

Súd: Okresný súd Svidník
Spisová značka: 6C/196/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 8615205219
Dátum vydania rozhodnutia: 04. 10. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Anna Frigová
ECLI: ECLI:SK:OSSK:2018:8615205219.5

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Svidník sudkyňou JUDr. Annou Frigovou v spore žalobcov 1/ Eva Q., rod. I., nar. XX.X.XXXX a 2/ X. Q., nar. XX.X.XXXX, obaja bytom ul. D. Q. XXX/XX, XXX XX W., zastúpených Mgr. Petrom Piatnikom, advokátom, so sídlom Nám. Sv. Egídia 29/69, 058 01 Poprad proti žalovaným 1/ V. W., nar. X.X.XXXX, bytom U. XXXX/XX, XXX XX V. a 2/ R. O. W., a.s., so sídlom B. 5, XXX XX O., H.: XX XXX XXX, o určenie neplatnosti záložnej zmluvy, takto

rozhodol:

I. Určuje, že Zmluva o zriadení záložného práva zavkladovaná pod V XXX/XX, uzavretá medzi žalovaným v I. a 2. rade, na základe ktorej došlo k zriadeniu záložného práva k nehnuteľnostiam, a to k bytu č. 2 na 1. posch. vchod 0, bytového domu súp. č. XXX postaveného na C-KN parc. č. XXX/XXX, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo veľkosti XXXX/XXXXX, ako aj spoluvlastníckeho podielu na pozemku C-KN parc. č. XXX/XXX o výmere XXX m² zastavané plochy a nádvoria vo veľkosti XXXX/XXXXX a k nebytovému priestoru č. 2, vchod 0, nachádzajúceho sa v suteréne bytového domu súp. č. XXX postaveného na C-KN parc. č. XXX/XXX, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo veľkosti XXXX/XXXXX, ako aj spoluvlastníckeho podielu na pozemku C-KN parc. č. XXX/XXX o výmere XXX m² zastavané plochy a nádvoria XXXX/XXXXX, to všetko zapísané na LV č. XXXX a vedené pre obec a k.ú. W., na Okresnom úrade vo Svidníku, odbore katastrálnom, je neplatná.

II. Určuje, že na nehnuteľnostiach, a to byt č. 2 na I. posch. vchod 0, bytového domu súp. č. XXX postaveného na C-KN parc. č. XXX/XXX, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo veľkosti XXXX/XXXXX, ako aj spoluvlastníckeho podielu na pozemku CKN parc. č. XXX/XXX o výmere XXX m² zastavané plochy a nádvoria vo veľkosti XXXX/XXXXX a k nebytovému priestoru č. 2, vchod 0, nachádzajúceho sa v suteréne bytového domu súp. č. 693 postaveného na C-KN parc. č. XXX/XXX, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo veľkosti XXXX/XXXXX, ako aj spoluvlastníckeho podielu na pozemku D. parc. č.

6C/196/2015

-2-

XXXX/XXX o výmere 252 m² zastavané plochy a nádvoria XXXX/XXXXX, to všetko zapísané na LV č. XXXX a vedené pre obec a k. ú. W., na R. úrade vo W., odbore katastrálnom, neviazne záložné právo v prospech žalovaného v 2. rade, ktoré vzniklo na základe Zmluvy o zriadení záložného práva

zavkladovanej pod V XXX/XX, uzavretej medzi žalovaným v 1. rade ako záložcom a žalovaným v 2. rade ako záložným veriteľom.

III. Žalobcom 1/ a 2/ priznáva proti žalovanému 1/ náhradu trov konania v plnom rozsahu, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalobcom 1/ a 2/ nepriznáva proti žalovanému 2/ náhradu trov konania.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobcovia sa žalobou zo dňa 8.10.2015 domáhali určenia neplatnosti záložnej zmluvy. Žalobu odôvodnili tým, že ju podávajú v súlade s ust. § 80 písm. c/ O.s.p., pretože chcú, aby súd určil, že záložná zmluva, na základe ktorej bolo zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam a to: k bytu č. 2 na 1.poschodí bytového domu súp. č. XXX postaveného na C-KN parc. č. XXX/XXX, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo veľkosti XXXX/XXXXX, ako aj spoluvlastníckeho podielu na pozemku C-KN parc. č. XXX/XXX o výmere XXX m², nachádzajúceho sa v suteréne bytového domu súp. č. XXX postaveného na C-KN parc. č. XXX/XXX, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo veľkosti XXXX/XXXXX, ako aj spoluvlastníckeho podielu na pozemku C-KN parc. č. XXX/XXX o výmere XXX m² zastavané plochy a nádvorí XXXX/XXXXX, to všetko zapísané na LV č. XXXX a vedené pre obec k.ú. W., na R. úrade vo W., odbore katastrálnom, je neplatná. Naliehavý právny záujem žalobcov na podaní tejto žaloby vyplýva z potreby zosúladiť faktického stavu so stavom právnym, keď na predmetnej nehnuteľnosti je zapísaná ťarcha v prospech tretieho subjektu (banky), ktorá bola zriadená na základe neplatnej zmluvy o zriadení záložného práva, uzavretou medzi žalovanými v 1. a 2. rade. Aktívna a pasívna legitímácia v spore je nesporná. Žalobcovia boli v katastri nehnuteľností vedení až do uzavretia neplatnej zmluvy zo dňa 15.5.2012 ako bezpodieloví spoluvlastníci v 1/1. Žalovaní 1/ a 2/ rade sú účastníci záložnej zmluvy. Žalobcovia v 1. a 2. rade sa nachádzali začiatkom roka 2012 vo finančnej tiesni a mali preto záujem o pôžičku. Žalobcovia našli na internetových stránkach inzerát Y. B., v ktorom uvádzal, že ponúka pomoc ľuďom, ktorí sú v tiesni a nechcú stratiť strechu nad hlavou, a tak sa naňho žalobcovia obrátili. Dňa 15.5.2012 prišiel k žalobcom do miesta ich trvalého pobytu Y. B. aj so žalovaným v 1. rade, ktorého predstavil ako „investora“. Y. B. ponúkol žalobcom ako riešenie, že žalovaný v 1. rade im poskytne pôžičku vo výške 8 000 eur na vyplatenie dlhov žalobcov za splnenia podmienky, že žalobcovia dočasne prevedú na žalovaného v 1. rade predmetný byt. Podľa dohody mali žalobcovia žalovanému v 1. rade do 15.8.2012 (t.j. do troch mesiacov) vrátiť sumu 13 500 eur. Za účelom zabezpečenia predmetnej pôžičky žalobcovia so žalovaným v 1. rade dňa 15.5.2012 uzavreli kúpnu zmluvu, na základe ktorej previedli na žalovaného v 1. rade byt č. 2 na 1. poschodí bytového domu súp. č. 693 postaveného na C-KN parc. č. XXX/XXX, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo veľkosti XXXX/XXXXX, ako aj spoluvlastníckeho podielu na pozemku C-KN parc. č. XXX/XXX vo výmere XXX m² zastavané plochy a nádvorí vo veľkosti XXXX/XXXXX (ďalej len „byt“) a nebytový priestor (garáž) č. 2 nachádzajúci sa v suteréne bytového domu súp. č. XXX postaveného na C-KN parc. č. XXX/XXX, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo veľkosti XXXX/XXXXX, ako aj spoluvlastníckeho podielu na pozemku C-KN parc. č. XXX/XXX o výmere XXX m² zastavané plochy a nádvorí XXXX/XXXXX, to všetko zapísané na LV č. XXXX a vedené pre obec a k.ú. Svidník, na R. úrade vo W., odbore katastrálnom (ďalej len „garáž“). G. v 1. rade mal podľa čl. I. ods. 3 kúpnej zmluvy zaplatiť žalobcom pri jej podpise sumu 25 000 eur. V skutočnosti im však vyplatil sumu 8 000 eur. V ten istý deň žalobcovia uzavreli so žalovaným v 1. rade zároveň aj zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, na základe ktorej malo dôjsť v prípade splatenia pôžičky k spätnému odkúpeniu predmetného bytu. Nakoľko sa žalobcom nepodarilo do 15.8.2012 zohnať sumu vo výške 13 500 eur, Y. B. so žalovaným v 1. rade žalobcom oznámili, že do konca augusta 2012 sa musia z bytu vysťahovať. Následne sa žalobcovia s odstupom času z výpisu LV č. XXXX, k.ú. Svidník dozvedeli, že žalovaný v 1. rade uzavrel so žalovaným v 2. rade Zmluvu o zriadení záložného práva pod V XXX/XX, na základe ktorej bolo v časti „C“ ťarchy listu vlastníctva č. XXXX zapísané v prospech žalovaného v 2. rade záložné právo. V súčasnosti prebieha ohľadom predmetných nehnuteľností výkon záložného práva, ktorý realizuje dražobná spoločnosť: P. dražobná, spol. s r.o., so sídlom I. 17, 917 01 Trnava, IČO: XX XXX XXX. O tejto skutočnosti sa žalobcovia dozvedeli z výzvy na poskytnutie súčinnosti a umožnenie ohodnotenia predmetu dražby zo dňa 21.9.2015, v ktorej ich citovaná dražobná spoločnosť vyzvala na sprístupnenie bytu ako aj garáže z dôvodu ich ohliadky znalcom. Z vyššie popísaného skutkového stavu vyplýva, že medzi žalobcami a žalovaným v 1. rade došlo k uzavretiu absolútne

neplatných právnych úkonov a to Kúpnej zmluvy zo dňa 15.5.2012 a Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 15.5.2012. V danom prípade išlo o simulované právne úkony, ktoré mali v skutočnosti zastierať zmluvu o pôžičke a súčasne aj zmluvu o zabezpečovacom prevode práva. Predmetom zastretej zmluvy o pôžičke bolo poskytnutie sumy 8 000 eur na dobu troch mesiacov s tým, že žalobcovia ako dlžníci mali vrátiť žalovanému v 1. rade ako veriteľovi úrok vo výške 5 000 eur. Výška takto dohodnutého úroku bola teda 250 % p. a., čo je v zjavnom rozpore s dobrými mravmi a jednoznačne napíňa znaky civilnoprávnej úžery. Žalobcovia v 1. a 2. rade napadli neplatnosť oboch vyššie citovaných zmlúv, pričom sa v súčasnosti vedie na Okresnom súde W. konanie o určenie neplatnosti citovaných právnych úkonov pod sp. zn. 5C/388/2013. V prípade, že súd v konaní vedenom pod sp. zn. 5C/388/2013 právoplatne rozhodne o neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 15.5.2015 ako titulu nadobudnutia predmetného bytu zo strany žalovaného v 1. rade, bude to mať za následok neplatnosť všetkých právnych úkonov, ktoré urobil žalovaný v 1. rade ako nepravý vlastník, keďže v občianskoprávných vzťahoch sa uplatňuje právna zásada „nemo ad alium plus iuris transfere potest, quam ipse habet“ (nikto nemôže previesť na druhého viac práv, ako sám má). Táto zásada chráni vlastnícke právo skutočného („pravého“) vlastníka. Jej uplatnenie znamená, že platne nemôže nadobudnúť vlastnícke právo právny nástupca, ak subjekt, od ktorého odvodzuje (derivatívne) svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti, toto právo nikdy nenadobudol, a teda ho ani nemohol ďalej platne previesť (porovnaj uznesenie Ústavného súdu SR zo dňa 10.2.2010 sp.zn. I.-ÚS 50/10). Dôvodom vyslovenia neplatnosti zmluvy o záložnom práve je aj fakt, že výkonom záložného práva by došlo k neprimeranému

6C/196/2015

-4-

zásahu do práva na obydlie a do práva na súkromný a rodinný život žalobcov. Takýmto konaním by došlo k porušeniu čl. 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd. Aplikáciou zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení, v akom ho poznáme, dochádza k neprimeranému zásahu do práva na obydlie a do práva na súkromný a rodinný život. Podľa čl. 8 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd je zásah do súkromného a rodinného života opodstatnený vtedy, ak je to v súlade so zákonom a nevyhnutné v demokratickej spoločnosti v záujme národnej bezpečnosti, hospodárskeho blahobytu krajiny, predchádzania nepokojom alebo zločinnosti, ochrany zdravia alebo morálky alebo na ochranu práv a slobôd iných. Dražba ako inštitút uspokojenia záložného veriteľa má byť inštitútom ultima ratio. Dobrovoľná dražba podstatným spôsobom zasahuje do práva vlastníť majetok podľa čl. 20 Ústavy SR s dosahom na ústavné právo na obydlie podľa čl. 19 Ústavy SR. To všetko bez akejkoľvek preventívnej ingerencie súdnej moci. Záložca je počas trvania záložného práva vystavený rozhodovaniu a vôli záložného veriteľa. Zákon o dobrovoľných dražbách odporuje základným súkromnoprávnym zásadám a to najmä zásade rovnosti účastníkov súkromnoprávných vzťahov. Súkromné osoby na dražobnom procese v pozícii dražobníka nemôžu garantovať nezávislý a nestranný výkon záložného práva. Právna úprava zákona o dobrovoľných dražbách nezabezpečuje garanciu a ochranu ústavných práv účastníkov právnych vzťahov. Čl. 20 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky zaručuje každému právo vlastníť majetok a každému vlastníkovi rovnaký obsah a ochranu jeho vlastníckeho práva. Podľa konštantnej judikatúry Ústavného súdu Slovenskej republiky toto ustanovenie nezaručuje právo nadobudnúť určitú konkrétnu vec do vlastníctva, ale zaručuje naopak každému, kto v súlade s právnym poriadkom určitú konkrétnu vec do vlastníctva nadobudol, že svoje vlastnícke právo stratí opäť iba v súlade so zákonom. Rýdzo ekonomický pohľad jednostranne zohľadňujúci výlučne investíciu vydražiteľa je nezlučiteľný s ústavnou ochranou existujúceho vlastníckeho práva. Vlastník má právo užívať svoj majetok „pokojne“, a nemôže byť teda nútený pravidelne si zisťovať, či jeho majetku náhodou nehrozí zo strany tretích osôb zásah. Z uznesenia NS SR, sp.zn. 2N Cdo 20/2011 zo dňa 18.12.2012 citovali: „Podľa názoru odvolacieho súdu je nezlučiteľné s ústavnou zásadou rovnosti všetkých subjektov v právach (čl. 12 ods. 2 Ústavy SR), aby mohlo konanie (právne úkony) určitých subjektov zasahovať do právneho postavenia tretej osoby, bez jej súhlasu. Dovolací súd len pre úplnosť uvádza, že nie je možné porovnávať dobrovoľnú dražbu s dražbou konanou v rámci exekúcie, ktorú vykonáva exekútor ako štátom splnomocnená osoba (§ 2 Exekučného poriadku) a to pod kontrolou

súdu (§ 148 Exekučného poriadku)“. Súčasne navrhli s poukazom na ust. § 76 ods.1 písm. f/ O.s.p., aby súd vydal predbežné opatrenie, ktorým žalovanému v 2. rade prikáže zdržať sa výkonu záložného práva. 2. Súd uznesením č. k. 6C/196/2015-15 zo dňa 30.10.2015 nariadil predbežné opatrenie, ktorým uložil žalovanému 2/ povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam, a to k bytu č. 2 na 1. posch. vchod 0, bytového domu súp. č. XXX postaveného na C-KN parc. č. XXX/XXX, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo veľkosti XXXX/XXXXX, ako aj spoluvlastníckeho podielu na pozemku C-KN parc. č. XXX/XXX o výmere XXX mX zastavané plochy a nádvoria vo veľkosti XXXX/XXXXX a k nebytovému priestoru č. 2, vchod 0, nachádzajúceho sa v suteréne bytového domu súp. č. XXX postaveného na C-KN parc. č. XXX/XXX, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo veľkosti XXXX/XXXXX, ako aj spoluvlastníckeho podielu na pozemku C-KN parc. č. XXX/XXX o výmere XXX m2 zastavané plochy a nádvoria XXXX/XXXXX, to všetko zapísané na LV č. XXXX a vedené pre obec a k. ú.

6C/196/2015

-5-

Svidník, na Okresnom úrade vo Svidníku, odbore katastrálnom, a to až do právoplatného rozhodnutia súdu v konaní vo veci samej. Krajský súd v Prešove uznesením č. k. 5Co/4/2016-35 zo dňa 4.2.2016 potvrdil uznesenie tunajšieho súdu o nariadení predbežného opatrenia.

3. Na pojednávaní dňa 25.10.2016 súd na návrh žalobcov so súhlasom žalovaných uznesením prerušil konanie na dobu do právoplatného skončenia konania vedeného na Okresnom súde Poprad pod sp. zn. 20C/34/2014, predmetom ktorého je určenie, že žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, ktoré sú predmetom záložnej zmluvy a ktorej neplatnosti sa žalobcovia v tomto konaní domáhajú.

4. Súd uznesením č. k. 6C/196/2015-93 zo dňa 12.3.2018 pripustil zmenu petitu žaloby v znení uvedenom vo výroku I. a II. rozsudku a po zaslaní rozsudku Krajského súdu v Prešove č. k. 7Co/95/2017-224 zo dňa 12.12.2017 zo strany žalobcov pokračoval v konaní.

5. Vzhľadom na charakter žaloby súd skúmal v prvom rade naliehavý právny záujem žalobcov na požadovanom určení.

6. Podľa § 137 písm. c/ 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. Jej predpokladom po procesnej stránke je skutočnosť, že strany majú vecnú legitímáciu a na určení právneho práva existuje v čase rozhodovania súdu naliehavý právny záujem. Vecnú legitímáciu v konaní o určení, či tu právo je alebo nie je, má ten, kto je stranou práva, o ktoré v konaní ide.

7. Naliehavý právny záujem na určení je daný najmä tam, kde by bez tohto určenia bolo ohrozené právo žalobcu, alebo kde by sa bez tohto jeho určenia právne postavenie stalo neistým. Určovacia žaloba podľa § 137 písm. c/ CSP je preventívneho charakteru, a teda je oprávnená vtedy, keď jej pomocou je možné eliminovať stav ohrozenia práva, či právnej neistoty a k zodpovedajúcej náprave nie je možné dospieť inak, teda i prostredníctvom iných právnych prostriedkov. Takáto žaloba preto nie je opodstatnená vtedy, keď je možné žalovať splnenie povinnosti.

8. Z obsahu žaloby je zrejмый právny záujem na predmetnom určení. Žalobcovia sa domáhajú určenia neplatnosti záložnej zmluvy, na základe ktorej bolo k predmetnej nehnuteľnosti zriadené záložné právo. Je síce pravdou, že podľa predloženého výpisu listu vlastníctva žalobcovia 1/ a 2/ neboli vedení ako vlastníci predmetnej nehnuteľnosti, avšak v inom súdnom konaní vedenom na Okresnom súde Poprad pod sp. zn. 20C/34/2014 sa úspešne domohli určenia neplatnosti kúpnej zmluvy zo dňa 15.5.2012 a Zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 15.5.2012, teda navrátenia ich vlastníckeho práva k citovanej nehnuteľnosti. Žalobcovia sú teda nositeľmi subjektívneho práva a to vlastníckeho práva k predmetnému bytu, čím je založená aj vecná legitímácia v konaní o určení neplatnosti záložnej zmluvy a určenia, že v prospech žalovaného 2/ neviazne záložné právo na predmetných nehnuteľnostiach. Je právne bezvýznamné, že žalobcovia neboli účastníkmi zmluvy o zriadení záložného práva, nakoľko ich právne postavenie je bez ohľadu na to výrazne dotknuté zriadeným záložným právom, ktoré má vecnú povahu.

Naliehavý právny záujem žalobcov na podaní tejto žaloby vyplýva z potreby zosúladiť faktického stavu so stavom právnym, keď na predmetnej nehnuteľnosti je zapísaná ťarcha v prospech tretieho subjektu (banky), žalovaného 2/, ktorá bola zriadená na základe zmluvy o zriadení záložného

6C/196/2015

-6-

práva, uzavretou medzi žalovanými 1/ a 2/. Aktívna a pasívna legitímácia v spore je nesporná. Žalobcovia boli v katastri nehnuteľností vedení až do uzavretia zmluvy zo dňa 15.5.2012 ako bezpodieloví spoluvlastníci v 1/1. Súd teda konštatuje, že naliehavý právny záujem žalobcov na podaní žaloby je daný. 9. Súd vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi a to čiastočným výpisom z listu vlastníctva č. XXXX zo dňa 25.9.2015, kúpnu zmluvou zo dňa 15.5.2012, zmluvou o budúcej zmluve zo dňa 15.5.2012, zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 31.8.2012, rozhodnutím Správy katastra W. zo dňa 19.10.2012, výzvou na poskytnutie súčinnosti a umožnenie ohodnotenia predmetu dražby zo dňa 21.9.2015, rozsudkom Okresného súdu Poprad zo dňa 5.4.2016 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Prešove zo dňa 12.12.2017, výsluchom zástupcu žalovaného 2/ a zistil tento skutkový stav:

10. Z čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. XXXX vedeného pre obec a k.ú. Svidník, na Okresnom úrade vo Svidníku, odbore katastrálnom zo dňa 25.9.2015 súd zistil, že vlastníkom bytu č. 2 na 1. posch. vchod 0, bytového domu súp. č. 693 postaveného na C-KN parc. č. XXX/XXX, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo veľkosti XXXX/XXXXX, ako aj spoluvlastníckeho podielu na pozemku C-KN parc. č. XXX/XXX o výmere XXX m² zastavané plochy a nádvoria vo veľkosti XXXX/XXXXX a k nebytovému priestoru č. 2, vchod 0, nachádzajúceho sa v suteréne bytového domu súp. č. XXX postaveného na C-KN parc. č. XXX/XXX, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu vo veľkosti XXXX/XXXXX, ako aj spoluvlastníckeho podielu na pozemku C-KN parc. č. XXX/XXX o výmere XXX m² zastavané plochy a nádvoria XXXX/XXXXX je zapísaný žalovaný 1/, a to v podiele 1/1 s tým, že v časti C: Ťarchy listu vlastníctva je zapísaná Zmluva o zriadení záložného práva pod V XXX/XX na predmetné nehnuteľnosti v prospech žalovaného 2/.

11. Z Kúpnej zmluvy zo dňa 15.5.2012 súd zistil, že žalobcovia ako bezpodieloví spoluvlastníci predmetných nehnuteľností predali žalovanému 1/ tieto nehnuteľnosti do výlučného vlastníctva za dohodnutú kúpnu cenu 25 000 eur a toho istého dňa uzavreli Zmluvu o budúcej zmluve, ktorou žalovaný 1/ sa zaviazal previesť vlastnícke právo na žalobcov v prípade zaplatenia kúpnej ceny 13 500 eur v termíne do 15.8.2012.

12. Zo Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 31.8.2012 súd zistil, že žalovaný 1/ ako záložca zabezpečil pohľadávku žalovaného 2/ zo zmluvy o úvere poskytnutom žalovaným 2/ dlžníkovi X. Z. na sumu 15 900 eur záložným právom na predmetné nehnuteľnosti, ktorého vklad bol povolený na základe rozhodnutia Správy katastra Svidník zo dňa 19.10.2012.

13. Z výzvy dražobnej spoločnosti DUPOS dražobná, spol. s r.o. zo dňa 21.9.2015 na poskytnutie súčinnosti a umožnenie ohodnotenia predmetu dražby súd zistil, že žalovaný 2/ ako záložný veriteľ podal návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti a že citovaná dražobná spoločnosť vyzvala žalobcov na sprístupnenie bytu ako aj garáže z dôvodu ich ohliadky znalcom.

14. Z rozsudkov Okresného súdu Poprad č. k. 20C/34/2014-189 zo dňa 5.4.2016 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Prešove č. k. 7Co/95/2017-224 zo dňa 12.12.2017 súd zistil, že na základe citovaných rozsudkov bola vyriešená predbežná otázka neplatnosti

právneho titulu - kúpnej zmluvy zo dňa 15.5.2012, na základe ktorej žalovaný 1/ mal nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam zapísaným na LV č. XXXX k. ú. Svidník. Vo výroku rozsudku súd určil, že žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísaných na LV č. XXXX k. ú. Svidník.

15. Na pojednávaní dňa 4.10.2018 sa nezúčastnil žalovaný 1/, ktorý svoju neúčasť ospravedlnil e-mailovým podaním zo dňa 6.9.2018 z dôvodu, že je v zahraničí a súhlasí, aby súd pojednával v jeho neprítomnosti. Súd zmysle § 180 CSP pojednával v jeho neprítomnosti.

16. Právny zástupca žalobcov na pojednávaní uviedol, že trvá v celom rozsahu na podanej žalobe v znení zmeneného petitu žaloby. Poukazuje na dôvody uvedené v žalobe a to najmä na žalobné tvrdenie, prečo je záložná zmluva uzavretá medzi žalovanými 1/ a 2/ neplatná, čo konštatoval aj súd v inom konaní, ktoré je už právoplatne skončené. Bolo preukázané, že žalovaný 1/ nebol oprávnený disponovať s predmetnými nehnuteľnosťami a teda ich poskytnúť do zálohy žalovanému 2/ na základe záložnej zmluvy. Má preto za to, že k zriadeniu záložného práva, ktoré je aktuálne zapísané na liste vlastníctva, nikdy platne nedošlo a preto je potrebné, aby súd v tomto konaní odstránil stav právnej neistoty, ktorý vyplýva z nesúladu skutkového stavu so stavom právnym, kedy v prospech žalovaného 2/ svedčí záložné právo, ktoré je zapísané na liste vlastníctva. Pokiaľ vznikla žalovanému 2/ nejaká škoda, má možnosť si ju uplatniť voči žalovanému 1/. Navrhol, aby súd žalobe v celom rozsahu vyhovel a priznal žalobcom náhradu trov konania v rozsahu 100 % proti žalovaným 1/ a 2/.

17. Zástupkyňa žalovaného 2/ na pojednávaní navrhla žalobu zamietnuť. Uviedla, že žalovaný 2/ v čase uzatvorenia zmluvy o zriadení záložného práva konal v súlade s právnymi predpismi, uzatvoril zmluvu so žalovaným 2/, ktorý bol v tom čase zapísaný na liste vlastníctva, pričom zmluva spĺňa všetky formálne aj obsahové náležitosti. Má za to, že žalovaný 2/ konal v celom rozsahu dobromyseľne, nič nenasvedčovalo tomu, že by malo ísť o nejaké podvodné konanie. Samotný žalovaný 2/ bude rozhodnutím súdu aj tak poškodený, v prípade, ak súd žalobe vyhovie, pretože si nemôže vykonať výkon záložného práva a vznikne mu škoda. Bolo by nespravodlivé, ak by žalovaný 2/ mal znášať trovy súdneho konania.

18. Zistený skutkový stav súd takto právne posúdil:

19. Podľa § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný.

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

21. 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.

22. Podľa čl. 20 ods. 1 Ústavy SR každý má právo vlastniť majetok. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepožíva. Dedenie sa zaručuje.

23. 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.

24. Podľa § 151b ods. 1 až 3 Občianskeho zákonníka záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom. Zmluva o zriadení záložného práva na hnutelnú vec sa nemusí uzatvoriť v písomnej forme, ak záložné právo vzniká odovzdaním veci podľa tohto zákona. V zmluve o zriadení záložného práva sa určí pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, a záloh. Záložné právo možno zriadiť na vec, byť a na nebytový priestor vo vlastníctve záložcu, alebo na právo a na inú majetkovú hodnotu, ktoré patria záložcovi.

25. Podľa § 151md ods. 2 Občianskeho zákonníka po zániku záložného práva sa vykoná výmaz záložného práva z registra záložných práv alebo z osobitného registra, ak sa na vznik záložného práva vyžaduje podľa zákona registrácia v osobitnom registri; výmaz sa vykoná ku dňu uvedenému v žiadosti na výmaz záložného práva, najskôr však ku dňu zániku záložného práva.

26. Súd na základe vykonaného dokazovania mal za preukázané, že žaloba žalobcov v znení zmeneného petitu žaloby je dôvodná. Súd vychádzal z právoplatného rozsudku v konaní vedenom pred Okresným súdom Poprad sp. zn. 20C/34/2014, ktorým bola vyriešená predbežná otázka neplatnosti právneho titulu - kúpnej zmluvy zo dňa 15.5.2012, na základe ktorej žalovaný 1/ mal nadobudnúť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam zapísaným na J. ú. Svidník a ktorým súd určil, že žalobcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi predmetných nehnuteľností. Titul nadobudnutia vlastníckeho práva žalovaného 1/ k predmetným nehnuteľnostiam je teda neplatný a to má nevyhnutne za následok, že akékoľvek ďalšie právne úkony, ktoré žalovaný 1/ vykonal, sú absolútne neplatné, a to s poukazom na právnu zásadu „nemo ad alium plus iuris transfere potest, quam ipse habet“ (nikto nemôže previesť na druhého viacej práv, ako sám má), ktorá chráni vlastnícke právo skutočného („pravého“) vlastníka a jej uplatnenie znamená, že platne nemôže nadobudnúť vlastnícke právo právny nástupca, ak subjekt, od ktorého odvodzuje (derivatívne) svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti, toto právo nikdy nenadobudol, a teda ho ani nemohol ďalej platne previesť (porovnaj uznesenie Ústavného súdu SR zo dňa 10.2.2010 sp. zn. I.-ÚS 50/10). Súd na základe uvedeného dospel k jednoznačnému záveru, že záložná zmluva uzavretá medzi žalovaným 1/ a 2/ na predmetné nehnuteľnosti je neplatná. Keďže táto zmluva je vyhodnotená ako neplatný právny úkon, nebolo žalovanému 2/ platne zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam, ktoré sú uvedené v tejto zmluve ako záloh, a preto na jej základe nevzniklo žalovanému 2/ záložné právo k nehnuteľnostiam uvedeným v záložnej zmluve. Z dôvodu, že žalovaný 2/ nemá záložné právo k sporným nehnuteľnostiam, nie je ani oprávnený byť navrhovateľom dražby a preto na základe tohto určenia žalovaný 2/ nemôže postupovať v dražbe a dražobná spoločnosť nie je oprávnená organizovať a vykonať takú dražbu, pretože ju navrhol žalovaný 2/, ktorý nie je záložným veriteľom. Pretože zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam je neplatná a aby sa žalobca mohol domôcť výmazu záložného práva v katastri nehnuteľností, súd považoval žalobu za dôvodnú aj v časti, že na uvedených nehnuteľnostiach záložné právo neviazne.

6C/196/2015

-9-

27. Na základe uvedených skutočností súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku I. a II. rozsudku.

28. Podľa § 255 ods. 1 C.s.p., súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

29. Podľa § 257 CSP výnimočne súd neprizná náhradu trov konania, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa.

30. Podľa § 262 ods. 2 C.s.p., o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

31. O trovách konania žalobcov proti žalovanému 1/ súd rozhodol podľa citovaného zákonného ustanovenia § 255 ods. 1 CSP tak, ako je uvedené vo výroku III. rozsudku. Žalobcom 1/ a 2/, ktorí mali vo veci plný úspech, súd priznal proti žalovanému 1/ náhradu trov konania v plnom rozsahu, o výške ktorých bude rozhodnuté samostatným uznesením po právoplatnosti tohto rozsudku.

32. Proti žalovanému 2/ súd žalobcom náhradu trov konania vo výroku IV. rozsudku nepriznal, a to podľa citovaného zákonného ustanovenia § 257 CSP, podľa ktorého môže súd výnimočne náhradu trov konania nepriznať, ak existujú dôvody hodné osobitného zreteľa. Aplikácia daného ustanovenia musí zodpovedať osobitným okolnostiam konkrétneho prípadu a musí mať vždy výnimočný charakter. Zákon pre rozhodnutie o nepriznaní náhrady trov konania podľa § 257 CSP vyžaduje vždy kumulatívne spojenie dvoch podmienok, a to a/ dôvody hodné osobitného zreteľa a b/výnimočné okolnosti. Dôvody hodné osobitného zreteľa ani výnimočné okolnosti zákon bližšie nešpecifikuje. V prejednáwanej veci podľa názoru súdu sú dané dôvody hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by úspešným žalobcom proti žalovanému 2/ nemala byť priznaná náhrada trov konania. Súd musí dať za pravdu žalovanému 2/ v tom, že žalovaný 2/ v čase uzatvorenia zmluvy o zriadení záložného práva konal v súlade s právnymi predpismi, uzatvoril zmluvu so žalovaným 2/, ktorý bol v tom čase zapísaný na liste vlastníctva, záložná zmluva spĺňala všetky formálne aj obsahové náležitosti, konal v celom rozsahu dobromyseľne a nič nenasvedčovalo tomu, že by malo ísť o nejaké podvodné konanie zo strany žalovaného 1/. Podľa názoru súdu by bolo teda nespravodlivé a neprímerane tvrdé, ak by žalovaný 2/ mal znášať trovy tohto súdneho konania.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozhodnutia na súde, proti ktorého rozhodnutiu smeruje. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plyní znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy.

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 CSP 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.

Podľa § 366 CSP 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 povinný dobrovoľne nesplní, čo mu ukladá vykonateľné rozhodnutie, oprávnený môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona.