

XXC/XX/XXXX

1973/X, záhrady, o výmere XX m2 a rodinný dom súp. č. XXXX postavenom na pozemku parcela registra C, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m2. Hodnotu týchto nehnuteľností stanovil znalec na sumu 151.000 eur. Znaleckým posudkom č. XXX/XXXX zo dňa 25.11.2015 znalca J.. W. T. bola stanovená hodnota totožných nehnuteľností vo výške 102.000 eur.

8. Z oznámenia o začatí výkonu záložného práva zo dňa 15.10.2015 vyplýva, že záložný veriteľ oznámil záložcovi i záložnému dlžníkovi, že z dôvodu nesplnenia si povinnosti záložného dlžníka vyplývajúcu mu zo zmluvy o pôžičke, a to riadne vrátiť požičané peniaze, začal výkon záložného práva v zmysle zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 31.07.2015.

9. Kúpnu zmluvou zo dňa XX.XX.XXXX predal V. K. v mene žalobkyne v súlade s ust. § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka Q. A. ako kupujúcemu nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, vedenom Y. úradom C., katastrálnym odborom, pre k. ú. C., a to pozemky parcela registra C, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m2, parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XXX m2, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m2, parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XX mX, parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XX m2 a rodinný dom súp. č. U. postavenom na pozemku parcela registra C, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria, o výmere 130 m2 za cenu 71.000 eur.

10. Z LV č. XXXX vedeného Y. úradom C., katastrálnym odborom, pre k. ú. C., vyhotoveného ku dňu 17.10.2006 vyplýva, že v uvedenom čase bola výlučnou vlastníčkou nehnuteľností, a to pozemkov parcela registra C, parc. H., zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m2, parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XXX m2, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m2, parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XX mX, parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XX m2 a rodinného domu súp. č.

XXXX postavenom na pozemku parcela registra C, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m2 žalobkyňa. Z LV č. XXXX vedeného Y. úradom C., katastrálnym odborom, pre k. ú. C., vyhotoveného ku dňu 17.05.2016 vyplýva, že v uvedenom čase bol výlučným vlastníkom nehnuteľností, a to pozemkov parcela registra C, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m2, parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XXX m2, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m2, parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XX mX, parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XX m2 a rodinného domu súp. č. XXXX postavenom na pozemku parcela registra C, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m2 žalovaný.

11. Z vyúčtovania pohľadávky vyplýva, že celková výška pohľadávky záložného veriteľa zo zmluvy o pôžičke predstavuje sumu 20.323,68 eur, ktorá pozostáva zo zostatku dlhu z pôžičky vo výške 11.250 eur, úroku z omeškania vo výške 228,57 eur, úroku vo výške 338,36 eur, zmluvnej pokuty vo výške 8.268,75 eur, nákladov vo výške 238 eur. Vyúčtovanie prevzal záložný dlžník i záložca.

12. Z potvrdenia o zaradení nehnuteľností do databázy ponúk zo dňa XX.XX.XXXX vyplýva, že nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXX8, vedenom Y. úradom C., katastrálnym odborom, pre k. ú. C., a to pozemky parcela registra C, parc. č.

-7-

XXC/XX/XXXX

XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m2, parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XXX m2, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m2, parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XX mX, parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XX m2 a rodinný dom súp. č. XXXX postavenom na pozemku parcela registra C, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoria, o výmere XXX m2 boli v mesiaci október 2015 zaradené do databázy ponúk v rámci sprostredkovateľského predaja za cenu 102.000 eur.

13. Z výpovede svedka V. S. vyplynulo, že dlžil v danom čase B. poisťovni asi okolo X.XXX eur, tiež dlžil zdravotnej poisťovni asi 800 eur. Chcel ísť pracovať do zahraničia a potreboval povolenie A1, nakoľko však dlžil, toto mu nemohlo byť vydané. Vtedy bol zamestnaný, pracoval na dohodu, ale s takým zárobkom ako keby bol nezamestnaný. Keďže si chcel vyrovnať tieto podlžnosti bol mu odporučený pán K., že mu požičia peniaze. Obrátil sa na neho a on mu povedal, že jediná možnosť ako mu požičať peniaze je nejaká zábezpeka nehnuteľnosťou. Preto požiadala matku, aby založila dom. Nevedel vtedy nájsť žiadnu inú možnosť ako si požičať peniaze. S výškou splátok súhlasil, lebo mal potvrdenú prácu v zahraničí. Z tej však potom vzišlo a on nevycestoval. Posledná splátka, ktorá bola vysoká sa mohla podľa slov p. K. sa splácať v splátkach po 625 eur, ako dovtedy. Nesplatil však druhú splátku, a preto mu nebolo umožnené zvyšok dlhu splácať v splátkach. Úver v B., ktorý bol zabezpečený tiež záložným právom na matkin dom síce splácal ale s omeškáním. Nemal možnosť ovplyvniť obsah zmluvy o záložnom práve a o pôžičke. Tieto zmluvy musel podpísať, ak si peniaze chcel požičať. Teda nemusel ich podpísať, ale ak tie peniaze chcel, tak ich podpísať musel. Hodnotu domu poznal a hneď na začiatku povedal, že to je príliš veľká hodnota za požičané peniaze. Myslel si však, že pôžičku riadne splatí a k tomuto nikdy nedôjde. Veriteľovi nenavrhol inú možnosť zabezpečenia pohľadávky. Po tom, čo zistil, že pôžičku nevládze splácať, veriteľa nekontaktoval. Stretli sa až potom, ako došlo k realizácii záložného práva. Vtedy mu povedal, že ak mu zaplatí všetko, čo ho to už doteraz stalo, pôžičku aj všetky náklady a aj papiere, dom im vráti späť, pretože on dom nepotrebuje, chce vrátiť len peniaze. Urobil chybu, keď ho nekontaktoval skôr. Nevedel, že k realizácii záložného práva môže dôjsť aj bez jeho súčinnosti. Nevedel ani, že môže dôjsť k zaplateniu pôžičky v B.. Pred podpisom zmlúv mal možnosť si tieto prečítať a zbežne si ich aj prečítal.

14. Z výpovede svedka V. K. vyplýva, že jedného dňa ho oslovil pán T. S., že jeho kamarát V. S. si chce požičať peniaze na vyrovnanie dlhu asi v B. poisťovni a na navýšenie úveru. Stretol sa s ním a on mu povedal, že má nehnuteľnosť, ktorú mu založí, aby mu peniaze požičal. Tiež mu povedal, že nehnuteľnosť je zaťažená záložným právom v prospech banky. Na otázku aká je výška úveru v prospech banky mu povedal, že toto presne nevie a zašiel do B. a nechal si vydať výpis. Bolo to nejak do 60.000 eur. On mu poslal všetky údaje vrátane ofoteného občianskeho preukazu svojho a svojej matky. Na základe toho dal u právnikovi pripraviť zmluvy a tieto podpísali. Od začiatku mu hovoril, že nemá záujem o jeho nehnuteľnosti, chce len, aby mu vrátil peniaze. V prípade prvej splátky mu telefonoval, že bude meškať asi jeden, dva dni. Súhlasil s tým. Následne ho kontaktoval, lebo mu chcel vrátiť prvú splátku,

chcel mu dať aj potvrdenie, ale on nechcel, povedal, že mu ho dá až pri splatení druhej splátky. Druhú splátku mu však

-8-

18C/96/2016

už nezaplatil. Snažil sa ho kontaktovať, on mu vôbec nebral telefón. Poradil sa s právnikom a ten mu povedal, že napíše oznámenie a výzvu na realizáciu výkonu záložného práva. Poslal to na pošte v K., pričom pri vychádzaní z budovy sa stretol s V. S.. Pýtal sa ho, čo sa deje a prečo sa neozýva, pričom on mu povedal, že nič sa nedeje a všetko je v poriadku. Následne v polovici novembra mu prišla na H.A.k správa, z ktorej som dočítal, že V.n S. zavádza aj svojich kamarátov a tiež im spôsobil finančné problémy. Po tom, čo sa toto dozvedel, dal vypracovať znalecký posudok a začal konať v realizácii záložného práva. Zdôraznil, že od samého začiatku mu hovoril, že nechce jeho nehnuteľnosti a nechce žiadne problémy, chce len, aby mu vrátil peniaze. K uzavretiu záložnej zmluvy došlo preto, lebo mu V.n S. túto nehnuteľnosť ponúkol na zabezpečenie pôžičky. Hodnotu nehnuteľnosti bral okolo 100.000 eur, nakoľko to považoval za stavebný pozemok s pripočítaním nákladov na zbúranie domu. Keď si ešte pripočítal aj hodnotu úveru, ktorý by sa mal z toho vyplácať, mal za to, že je to tak akurát. Pôžičku mal zabezpečenú aj zmenkou. K uzavretiu záložnej zmluvy pristúpil napriek zmenke, lebo mu to ponúkol V.n S.. K realizácii záložného práva namiesto uplatnenia práva zo zmenky pristúpil, lebo mu to poradil právnik. Vraj je to najjednoduchšie, pretože zmenka by musela ísť cez súd. V. S. oznámením o realizácii záložného práva chcel len vystrašiť a donútiť ho k tomu, aby riadne platil a komunikoval. Celé to vzniklo až na základe správy, ktorú obdržal na H.u a keď sa dozvedel, že dlží aj iným. Až potom sa rozhodol reálne pristúpiť k výkonu záložného práva. Hovoril mu, že peniaze potrebuje vrátiť do určitého času, nakoľko sa rozviedol a s bývalou manželkou sa majetkovo vporadúvali, čiže peniaze do určitého momentu potreboval. Nemal vedomosť, že by bol na účely záložnej zmluvy vypracovaný znalecký posudok č. XX/XXX.5. V. S. nepovedal, že poslednú splátku vo výške viac ako 10.000 eur môže splácať aj v splátkach, pretože peniaze potreboval do určitého času mať späť. On sa ani nepýtal, či by to mohol v nižších splátkach splácať. Bol úplne suverénny v tom, že tie peniaze bude mať.

15. Zo správy z H. vyplýva, že na svedka V. K. sa obrátil J.. H. A., ktorý je ručiteľom úveru V. S. zabezpečeného záložným právom a opakovane žiadal V. S., aby ho vyňal z predmetného úveru. Tiež uviedol, že S. mu dlží sumu 1.500 eur a inému kamarátovi sumu 36.000 eur.

16. Podľa § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem; naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu.

17. Žalobkyňa sa v súdnej veci domáhala určenia vlastníckeho práva žalobou podľa § 137 písm. c) CSP. Ako vyplýva z vyššie citovaného zákonného ustanovenia, určenia, či tu právo je alebo nie je, sa žalobca môže domáhať len za predpokladu, že na takomto určení má naliehavý právny záujem. Nedostatok naliehavého právneho záujmu predstavuje samostatný a prvoradý dôvod, pre ktorý žaloba na určenie práva nemôže obstať a ktorý sám osebe a bez ďalšieho vedie k zamietnutiu takejto žaloby. Preto sa súd, skôr než pristúpil k posúdeniu veci samej, zaoberal existenciou, či neexistenciou naliehavého právneho záujmu na strane žalobkyne. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný

-9-

18C/96/2016

(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. Súdna prax sa ustálila na názore, že určovacia žaloba je prípustná pri spornosti práv (právných vzťahov) k nehnuteľnostiam evidovaným v katastri nehnuteľností, ak rozsudok vyhovujúci žalobe môže privodiť zosúladenie evidovaného a právneho stavu. Tento právny záver zaujal Najvyšší súd Slovenskej republiky napríklad v rozhodnutí sp. zn. 1 Cdo 56/2003 publikovanom v časopise Zo súdnej praxe pod č. 48/2004, v ktorom uviedol, že ak je žalovaný zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník spornej nehnuteľnosti, žalobca má naliehavý právny záujem na určení svojho vlastníckeho práva. So zreteľom na uvedené dospel súd k záveru, že naliehavý právny záujem na určení vlastníckeho práva žalobkyne je daný.

18. Podľa § 151a Občianskeho zákonníka, záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len "záloh"), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

19. Podľa § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva. V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

20. Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, výkon práv 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.

21. Podľa § 39 Občianskeho zákonníka, neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

22. Z vykonaného dokazovania mal súd za preukázané, že žaloba podaná žalobkyňou nie je dôvodná. Žalobkyňa sa v danej veci domáhala určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam dovoľávajúc sa neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva z dôvodu hrubého nepomeru medzi hodnotou zálohu a výškou zabezpečenej pohľadávky. Súd preto predmetnú záložnú zmluvu preskúmal. Zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 31.07.2015 poskytla žalobkyňa ako záložca záložnému veriteľovi, V. K., za účelom zabezpečenia pohľadávky zo zmluvy o pôžičke zo dňa 31.07.2015, ktorú uzavrel jej syn ako dlžník, V. S., s veriteľom V. Kotrasom, ako záloh nehnuteľnosti zapísané na LV č. XXXX, vedenom Y. úradom C., katastrálnym odborom, pre k. ú. C., a to pozemky parcela registra C, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoría, o výmere XXX m², parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XXX m², parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoría, o výmere XXX m², parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XX m², parc. č. XXXX/X, záhrady, o výmere XX m² a rodinný dom súp. č. XXXX postavenom na pozemku parcela registra C, parc. č. XXXX/X, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 130 m², ktorých hodnota podľa znaleckého posudku č. XX/XXXX zo dňa 08.05.2015 bola

-10-

18C/96/2016

151.000 eur. Výška pohľadávky zabezpečenej touto zmluvou predstavovala sumu 11.875 eur s príslušenstvom. Zákon pre platnosť záložnej zmluvy predpisuje podstatné náležitosti, ktorými sú označenie zálohu a pohľadávky, ktorá je záložným právom zabezpečená. Z tohto pohľadu dotknutá zmluva obsahuje všetky náležitosti tak, ako predpisuje zákon. Okrem toho však zmluva musí zodpovedať aj všeobecným ustanoveniam Občianskeho zákonníka dotýkajúcich sa platnosti právnych úkonov. Musí byť teda uzavretá slobodne a vážne, prejav vôle v nej vyjadrený musí byť určitý a zrozumiteľný a nesmie svojím obsahom alebo účelom odporovať zákonu alebo ho obchádzať alebo sa priečiť dobrým mravom. V danom prípade dotknutá záložná zmluva spĺňa aj tieto všetky náležitosti, a preto súd dospel k záveru, že je platná. Pokiaľ žalobkyňa namietala nepomer hodnoty zálohu a výšky pohľadávky s poukazom na nedodržanie dobrých mravov, k tomu súd uvádza nasledovné. Občiansky zákonník pojem dobrých mravov nevymedzuje. Z kontextu zákona však vyplýva, že ide o súbor určitých morálnych noriem, v ktorých sa odzrkadľujú všeobecne platné pravidlá morálky, etiky a slušnosti, pri ktorých existuje všeobecný záujem ich rešpektovať. Nepomer hodnoty zabezpečenej pohľadávky a zálohu však podľa názoru súdu nemôže byť dôvodom pre záver o konaní v rozpore s dobrými mravmi (contra bonos mores), keď po realizácii záložného práva výťažok nepoužitý k uspokojeniu pohľadávky sa záložcovi zásadne vydáva. Záložné právo má v prvom rade funkciu zabezpečovaciu. Zabezpečuje pohľadávku záložného veriteľa od okamihu svojho vzniku. Motivuje dlžníka k tomu, aby pohľadávku záložného veriteľa dobrovoľne splnil a záložnému veriteľovi poskytuje istotu, že sa bude môcť uspokojiť zo zálohu, ak pohľadávka nebude riadne a včas splnená. Ak dlžník pohľadávku záložného veriteľa riadne a včas nesplní, uplatní sa uhradzovacia funkcia záložného práva. Z uvedeného teda vyplýva, že cieľom záložného práva je v prvom rade zabezpečenie veriteľa proti rizikám spojeným s tým, že mu vzniká pohľadávka voči dlžníkovi. Pre zabezpečenie tejto ochrany je významné, akú hodnotu má založená vec len potiaľ, pokiaľ presvedčí veriteľa ponúknutý záloh o tom, že má poskytnúť dlžníkovi plnenie. Okolnosť, že záloh má prípadne väčšiu (aj niekoľkonásobne) alebo menšiu hodnotu než je hodnota zabezpečovanej pohľadávky sama o sebe nemôže mať vplyv na platnosť záložnej zmluvy a nemôže spôsobiť jej neplatnosť. Uvedený záver platí bez ohľadu na to, či záložca je súčasne aj dlžníkom, alebo

je záložcom iná osoba. Je totiž len vecou záložcu, či svoju vec založí alebo nie. To, akú skutočnú hodnotu má záloh si má preto zistiť sám záložca a sám zvážiť, či k zriadeniu záložného práva dá súhlas (viď rozhodnutie NS ČR 21Cdo 1425/2008, rozhodnutie ÚS ČR IV. ÚS 1669/2009). V danom prípade sama žalobkyňa potvrdila, že hodnotu nehnuteľností pred uzavretím zmluvy o zriadení záložného práva poznala a uvedomovala si aj nepomer ich hodnoty a výšky zabezpečovanej pohľadávky. Napriek tomu sa rozhodla svoje nehnuteľnosti založiť. Bolo to jej slobodné rozhodnutie, pričom si so všetkou vážnosťou uvedomovala aj význam záložného práva, keď uviedla, že nehnuteľnosti založila preto, aby mal záložný veriteľ istotu, že o peniaze nepríde. Pokiaľ teda svoje nehnuteľnosti zakladala s tým, že o ne určite nepríde, nemožno konštatovať inak ako, že konala vo vzťahu k svojmu majetku ľahkovážne. V tejto súvislosti súd pripomína zásadu „právo patrí bdelym“. Keďže žalobkyňa nepostupovala v zmysle tejto zásady, je povinná niesť všetky dôsledky z toho plynúce. S poukazom na uvedené súd teda ustálil, že záložná zmluva nie je v rozpore s dobrými mravmi a z tohto dôvodu nie je neplatná. Je nutné dodať, že ochranu nemožno poskytnúť len jednej strane zmluvy, v tomto prípade záložcovi, ale aj záložnému veriteľovi, ktorý s ohľadom na všetky

-11-

18C/96/2016

okolnosti prípadu uzatváral záložnú zmluvu v dobrej viere s tým, že táto mu poskytuje istotu návratnosti jeho peňazí, ktoré požičal dlžníkovi. Ďalej sa súd zaoberal otázkou, či výkon záložného práva na základe platnej záložnej zmluvy je v rozpore s dobrými mravmi. Niekedy sa totiž môže stať, že výkon práva je formálne v súlade so zákonom, ale jeho cieľom je dosiahnutie iného výsledku, než dotknutá právna norma predpokladá. Vtedy možno hovoriť, že výkon práva je v rozpore s dobrými mravmi a v takom prípade nepožíva právnu ochranu (ust. § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Aplikácia tohto ustanovenia nesmie byť však v súdnej praxi mechanická. Pri jeho uplatňovaní platia určité pravidlá, medzi ktoré možno zaradiť výnimočnosť použitia tohto ustanovenia ako aj potrebu prihliadnuť na to, ako sa správal účastník právneho vzťahu, ktorý sa dovoľáva dobrých mravov. V danom prípade záložný veriteľ pristúpil k realizácii záložného práva po tom, ako mu dlžník nesplatil druhú splátku pôžičky, v dôsledku čoho sa stal splatný celý dlh. Záložný veriteľ listom zo dňa 15.10.2015 oznámil ako dlžníkovi, tak aj žalobkyňi ako záložcovi, že pristupuje k realizácii záložného práva, pričom dlžníkovi poskytol dodatočnú lehotu na splnenie jeho dlhu. Ako vyplynulo z vykonaného dokazovania (výpoveď svedka V. K. a svedka V. S.) dlžník so záložným veriteľom nekomunikoval a nijakým spôsobom sa nesnažil svoj dlh splatiť v záujme predísť realizácii záložného práva. Rovnako tak ani žalobkyňa v postavení záložcu záložnému veriteľovi v záujme predísť realizácii záložného práva dlh nesplnila (hoci na to nebola povinná) a ani mu neponúkla iné vhodné riešenie. Dlžník ako aj žalobkyňa boli pri riešení vzniknutej situácie nečinní a napriek snahe záložného veriteľa s ním nekomunikovali. Je možné teda prijať záver, že práve svojim nekonaním dali záložnému veriteľovi príčinu k jeho ďalšiemu postupu. Z tohto pohľadu nemožno záložnému veriteľovi zazlievať, že pristúpil k realizácii záložného práva, keď navyše požičané peniaze potreboval pre svoju vlastnú potrebu (táto skutočnosť nebola zo strany žalobkyne rozporovaná). Žalobkyňa argumentovala aj tým, že veriteľ sa mal domáhať na prvom mieste splnenia dlhu so zmenky, ktorú podpísal dlžník ako vystaviteľ a ona ako ručiteľ. V tomto smere je možné prisvedčiť žalobkyňi, že veriteľ mal aj takúto možnosť, avšak požadovať od veriteľa, aby si svoju pohľadávku uspokojoval so zmenky, keď dlžník svoj dlh nesplácal, lebo nemal peniaze a navyše mal vedomosť aj o iných nesplácaných dlhoch dlžníka viď správa z Facebooku, ktorá nebola žalobkyňou nijak rozporovaná, by podľa názoru súdu bolo nespravodlivé. Vzhľadom na uvedené súd v konaní záložného veriteľa nevhliadol žiadny rozpor s dobrými mravmi. Len samotný predaj zálohu nepredstavuje výkon práva v rozpore s dobrými mravmi, nakoľko ako je už vyššie uvedené, záložné právo má nie len zabezpečovaciu funkciu, ale aj uhradzovaciu, ktorej si žalobkyňa ako záložca bola dobre vedomá. S poukazom na uvedené zamietol súd žalobu v celom rozsahu ako nedôvodnú. Pre úplnosť súd ešte dodáva, že aj keby bol v konaní preukázaný výkon záložného práva spočívajúci v uzavretí kúpnej zmluvy v rozpore s dobrými mravmi, bol by tento právny úkon (kúpna zmluva) neplatný len v prípade, že by v rozpore s dobrými mravmi bolo konanie oboch strán (rozhodnutie NS ČR sp. zn. 22Cdo/871/2000), t. j. ako predávajúceho, tak aj kupujúceho.

23. Podľa § 255 ods. 1 CSP, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

24. V danom prípade mal plný úspech vo veci žalovaný, preto mu súd priznal náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

-12-

18C/96/2016

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia cestou podpísaného súdu ku Krajskému súdu v Trenčíne, pokiaľ sa tohoto práva po vyhlásení rozsudku účastníci výslovne nevzdali.

V odvolaní sa má popri všeobecných náležitostiach podania (§ 132 ods. 1 CSP) uviesť, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh).

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