

Súd: Okresný súd Partizánske
Spisová značka: 3C/186/2016
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3616204195
Dátum vydania rozhodnutia: 14. 12. 2017
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Eduard Szabo
ECLI: ECLI:SK:OSPE:2017:3616204195.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Partizánske sudcom JUDr. Eduardom Szabom v právnej veci žalobcov: 1/ M. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom O., O. XXXX/XX, 2/ Z. M., nar. XX.XX.XXXX, bytom O., O. XXXX/XX, v konaní zastúpení JUDr. Matejom Valjentom, advokátom so sídlom Partizánske, Jesenského 232, proti žalovanému: Občianske združenie PUBLICUM IUUVENE, IČO: 37860143, so sídlom Nitra, Pri strelnici 45, právne zast.: JUDr. Petrom Križanom, advokátom so sídlom Nitra, Kocelova 2, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, takto

rozhodol:

- I. Súd žalobu v celom rozsahu zamieťa.
- II. Súd priznáva žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100%.

odôvodnenie:

1. Žalobou doručenou tunajšiemu súdu dňa 12.10.2016 sa žalobcovia domáhajú určenia vlastníctva k nehnuteľnostiam nachádzajúcim sa v katastrálnom území Partizánske, obec Partizánske okres Partizánske, zapísaných na LV č. XXXX vedených Okresným úradom Partizánske, katastrálny odbor ako pozemok parcely registra C, parc. č. XXX/X, zastavené plochy a nádvoria o výmere 196 m², pozemok parcely registra "C", parc. č. XXX/X, zastavené plochy a nádvoria o výmere 219 m², pozemok parcely registra "C", parc. č. XXX/X, záhrady o výmere 122 m², rodinný dom, súp. č. XXXX, postavený na pozemku parcely reg. "C", parc. č. XXX/X, zastavané plochy a nádvoria o výmere 196 m² (ďalej len „nehnutelnosti“). V žalobe uviedli, že žalobcovia dňa 05.10.2007 uzatvorili s Československou obchodnou bankou, a.s.(ďalej len „veriteľ“) zmluvu o úvere č. XXXXXX. Na základe tejto zmluvy im bol poskytnutý úver vo výške 2 350 000 Sk (78.005,71 €). V ten istý deň uzatvorili aj zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam. Z dôvodu porušenia povinnosti veriteľk 23.11.2013 zosplatnil úver a dňa 21.01.2014 oznámil žalobcom začatie výkonu záložného práva. Veriteľ postúpil svoju pohľadávku na spoločnosť Univest group s.r.o. Dňa 24.01.2016 bolo žalobcom oznámené, že sa bude dňa 15.02.2016 o 11:00 hod. konať dobrovoľná dražba, pričom najnižšie podanie bolo určené na sumu 140.000 € a všeobecná hodnota vyplývala zo znaleckého posudku v sume 113.000 € (vypracovaný Ing. Mgr. Janou Pecníkovou dňa 16.11.2015). Tento znalecký posudok bol žalobcom doručený dňa 17.12.2015. Žalobcovia dňa 22.12.2015 vzniesli námietku proti určaniu všeobecnej hodnoty nehnuteľností. Nový znalecký posudok bol vypracovaný dňa 18.01.2016 znalkyňou Ing. Martinou Grexovou. Všeobecná hodnota bola určená na 111.000 €. Žalobcovia disponujú štyrmi ďalšími znaleckými posudkami, z ktorých vyplýva, že hodnota nehnuteľností sa pohybuje od 138.000 € do 169.000 €. Hodnotu určenú znaleckými posudkami v rámci výkonu dražby považujú za nízku. Prvé kolo dobrovoľnej dražby bolo neúspešné, ako aj opakovaná dobrovoľná dražba. Dňa 14.07.2016 bola žalobcom oznámená zmena spôsobu výkonu záložného práva a to tak, že sa pristúpilo k realizácii záložného práva priamym predajom, prípadne predajom prostredníctvom realitnej kancelárie. Nehnutelnosti boli predané žalovanému formou priameho predaja. Podľa žalobcov v zmysle § 151m ods. 3 Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“) je

možné pristúpiť k zmene spôsobu výkonu záložného práva z priameho predaja na dobrovoľnú dražbu a nie naopak. Z tohto dôvodu považuje za uzatvorenú kúpnu zmluvu na základe ktorej boli nehnuteľnosti priamym predajom predané žalovanému za absolútne neplatný právny úkon. Vzhľadom na vyššie uvedené žiadajú žalobe v celom rozsahu vyhovieť.

2. Dňa 14.10.2016 žalobcovia doručili tunajšiemu súdu návrh na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhali, aby súd zakázal žalovanému scudzenie nehnuteľností. Dňa 18.10.2016 doručili žalobcovia rozšírenie návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhali, aby súd žalobcovi prikázal zdržať sa vstupu do nehnuteľnosti a zdržať sa výkonu stavebných prác, rekonštrukcií a opráv.

3. Súd uznesením č.k. 3C/186/2016-57 zo dňa 02.11.2016 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým zakázal žalovanému scudzenie nehnuteľností a zároveň mu uložil povinnosť zdržať sa vstupu do nehnuteľnosti. Proti nariadenému neodkladnému opatreniu doručil žalovaný súdu dňa 05.12.2016 odvolanie. Krajský súd v Trenčíne uznesením č.k. 4Co/113/2017-123 zo dňa 28.04.2017 nariadené neodkladné opatrenie potvrdil.

4. Dňa 09.11.2016 doručili žalobcovia tunajšiemu súdu návrh na vydanie neodkladného opatrenia, ktorým sa domáhali, aby súd určil žalovanému znášať užívanie nehnuteľností žalobcami.

5. Súd uznesením č.k. 3C/186/2016-68 zo dňa 28.11.2016 nariadil neodkladné opatrenie, ktorým uložil žalovanému povinnosť znášať užívanie nehnuteľností žalobcami, uložil žalovanému povinnosť zdržať sa právnych úkonov smerujúcich k odpojeniu od energií a uložil mu povinnosť vykonať pripojenie k odberu plynu. Proti nariadenému neodkladnému opatreniu doručil žalovaný súdu dňa 30.12.2016 odvolanie. Krajský súd v Trenčíne uznesením č.k. 4Co/114/2017-127 zo dňa 28.04.2017 nariadené neodkladné opatrenie čo do výrokov I. a II. potvrdil, vo výroku III. napadnuté uznesenie zmenil a vo zvyšnej časti zamietol.

6. Dňa 19.07.2017 doručil tunajšiemu súdu žalovaný vyjadrenie k žalobe. Uviedol, že žalovaný nárok žalobcov v celom rozsahu neuznáva. Podľa jeho názoru žalobcovia nijakým spôsobom nezdôvodnili, prečo je podľa ich názoru ustanovenie § 151m ods. 3 OZ kogentnou normou a prečo podľa nich nie je možné zmeniť výkon záložného práva z dražby na priamy predaj. Takýto záver by bol v rozpore so zásadou autonómie vôle v zmysle § 2 ods. 3 OZ a čl. 2 ods. 3 Ústavy. V zmysle zmluvy o zriadení záložného práva boli dohodnuté tri spôsoby realizácie záložného práva: 1. Priamy predaj, 2. Dražba, 3. Vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže. Podľa názoru žalovaného sa po neúspešnej dražbe mohlo prejsť k zmene na ďalší spôsob realizácie záložného práva. V neposlednom rade uviedol, že zmyslom ustanovenia § 151 ods. 3 OZ nebolo obmedziť zmluvnú voľnosť účastníkov konania, ale umožniť kedykoľvek veriteľovi pristúpiť k uprednostňovanému spôsobu výkonu záložného práva predajom v dražbe. Vzhľadom na vyššie uvedené žiada žalobu v celom rozsahu zamietnuť.

7. Na pojednávaní dňa 14.12.2017 právny zástupca žalobcov uviedol, že poukazuje na spotrebiteľský charakter zmluvy o úvere, ktorú zabezpečovalo záložné právo, ktoré bolo aj reálne vykonané. Nie je sporná skutočnosť, že došlo k zmene spôsobu výkonu záložného práva a to zo spôsobu formou dobrovoľnej dražby na priamy predaj tretej osobe, t.j. žalovanému. Táto skutočnosť nie je medzi stranami sporu sporná. Z ust. § 151m) ods. 3 OZ vyplýva právo záložného veriteľa zmeniť už zvolený spôsob výkonu záložného práva a to výlučne tak, že už zvolený spôsob výkonu záložného práva možno zmeniť na dobrovoľnú dražbu, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov. Ak by bolo účelom tejto právnej normy pripustiť akúkoľvek zmenu už zvoleného spôsobu výkonu záložného práva, ust. § 151m) ods. 3 OZ by obsahovalo slovo napr. „najmä“, resp. časť vety „a predaj záloh na dražbe...“, by vôbec neobsahovalo. Z logického jazykového výkladu môže teda vyplývať len taký záver, že nie je možná zmena výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na priamy predaj. Právnym následkom porušenia § 151m) ods. 3 OZ je potom v súlade s ust. § 39 OZ neplatnosť výkonu záložného práva, t.j. kúpnej zmluvy, nakoľko odporuje zákonu.

8. Na pojednávaní dňa 14.12.2017 žalobca v 1./ rade uviedol, že si vzal pôvodný úver z ČSOB Bratislava na rekonštrukciu domu a ten si bral spolu so žalobkyňou v 2./ rade. V ostatnom sa v celom rozsahu pridriava toho, čo uviedol na pojednávaní jeho právny zástupca a jeho výpoveď nemá čím doplniť.

9. Na pojednávaní dňa 14.12.2017 právny zástupca žalovaného uviedol, že zotrúva na podanom vyjadrení k žalobe a žiada žalobu v celom rozsahu zamietnuť a priznať náhradu trov konania vo výške 100%. Vyjadrenie k žalobe, ktoré bolo podané, ako aj dnešné vyjadrenie PZ žalobcov by doplnil o to, že ich výklad ust. § 151m) ods. 3 OZ nie je správny, podľa komentára B. C. „Občiansky zákonník pre prax“ je jasne uvedené citujem: „Zmena spôsobu výkonu záložného práva je možná aj z predaja na dražbu na predaj v zmysle dohodnutých podmienok.“ Zároveň uvedené potvrdzuje aj komentár „Občiansky zákonník - veľký komentár od JUDr. Feketeho“. PZ žalobcov žiadnym spôsobom svoje tvrdenia nepreukázal, uvedené komentáre sú jasné a zreteľné. Z vyššie uvedeného žiada žalobu zamietnuť.

10. Na pojednávanie 14.12.2017 predseda žalovaného M. T. C., nar. XX.XX.XXXX uviedol, že v celom rozsahu sa stotožňuje s tým, čo uviedol môj právny zástupca a jeho výpoveď by ešte chcel doplniť tým, že výklad predmetného ustanovenia § 151 písm. m) ods. 3 OZ, ktorý súdu predkladá PZ žalobcov, je nesprávny a scestný a to z tých dôvodov, že v ňom uvedená zmena spôsobu výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbu, alebo domáhania sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných predpisov, je uvedená príkladmo a teda zmena spôsobu výkonu záložného práva z predaja na dražbu na predaj v zmysle dohodnutých podmienok v zmysle napr. zmluvy o zriadení záložného práva, je dovolená a to aj z poukazom na to, že nie je výslovne zákonom zakázaná. V opačnom prípade by sa totižto záložný veriteľ o začatí výkonu záložného práva predajom na dražbu dostal do zjavne nevýhodného postavenia. Zmena spôsobu realizácie záložného práva nemá totiž za následok zmenu práv a povinností veriteľa a nemôže ani ovplyvniť spôsob realizácie výkonu záložného práva veriteľom. Táto veta je v podstate citátom z OZ pre prax od JUDr. Krajča s kolektívom, str. 1472.

11. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi predloženými žalobcami a žalovaným, a zistil nasledujúci skutkový stav:

12. Súd sa oboznámil s výzvou na vypratanie nehnuteľností a zistil, že žalobcovia boli listom zo dňa 26.09.2016 vyzvaní na vypratanie nehnuteľností.

13. Súd sa oboznámil s oznámením o zmene spôsobu výkonu záložného práva a zistil, že listom zo dňa 08.07.2016 bola žalobcom oznámená zmena spôsobu výkonu záložného práva na spôsob priamym predajom z dôvodu neúspešného odpredaja nehnuteľností v rámci dobrovoľnej dražby.

14. Súd sa oboznámil s výpisom z katastra nehnuteľností (výpis z LV č. XXXX) zo dňa 11.10.2016 a zistil, že zapísaným vlastníkom nehnuteľností je žalovaný.

15. Súd sa oboznámil so zmluvou o zriadení záložného práva a zistil, že žalobcovia spolu s pôvodným veriteľom (ČSOB) uzatvorili dňa 05.10.2007 zmluvu o zriadení záložného práva na základe ktorej bola zabezpečená pohľadávka veriteľa voči žalobcom. V zmluve si strany zmluvy dohodli tri spôsoby realizácie záložného práva a to: 1. Priamy predaj, 2. Dražba, 3. Vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže.

16. Súd sa oboznámil s oznámením o začatí výkonu záložného práva a zistil, že listom zo dňa 21.01.2014 bolo žalobcom oznámené, že pôvodný veriteľ pristúpil k výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam.

17. Súd sa oboznámil s oznámením o výsledku opakovanej dražby a zistil, že žalobcom bolo oznámené listom zo dňa 28.06.2016, že aj opakovaná dražba bola neúspešná.

18. Súd sa oboznámil so znaleckým posudkom č. 126/2015 zo dňa 30.11.2015 vypracovaný Ing. Mgr. Janou Pecníkovou a zistil, že znalkyňa určila hodnotu nehnuteľnosti na 113.000 €.

19. Súd sa oboznámil so znaleckým posudkom č. 15/2016 zo dňa 18.01.2016 vypracovaný Ing. Martinou Grexovou a zistil, že znalkyňa určila hodnotu nehnuteľnosti na 111.000 €.

20. Súd sa oboznámil so znaleckým posudkom č. 171/2015 zo dňa 25.07.2015 vypracovaný Ing. Andrejom Gálikom a zistil, že znalec určil hodnotu nehnuteľnosti na 152.000 €.

21. Súd sa oboznámil so znaleckým posudkom č. 51/2015 zo dňa 31.05.2015 vypracovaný Ing. Františkom Hlaváčom a zistil, že znalec určil hodnotu nehnuteľnosti na 138.000 €.

22. Súd sa oboznámil so znaleckým posudkom č. 104/2011 zo dňa 15.09.2011 vypracovaný Ing. Vladimírom Karáskom a zistil, že znalec určil hodnotu nehnuteľnosti na 169.000 €.

23. Súd sa oboznámil so znaleckým posudkom č. 48/2007 zo dňa 14.09.2007 vypracovaný Ing. Vladimírom Karáskom a zistil, že znalec určil hodnotu nehnuteľnosti na 162 650 €.

24. Súd sa oboznámil s odpoveďou na vyjadrenie k písomnému oznámeniu o zmene spôsobu výkonu záložného práva a zistil, že žalobcovia listom zo dňa 14.09.2016 oznámili, že nesúhlasia so zmenou spôsobu výkonu záložného práva pretože je podľa ich názoru v rozpore s ustanovením § 151m ods. 3

25. Súd sa oboznámil s rozhodnutím Okresného úradu Partizánske a zistil, že dňa 21.09.2016 Okresný úrad Partizánske povolil vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností v prospech žalovaného.

26. Súd sa oboznámil s výpismi z LV č. XXXX a LV č. XXXX zo dňa 22.08.2016 a zistil, že v čase vyhotovenia výpisov boli vlastníckmi nehnuteľností žalobcovia.

27. Súd sa oboznámil s oznámením o postúpení pohľadávky a zistil, že listom zo dňa 19.11.2015 bolo žalobcom oznámené postúpenie pohľadávky zo zmluvy č. XXXXXX z Uninvest group s.r.o. na M.V.K. Reality, s.r.o.

28. Súd sa oboznámil s oznámením o postúpení pohľadávky a zistil, že listom zo dňa 06.11.2015 bolo žalobcom oznámené postúpenie pohľadávky zo zmluvy č. XXXXXX z ČSOB na Uninvest group s.r.o.

29. Podľa § 151m ods. 3 Občianskeho zákonníka (ďalej len OZ), záložný veriteľ, ktorý začal výkon záložného práva s cieľom uspokojiť svoju pohľadávku spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva, môže kedykoľvek počas výkonu záložného práva zmeniť spôsob výkonu záložného práva a predať záloh na dražbe alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov. Záložný veriteľ je povinný informovať záložcu o zmene spôsobu výkonu záložného práva.

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

31. Súd po vykonaní dokazovania dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná. Žalobcovia sa podanou žalobou domáhali určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Žalobu odôvodnili tým, že postup realizácie záložného práva bol v rozpore s § 151m ods. 3 OZ a preto nemohlo vlastnícke právo prejsť na žalovaného. Žalovaný sa bránil tvrdením, že v prípade ustanovenia § 151m ods. 3 OZ ide o dispozitívnu normu a preto je možné sa od nej odkloniť. Zároveň možnosť odklonu bola medzi stranami dohodnutá aj zmluve o zriadení záložného práva.

32. Z vykonaného dokazovania súd zistil, že dňa 05.10.2007 uzavreli žalobcovia ako záložcovia s ČSOB ako záložným veriteľom, Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti. Záložná zmluva bola uzavretá za účelom zabezpečenia pohľadávky ČSOB, ktorá mu vznikla zo zmluvy o úvere č. XXXXXX zo dňa 05.10.2007, na základe ktorej ČSOB poskytla dlžníkom úver 2.350.000,- Sk. Predmetom záložnej zmluvy boli nehnuteľnosti o ktorých určenie vlastníckeho práva sa koná. V časti VI. odsek 2 tejto zmluvy sú upravené možnosti realizácie záložného práva. Strany si dohodli tri spôsoby realizácie záložného práva a to: a) priamy predaj, b) dražba, c) vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže. V odseku 3 tejto časti sa strany dohodli, že výber spôsobu realizácie záložného práva je právom záložného veriteľa. Oznámením zo dňa 21.01.2014 ČSOB oznámil žalobcom, že na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti začal výkon záložného práva zriadeného na nehnuteľnostiach žalobcov formou dražby. Realizácia záložného práva formou dražby nebola ani opakovane úspešná. Preto záložný veriteľ (M.V.K. Reality, s.r.o.) listom zo dňa 08.07.2016 oznámil zmenu spôsobu výkonu záložného práva. Následne boli nehnuteľnosti formou priameho predaja odkúpené žalovaným.

33. Žalobcovia teda namietali, že záložný veriteľ postupoval v rozpore s § 151m ods. 3 OZ, pretože podľa ich názoru môže záložný veriteľ zmeniť spôsob výkonu záložného práva z priameho predaja na formu dražby, ale nie naopak ako to urobil záložný veriteľ. Súd konštatuje, že Občiansky zákonník vychádza zo zásady dispozitívnosti. Ako vyplýva aj z komentára k OZ citovaného právny zástupcom žalovaného,

ustanovenie § 151m ods. 3 OZ pripúšťa aj opačnú zmenu v spôsoboch výkonu záložného práva. Súd má zároveň za to, že takýto výklad je správny aj z dôvodu, aby záložný veriteľ nakoniec realizáciu záložného práva mohol vykonať. Z predložených listinných dôkazov je zjavné, že záložný veriteľ vykonal dražbu a opakovanú dražbu, avšak bezúspešne. Je preto logické, že pristúpil k zmene spôsobu výkonu záložného práva. V zmluve o zriadení záložného práva si strany dohodli tri spôsoby výkonu záložného práva medzi ktorými sú dražba a aj priamy predaj. V odseku tri následne je dohodnuté, že spôsob výkonu záložného práva vyberie záložný veriteľ. V prípade, že by sa jedna z foriem stala nemožnou, nie je tým obmedzená realizácie záložného práva iným spôsobom. V tomto prípade sa úplne spôsob výkonu záložného práva nestal nemožným, avšak ani na opakovaný pokus sa záložnému veriteľovi nepodarilo uspokojiť svoje právo dražbou. Preto pristúpil k zmene spôsobu výkonu záložného práva, ktorý bol úspešný. Vzhľadom na dispozitívnosť noriem OZ, ustanovení zmluvy o zriadení záložného práva a citovanému komentáru je súd toho názoru, že záložný veriteľ nepostupoval v rozpore s ustanovením § 151m ods. 3 OZ a mohol vykonať zmenu v spôsobe výkonu záložného práva tak, ako je to dohodnuté v zmluve o zriadení záložného práva. Preto súd žalobu v celom rozsahu zamietol.

34. O náhrade trov konania súd rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP tak, že žalovanému priznal náhradu trov konania v rozsahu 100%, keďže bol vo veci úplne úspešný, vzhľadom na zamietnutie žaloby v celom rozsahu.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať písomne odvolanie do 15 dní od jeho doručenia na Okresnom súde Partizánske. V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, 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.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykonal navrhnuté dôkazy, potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania. Ak povinný dobrovoľne nespĺní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.