

Súd: Okresný súd Trenčín
Spisová značka: 12C/23/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3123204115
Dátum vydania rozhodnutia: 03. 06. 2024
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Judita Knociková
ECLI: ECLI:SK:OSTN:2024:3123204115.11

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Trenčín sudkyňou JUDr. Juditou Knocikovou v spore žalobcu. A. B. C. so sídlom D. XXX/XX, E. F. G., IČO: XX XXX XXX, proti žalovaným 1/ H. G. I., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom J. XXX/XXX, F. E., a 2/ D. I., nar. XX.XX.XXXX, trvale bytom J. XXX/XXX, F. E., obaja práv. zast. ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA ŠTRBÁŇ, s. r. o. so sídlom Dvory 1932, Púchov, IČO: 36 867 45 o určenie predmetu výkonu záložného práva a o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia s prísl. takto

rozhodol:

I. Žaloba sa zamieťa.

II. Žalobca je povinný zaplatiť žalovaným 1/ a 2/ náhradu trov konania v rozsahu 100 % k rukám jeho právneho zástupcu ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA ŠTRBÁŇ, s. r. o. v lehote 3 dní po právoplatnosti uznesenia súdneho úradníka tunajšieho súdu, ktorým bude po právoplatnosti rozsudku vyčíslená výška náhrady trov konania.

odôvodnenie:

1. Žalobca sa žalobou, doručenu tunajšiemu súdu dňa 08.06.2023, domáhal po úprave žaloby zo dňa 03.07.2023 proti žalovaným 1/,2/ určenia predmetu/rozsahu výkonu záložného práva na nehnuteľnostiach zapísaných na LV č. XXXX k.ú. E. F. G. formou priameho predaja na uspokojenie pohľadávky žalovaných 1/,2/ vo výške 260 000,- eur k záložnej zmluve zo dňa 23.10.2018 a to iba v rozsahu (neskolaudovaných a na LV nezapísaných) 3 bytov a to č. B2/IV. v hodnote 97 900,- eur, č. B2/I. v hodnote 106 900,- eur a č. B1/III. V hodnote 82 900,- eur. Žiadal aj náhradu trov konania.

2. Žalobca svoj nárok zdôvodnil tým, že dňa 23.10.2018 uzatvoril so žalovanými 1/,2/ Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. XXXX k.ú. E. F. G. s Dodatkom č. 1 na zabezpečenie pohľadávky žalovaných 1/,2/ vo výške 300 000,- eur na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 11.10.2018, podľa ktorej splatnosť kúpnej ceny v druhej časti vo výške 300 000,- eur bola po zmene zmluvy dňom 30.09.2019 (prvá časť bola 50 000,- eur). Žalobca tvrdil, že dňa 14.07.2020 mu žalovaní 1/,2/ doručili Oznámenie o začatí výkonu predmetného záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Podľa žalobcu na základe ústnej dohody medzi stranami sporu k dobrovoľnej dražbe nedošlo a žalobca vyplatil z kúpnej ceny 300 000,- eur žalovaným 1/,2/ iba časť vo výške 40 000,- eur. Z dôvodu, že na predmete zálohu žalobca vykonával stavebné práce za účelom vzniku apartmánových bytov a parkovacieho miesta, sa podľa žalobcu strany mali dohodnúť, že žalovaní 1/,2/ budú uspokojení z predaja týchto apartmánových bytov. Na základe tejto skutočnosti žalobca tieto byty ponúkal na predaj a uzatvoril viacero zmlúv s novými vlastníkami. V súčasnosti sa stavba týchto apartmánových bytov nachádza v štádiu kolaudačného konania. Podľa žalobcu mali žalovaní 1/,2/ ústne súhlasiť s dohodou, že po kolaudácii a riadnom predaji týchto bytov budú uspokojení žalovaní 1/,2/ a to do konca roka 2023. Napriek tomuto žalobcovi bolo formou listu a aj e-mailu doručené Oznámenie zo dňa 30.05.2023

o zmene výkonu záložného práva na priamy predaj prostredníctvom realitnej kancelárie s výzvou na okamžitú úhradu.

3. Žalobca k žalobe nepripojil žiadnu zmluvu na predaj uvedených apartmánových bytov, iba žiadosť zo dňa 03.05.2023 na stavebný úrad o dodatočné stavebné povolenie a návrh na kolaudáciu stavby s názvom stavby Apartmánový dom.

4. Žalovaní 1/,2/ nesúhlasili s vyjadreniami žalobcu, žiadali žalobu zamietnuť ako nedôvodnú z dôvodu, že súd nemá v právomoci určovať rozsah výkonu záložného práva resp. zasahovať do ich zmluvných vzťahov, tieto reštriktívne dotvárať alebo meniť obsah ich záväzkov. Poukázali na to, že predmetom zálohu sú v zmysle uzavretej záložnej zmluvy všetky nehnuteľnosti a ich časti zapísané na LV č. XXXX pre k.ú. E. F. G.. Na rámec uviedli, že žalobcom označené byty nie sú zapísané na LV č. XXXX k.ú. E. F. G. a ani na žiadnom inom liste vlastníctva a dokonca ani neboli dodatočne skolaudované stavebným úradom, teda ide o neexistujúcu vec. Žalovaní 1/,2/ popreli existenciu ústnej dohody tvrdenej žalobcom o predĺžení lehoty splatnosti do konca roka 2023. Prípadná ústna dohoda, na základe ktorej by došlo k ďalšiemu oddiaľovaniu úhrady zabezpečenej pohľadávky, by bola pre žalovaných neprijateľná. Tvrdili, že žalobca nepreukázal svoje tvrdenia týkajúce sa uzavretia zmlúv s budúciimi vlastníkmi bytov, ani ním tvrdenú celkovú hodnotu nehnuteľnosti až vo výške 1 000 000,- eur a ani cenu jednotlivých žalovaných bytov, ani tvrdené zhodnotenie nehnuteľnosti. Žalovaný 1/ na pojednávaní dňa 03.06.2024 poprel existenciu ústnej dohody so žalobcom. Uviedol, že žalobca mu nevyplatil ani sľubovanú splátku vo výške 70 000,- eur. Potvrdil, že tak ako je uvedené na LV č. XXXX k.ú. E. F. G. na deň 02.07.2024 bolo oznámené konanie dobrovoľnej dražby nehnuteľností z tohto LV na návrh žalovaných 1/,2/. Poukázali na to, že žalobca podal obdobnú žalobu na tunajší súd s návrhom na nariadenie neodkladného opatrenia, vedeného pod sp. zn. 15C/25/2024, kde nebol úspešný. Žalovaní 1/,2/ žiadali náhradu trov konania.

5. Súd vykonal dokazovanie výsluchom žalovaného 1/, oboznámením písomných vyjadrení strán sporu, záložnej zmluvy s Dodatkom č. 1, LV č. XXXX k.ú. E. F. G., oznámením o začatí záložného práva, oznámením o dražbe zn. 210/2021, žiadosť zo dňa 03.05.2023 na stavebný úrad o dodatočné stavebné povolenie a návrh na kolaudáciu stavby s názvom stavby Apartmánový dom s projektovou dokumentáciou, oznam realitnej kancelárii o predaji bytov, zápis Orgánu štátneho stavebného dohľadu zo dňa 27.05.2022 a zistil tento skutkový stav veci:

6. Medzi stranami nebolo sporné, že žalobca nezaplatil žalovaným 1/,2/ zvyšok kúpnej ceny vo výške 260 000,- eur na základe kúpnej zmluvy zo dňa 23.10.2018 s Dodatkom č. 1 zo dňa 23.10.2018 s termínom jej splatnosti do 30.09.2019 a ani do dňa tohto rozhodnutia. Žalobca tvrdil, že uzatvoril ústnu zmluvu so žalovanými 1/,2/, podľa ktorej mal žalobca uhradiť nezaplatenú časť kúpnej ceny do konca roka 2023, avšak ani do tejto lehoty ju nezaplatil, aj keď žalovaní popierali existenciu takejto ústnej dohody. V priebehu konania žalobca sľuboval úhradu časti vo výške 70 000,- eur, avšak ani do dňa tohto rozhodnutia 03.06.2024 žalobca túto sumu nezaplatil žalovaným. Medzi stranami nebolo sporné, že strany uzavreli aj Zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti zo dňa 23.10.2018 k predmetnej kúpnej zmluve zo dňa 11.10.2018 na kupované nehnuteľnosti na LV č. XXXX K. XXXX k.ú. E. F. G..

7. Predmetom sporu podľa žalobcu bola skutočnosť, že on svojou stavebnou činnosťou zhodnotil nehnuteľnosť na LV č. XXXX k.ú. E. F. G., zrekonštruované byty chcel predať a z utŕženej kúpnej ceny vyplatiť svoj dlh žalovaným 1/,2/. Avšak do dnes neboli zrekonštruované byty skolaudované a ani zapísané na liste vlastníctva ako samostatné byty. Žalobca navrhoval v žalobe, aby súd obmedzil/zúžil predmet zálohu na základe uvedenej záložnej zmluvy len na 3 zrekonštruované byty, ktoré majú podľa žalobcu celkovú hodnotu vo výške jeho dlhu žalovaným. Žalobca však súdu nepredložil ani kolaudačné rozhodnutie k žalovaným 3 bytom, ani kúpne alebo iné zmluvy potvrdzujúce jeho tvrdenia o ich predaji a ani na aktuálnom LV č. XXXX k.ú. E. F. G. nie sú žalované 3 byty zapísané. Na tomto LV je zapísaný oznam o oznámení dobrovoľnej dražby na deň 02.07.2024. Žalovaní 1/,2/ neboli ochotní čakať na prípadnú realizáciu tvrdenia žalobcu o predaji bytov a úhrade jeho dlhu im.

8. Podľa § 570 ods. 2 Občianskeho zákonníka ak sa nahrádza záväzok zriadený písomnou formou, musí sa dohoda o zriadení nového záväzku uzavrieť písomne. To isté platí, ak sa nahrádza premlčaný záväzok.

9.Podľa § 151i ods. 1 Občianskeho zákonníka záložca môže záloh používať zvyčajným spôsobom; je však povinný zdržať sa všetkého, čím sa okrem bežného opotrebovania hodnota zálohu znižuje, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje inak.

10.Podľa § 151m ods. 10 Občianskeho zákonníka ak výťažok z predaja zálohu prevyšuje zabezpečenú pohľadávku, záložný veriteľ je povinný vydať záložcovi bez zbytočného odkladu hodnotu výťažku z predaja, ktorá prevyšuje zabezpečenú pohľadávku po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.

11.Podľa § 151m ods. 4, veta prvá Občianskeho zákonníka záložca je povinný strieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva.

12.Podľa citovaných ustanovení ako aj všetkých ustanovení Občianskeho zákonníka vyplýva, že Občiansky zákonník neupravuje situáciu pri zvýšení hodnoty založenej nehnuteľnosti, resp. nedáva súdu možnosť zmeniť pôvodný rozsah – predmet záložného práva. Len v ust. § 151m ods. 10 Obč. zák. sa uvádza, že ak po predaji zálohu je výťažok vyšší ako zabezpečená pohľadávka, prevyšujúca hodnota sa musí po odpočítaní nákladov predaja vydať záložcovi. Žalobca sa odvolával na ústnu dohodu so žalovanými 1/,2/, ktorí ju popreli. Podľa § 570 ods. 2 Občianskeho zákonníka takáto dohoda resp. zmena pôvodnej zmluvy je platná, len ak bola uzavretá písomne, pretože pôvodné zmluvy boli uzavreté písomne. Z tohto dôvodu súd nemôže prihliadať na žalobcom tvrdenú ústnu dohodu o zmene jeho záväzku. Z uvedených dvoch dôvodov je predmetná žaloba zjavne nedôvodná, aj keby predmetné 3 byty boli v čase rozhodnutia súdu už skolaudované. Žalovaní 1/,2/ sa môžu len v rámci mimosúdnej dohody so žalobcom po skolaudovaní uvedených 3 bytov dohodnúť na nejakom mimosúdnom riešení sporu. Avšak k mimosúdnej dohode zatiaľ nedošlo. Z uvedených dôvodov súd žalobu zamietol v celom rozsahu.

13.Podľa 255 ods. 1 CSP (Civilného sporového poriadku) súd priznal úspešným žalovaným 1/,2/ plnú náhradu trov konania. V prejednávanej veci nebol žiadny dôvod na použitie ustanovenia § 257 CSP na mimoriadne nepriznanie náhrady trov konania, pretože vedenie sporu zaviniel samotný žalobca a od posunutej splatnosti zvyšku kúpnej ceny do dňa 30.09.2019 uplynula dosť dlhá doba (4,5 roka) na úhradu dlhu žalobcom žalovaným 1/,2/.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho súdu na Krajský súd v Trenčíne písomne alebo elektronicky so zaručeným elektronickým podpisom.

Podľa § 363 CSP 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).

Podľa § 364 CSP rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 365 ods. 1, 2, 3 CSP „odvolacie dôvody“ (ods.1) 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.

(ods.2) 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.

(ods.3) Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Podľa § 366 CSP „Novoty v odvolacom konaní“ - prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

a) sa týkajú procesných podmienok,

b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,

c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo

d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie.

Ak nebude povinnosť uložená týmto rozsudkom dobrovoľne splnená, možno podať návrh na exekúciu podľa osobitného predpisu.