

Súd: Krajský súd Trenčín
Spisová značka: 6Co/100/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3616204195
Dátum vydania rozhodnutia: 17. 12. 2018
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ing. Miroslav Mand'ák
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2018:3616204195.3

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Ing. Miroslava Mand'áka a členiek Mgr. Stanislavy Kollárovej a JUDr. Ivety Sopkovej v spore žalobcov: 1/ M. M., nar. XX.XX.XXXX, 2/ Z. M. nar. XX.XX.XXXX, obaja žalobcovia bytom O., O. XXXX/XX, obaja žalobcovia zastúpení: JUDr. Matej Valjent, advokát so sídlom Partizánske, Jesenského 232, proti žalovanému: Občianske združenie PUBLICUM IUVENE, so sídlom Nitra, Pri strelnici 45, IČO: 37 860 143, zastúpenému: JUDr. Peter Križan, advokát so sídlom Nitra, Koceľova 2, o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Okresného súdu Partizánske č.k. 3C/186/2016-166 zo dňa 14. decembra 2017, takto

rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e** .

II. Žalovanému **p r i z n á v a** voči žalobcom nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu, ktorou sa žalobcovia domáhali, aby súd určil, že sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 2891, k.ú. Partizánske, a to stavby so s.č. 1234, postavenej na pozemku parc.č. KNC 473/1 a aby určil, že žalobkyňa 2/ je výlučnou vlastníčkou nehnuteľností, zapísaných na LV č. 1471, k.ú. Partizánske, a to pozemkov parc.č. 473/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 196 m², parc.č. 473/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 219 m² a parc.č. 473/3 záhrady o výmere 122 m². O trovách konania rozhodol tak, že žalovanému priznal právo na ich náhradu v rozsahu 100%.

2. V odôvodnení rozsudku súd prvej inštancie uviedol, že podľa žaloby žalobcovia dňa 05.10.2007 uzatvorili s Československou obchodnou bankou, a.s.(ďalej len „veriteľ“) zmluvu o úvere č. 056804, na ktorej základe 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 veriteľ k 23.11.2013 zosplatnil úver a dňa 21.01.2014 oznámil žalobcom začatie výkonu záložného práva. Veriteľ postúpil svoju pohľadávku na spoločnosť Uninvest 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 eur a všeobecná hodnota vyplývala zo znaleckého posudku v sume 113.000 eur (vypracovaný T. M. B. O. 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 T. M. W.. Všeobecná hodnota bola určená na 111.000 eur. Žalobcovia disponujú štyrmi ďalšími znaleckými posudkami, z ktorých vyplýva, že hodnota nehnuteľností sa pohybuje od 138.000 eur do 169.000 eur. 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. Nehnuteľnosti boli predané žalovanému formou priameho predaja. Podľa žalobcov v zmysle § 151m ods. 3 Občianskeho zákonníka je možné pristúpiť k zmene spôsobu výkonu záložného práva z priameho predaja na dobrovoľnú dražbu a nie naopak. Z tohto dôvodu považovali uzatvorenú kúpnu zmluvu, na základe ktorej boli nehnuteľnosti priamym predajom predané žalovanému, za absolútne neplatný právny úkon. Podľa vyjadrenia žalovaného žalobcovia 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 Občianskeho zákonníka a čl. 2 ods. 3 Ústavy SR. 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. Zmyslom ustanovenia § 151 ods. 3 Občianskeho zákonníka nebolo obmedziť zmluvnú voľnosť účastníkov konania, ale umožniť kedykoľvek veriteľovi pristúpiť k uprednostňovanému spôsobu výkonu záložného práva predajom v dražbe.

3. Súd prvej inštancie z vykonaného dokazovania zistil, že žalobcovia s pôvodným veriteľom (ČSOB, a.s.) 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. Listom zo dňa 21.01.2014 bolo žalobcom oznámené, že pôvodný veriteľ pristúpil k výkonu záložného práva k nehnuteľnostiam. Žalobcom bolo oznámené listom zo dňa 28.06.2016, že aj opakovaná dražba bola neúspešná. Oboznámil sa so znaleckým posudkom č. 126/2015 zo dňa 30.11.2015 vypracovaným Ing. Mgr. Janou Pecníkovou a zistil, že znalkyňa určila hodnotu nehnuteľnosti na 113.000 eur; so znaleckým posudkom č. 15/2016 zo dňa 18.01.2016 vypracovaným Ing. Martinou Grexovou a zistil, že znalkyňa určila hodnotu nehnuteľnosti na 111.000 eur; so znaleckým posudkom č. 171/2015 zo dňa 25.07.2015 vypracovaným Ing. Andrejom Gálikom a zistil, že znalec určil hodnotu nehnuteľnosti na 152.000 eur, so znaleckým posudkom č. 51/2015 zo dňa 31.05.2015 vypracovaným Ing. Františkom Hlaváčom a zistil, že znalec určil hodnotu nehnuteľnosti na 138.000 eur; so znaleckým posudkom č. 104/2011 zo dňa 15.09.2011 vypracovaným Ing. Vladimírom Karáskom a zistil, že znalec určil hodnotu nehnuteľnosti na 169.000 eur; so znaleckým posudkom č. 48/2007 zo dňa 14.09.2007 vypracovaným Ing. Vladimírom Karáskom a zistil, že znalec určil hodnotu nehnuteľnosti na 162 650 eur. Listom zo dňa 19.11.2015 bolo žalobcom oznámené postúpenie pohľadávky zo zmluvy č. 056804 z Uninvest group s.r.o. na M.V.K. Reality, s.r.o. Listom zo dňa 06.11.2015 bolo žalobcom oznámené postúpenie pohľadávky zo zmluvy č. 056804 z ČSOB na Uninvest group s.r.o. 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. 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 Občianskeho zákonníka. Podľa výpisov z LV č. 2891 a LV č. 1471 zo dňa 22.08.2016 súd zistil, že v čase vyhotovenia výpisov boli vlastníckmi nehnuteľností žalobcovia. Dňa 21.09.2016 Okresný úrad Partizánske povolil vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností v prospech žalovaného. Podľa výpisu z katastra nehnuteľností zo dňa 11.10.2016 je zapísaným vlastníkom nehnuteľností žalovaný. Žalobcovia boli listom zo dňa 26.09.2016 vyzvaní na vypratanie nehnuteľností.

4. Súd prvej inštancie vec právne posúdil podľa § 151m ods. 3 Občianskeho zákonníka a na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že žaloba nie je dôvodná. Žalobcovia sa podanou žalobou domáhali určenia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam s tým, že postup realizácie záložného práva bol v rozpore s § 151m ods. 3 Občianskeho zákonníka, a preto nemohlo vlastnícke právo prejsť na žalovaného. Súd prvej inštancie konštatoval, že Občiansky zákonník vychádza zo zásady dispozitívnosti. Ako vyplýva aj z komentára k Občianskemu zákonníku, citovanom žalovaným, ustanovenie § 151m ods. 3 Občianskeho zákonníka 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 zmluve je dohodnuté,

že spôsob výkonu záložného práva vyberie záložný veriteľ. V prípade, že by sa jedna z foriem stala nemožnou, nie je tým obmedzená realizácia 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 Občianskeho zákonníka a ustanovení zmluvy o zriadení záložného práva dospel súd prvej inštancie k názoru, že záložný veriteľ nepostupoval v rozpore s ustanovením § 151m ods. 3 Občianskeho zákonníka a mohol vykonať zmenu v spôsobe výkonu záložného práva tak, ako je to dohodnuté v zmluve o zriadení záložného práva. Preto žalobu v celom rozsahu zamietol. O náhrade trov konania rozhodol v zmysle § 255 ods. 1 CSP.

5. Proti tomuto rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie žalobcovia 1./2/ a navrhli rozsudok súdu prvej inštancie zmeniť tak, že odvolací súd žalobe vyhovie. Deklarovali odvolacie dôvody podľa § 365 ods. 1 písm. d/, f/ a h/ CSP. Zopakovali skutkové tvrdenia, prednesené už v žalobe a v priebehu prvoinštančného konania, na ktorých zotrvali. Nestotožnili sa s právnym názorom súdu prvej inštancie, že záložný veriteľ postupoval v súlade s § 151m ods. 3 Občianskeho zákonníka a uviedli, že na webovej stránke www.pravnenoviny.sk <<http://www.pravnenoviny.sk>> bol publikovaný názor, podľa ktorého Občiansky zákonník netrvá na zvolenom spôsobe výkonu záložného práva a v ustanovení § 151m umožňuje záložnému veriteľovi, ktorý začal výkon záložného práva spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva, zmeniť kedykoľvek spôsob výkonu záložného práva a predaj záloh napríklad na dražbu alebo sa domáhať uspokojenia predajom zálohu podľa O.s.p. alebo Exekučného poriadku. Opačný postup je však vylúčený, teda je vylúčené zmeniť výkon záložného práva z predaja na dražbu na predaj zálohu spôsobmi dohodnutým v zmluve. Občiansky zákonník umožňuje len zmenu výkonu záložného práva zo spôsobu výkonu záložného práva priamym predajom tretej osobe na spôsob výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, avšak opačná zmena, teda z výkonu dobrovoľnej dražby na priamy predaj nie je právom dovolená. V súdnej veci je nepochybné, že veriteľ nielenže začal výkon záložného práva spôsobom predaja na dobrovoľnej dražbe, ale tento spôsob aj realizoval, bola vykonaná aj opakovaná dobrovoľná dražba. Aj napriek kogentnému zákazu bola uskutočnená zmena spôsobu výkonu záložného práva z výkonu formou dobrovoľnej dražby na priamy predaj. Kúpna zmluva je potom absolútne neplatným právnym úkonom, ktorý svojím obsahom aj účelom odporuje zákonu, tento obchádza a prieči sa dobrým mravom. Poukázal na druhú vetu čl. VI bodu 3 záložnej zmluvy podľa ktorej záložný veriteľ je oprávnený zmeniť spôsob realizácie záložného práva iným zákonom upraveným postupom výlučne v prípade, ak by sa niektorá z foriem realizácie záložného práva dohodnutá v zmluve stala nemožnou alebo právne neplatnou. Keďže záložný veriteľ realizoval len dve kolá dobrovoľnej dražby, nie je možné to vyhodnotiť ako nemožný alebo právne neplatný spôsob výkonu záložného práva. Vo veci teda neboli splnené ani podmienky na zmenu spôsobu realizácie dobrovoľnej dražby dohodnuté zmluvnými stranami.

6. Žalovaný/ sa k odvolaniu žalobcov 1./2/ písomne vyjadril tak, že s ním nesúhlasí a navrhol, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie potvrdil a priznal mu nárok na náhradu trov konania. Žalobcovia svoje tvrdenie, že zmena výkonu záložného práva z výkonu formou dobrovoľnej dražby na priamy predaj nie právom aprobovaná, neodôvodnili, tento záver zo zákona nevyplýva a je v rozpore so zásadou autonómie vôle. Poukázal na znenie Občianskeho zákonníka pre prax - komentár od J. Krajča, 2015 str. 1472, podľa ktorého zmena spôsobu výkonu záložného práva je možná aj z predaja na dražbu na predaj v zmysle dohodnutých podmienok. Samotná právna teória teda pripúšťa odklon od § 151m ods. 3 Občianskeho zákonníka a zmenu spôsobu výkonu záložného práva aj z predaja na dražbu na predaj v zmysle dohodnutých podmienok. Záložný veriteľ potom v žiadnom prípade nepostupoval v rozpore so zákonom. Účelom §151m ods. 3 Občianskeho zákonníka nebolo zúžiť zmluvnú voľnosť účastníkov právneho vzťahu, ale umožniť veriteľovi kedykoľvek pristúpiť k zákonu uprednostňovanému spôsobu výkonu záložného práva predajom dražbe, a to aj v prípade, ak sa na tomto spôsobe zmluvné strany nedohodli. Uvedená norma nie je normou kogentného charakteru, keďže Občiansky zákonník vychádza zo zásady dispozitívnosti. V prípade pochybností o charaktere právnej normy sa má dať prednosť záveru, že norma má dispozitívny charakter. Ak by bolo predmetné ustanovenie kogentného charakteru, jeho jazykovým výkladom by bolo možné dospieť k záveru, že strany zmluvných vzťahov si môžu dohodnúť iba jeden spôsob výkonu záložného práva, ktorý by mal byť navyše odlišný od výkonu predajom zálohu na dražbu alebo výkonu predajom podľa osobitných predpisov. Autor článku, na ktorý poukazujú žalobcovia v odvolaní, nie je odborníkom oblasti vecných práv, ide o advokáta, ktorý sa zameriava na oblasť duševného vlastníctva, licenčnej zmluvy, ochrany známky a súvisiacu sporovú agendu. Navrhol, aby sa súd nezaoberal námietkou žalobcov ohľadom nesplnenia podmienok

dohodnutých v čl. VI bod 3 zmluvy o zriadení záložného práva z dôvodu, že ide o novotu. Okrem toho je táto argumentácia žalobcov nezmyselná, pretože nie je zrejmé akým výkladom dospeli k záveru, že tento bod sa týka zmeny spôsobu realizácie záložného práva. Za absurdnú považoval požiadavku žalobcov na to, aby pôvodný veriteľ opakovane neobmedzene neúspešné kolá dobrovoľnej dražby, čím by de facto navyšoval náklady s tým spojené.

7. Žalobcovia 1/, 2/ sa písomne vyjadrili tak, že ich právny názor vyjadrený v odvolaní nie možné považovať za novoty, ide o reakciu na právne argumenty uvedené v rozsudku. Zotrvali na svojich tvrdeniach uvádzaných v odvolaní i prvoinštančnom konaní.

8. Žalovaný ďalej uviedol, že sa pridržiava svojho vyjadrenia k odvolaniu a žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil.

9. Krajský súd v Trenčíne ako súd odvolací preskúmal vec v intenciách ustanovení § 379 a § 380 zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), t. j. v medziach podaného odvolania a jeho dôvodov.

10. V zmysle ustanovenia § 385 ods. 1 CSP nebolo potrebné na prejednanie odvolania žalobcov 1/, 2/ nariaďovať pojednávanie.

11. Podľa § 378 ods. 1 CSP na konanie na odvolacom súde sa primerane použijú ustanovenia o konaní pred súdom prvej inštancie, ak tento zákon neustanovuje inak.

12. Odvolací súd je v zásade viazaný rozsahom odvolania (§ 379 CSP) a odvolacími dôvodmi (§ 380 ods. 1 CSP).

13. Podľa § 387 ods. 1 CSP, odvolací súd rozhodnutie prvej inštancie potvrdí, ak je vo výroku vecne správne.

14. Podľa odseku 2 citovaného ustanovenia, ak sa odvolací súd v celom rozsahu stotožňuje s odôvodnením napadnutého rozhodnutia, môže sa v odôvodnení obmedziť len na skonštatovanie správnosti dôvodov napadnutého rozhodnutia, prípadne doplniť na zdôraznenie správnosti napadnutého rozhodnutia ďalšie dôvody.

15. Žalobcovia 1/,2/ síce v odvolaní deklarovali odvolacie dôvody spočívajúce v tom, že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať vplyv na správnosť rozhodnutia vo veci samej (§ 365 ods. 1 písm. d/ CSP); že súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam (§ 365 ods. 1 písm. f/ CSP) a v nesprávnom právnom závere súdu prvej inštancie (§ 365 ods. 1 písm. h/ CSP), avšak z hľadiska obsahu odvolania (§ 124 ods. 1 CSP) je zrejmé, že namietajú len nesprávne skutkové zistenia a nesprávne právne posúdenie veci súdom prvej inštancie, keď neuviedli, akú konkrétnu procesnú vadu podľa ich názoru vykazuje prvoinštančné konanie.

16. Podstata odvolacieho dôvodu vyplývajúceho z ust. § 365 ods. 1 písm. f/ CSP (súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam) spočíva v nesprávnom postupe súdu prvej inštancie pri hodnotení výsledkov dokazovania dôsledkom čoho je, že súd berie do úvahy skutočnosti, ktoré z dôkazov nevyplynuli, alebo neboli účastníkmi prednesené, prípadne neprihliada na skutočnosti, ktoré boli preukázané, alebo vplynuli z prednesov účastníkov. Nesprávne skutkové zistenia môžu byť aj výsledkov logických rozporov pri hodnotení dôkazov s osobitným zreteľom na závažnosť, zákonnosť a pravdivosť získaných poznatkov.

17. Právnym posúdením v zmysle odvolacieho dôvodu podľa § 365 ods. 1 písm. h/ CSP je pritom činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a na zistený skutkový stav aplikuje konkrétnu právnu normu. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

18. Žalobcovia v odvolaní namietajú predovšetkým právny záver súdu prvej inštancie o tom, že v zmysle § 151m ods. 3 Občianskeho zákonníka je možná i zmena spôsobu výkonu záložného

práva z dobrovoľnej dražby na priamy predaj a tvrdia, že záložný veriteľ postupoval v rozpore s uvedeným zákonným ustanovením, 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.

19. Odvolací súd sa po preskúmaní veci stotožnil s právnym názorom súdu prvej inštancie.

20. Podľa § 151m ods. 3 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Občiansky zákonník“) 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.

21. S účinnosťou od 01.01.2003 bola prijatá nová právna úprava (zákon č. 526/2002 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov), týkajúca sa záložného práva, ktorá do praxe zaviedla úplne nový spôsob výkonu záložného práva - predaj zálohu na dražbe, a to z dôvodu, že takýto spôsob výkonu záložného práva bude pre veriteľa efektívnejší. Z ustanovení Občianskeho zákonníka je zrejmé, že právna úprava záložného práva uprednostňuje práve tento spôsob výkonu záložného práva. I napriek tomu Občiansky zákonník zároveň dáva možnosť, aby si záložný veriteľ a záložca dohodli v zmluve o zriadení záložného práva iný spôsob jeho výkonu, čo znamená, že záložný veriteľ môže realizovať výkon záložného práva buď spôsobom dohodnutým v zmluve (pričom nič nebráni tomu, aby si strany v zmluve dohodli predaj zálohu na dražbe) alebo v každom prípade, to znamená i keď tento spôsob výkonu záložného práva v zmluve o zriadení záložného práva nie je stranami zmluvy dohodnutý, môže predať záloh na dražbe (§ 151m ods. 1 veta prvá Občianskeho zákonníka). Ust. §151m ods. 3 Občianskeho zákonníka pritom z hľadiska gramatického, logického a systematického výkladu (vzhľadom na už spomínanú zákonnú preferenciu výkonu záložného práva predajom zálohu na dražbe) nehovorí nič iné len to, že záložný veriteľ, ktorý už začal výkon záložného práva s cieľom uspokojiť svoju pohľadávku spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva, môže kedykoľvek počas výkonu záložného práva zmeniť takýto spôsob výkonu záložného práva a záloh predať na dražbe alebo sa domáhať uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, a to i za predpokladu, že takéto spôsoby výkonu záložného práva neboli dohodnuté v zmluve o zriadení záložného práva. Zo žiadneho zákonného ustanovenia nevyplýva, že by bol záložný veriteľ viazaný raz zvoleným spôsobom realizácie záložného práva. Zmena spôsobu realizácie záložného práva nemá totiž za následok zmenu jeho práv a povinností a nemôže ovplyvniť realizáciu výkonu záložného práva veriteľom. V prípade, že sa veriteľ rozhodne pristúpiť k inému spôsobu výkonu záložného práva, zákon mu ukladá iba povinnosť informovať záložcu o zmene spôsobu výkonu záložného práva, pričom zákonná úprava ani *expressis verbis* nerieši dôsledky nesplnenia tejto informačnej povinnosti. Odvolací súd nesúhlasí s názorom odvolateľov, že zmena spôsobu výkonu záložného práva nie je možná z predaja na dražbe na priamy predaj a v zmysle vyššie uvedeného zastáva názor, že zákonná úprava zmenu spôsobu výkonu záložného práva aj z predaja na dražbe na predaj v zmysle dohodnutých podmienok (napríklad práve priamy predaj) nevylučuje. Určujúcim v každom prípade je, že spôsob predaja si záložca a záložný veriteľ dohodli v zmluve o zriadení záložného práva.

22. V súdnej veci je nesporné, že v zmluve o zriadení záložného práva si záložca a záložný veriteľ dohodli tri spôsoby realizácie záložného práva a to: priamy predaj, dražba, vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže. Pokiaľ teda záložný veriteľ oznámil žalobcom, že na základe zmluvy o zriadení záložného práva začal výkon záložného práva predajom na dražbe, ktorý výkon však následne nebol úspešný (neúspešnosť i opakovanej dražby) a následne oznámil žalobcom, že pristúpil k zmene spôsobu výkonu záložného práva na priamy predaj, v dôsledku čoho bola nehnuteľnosť formou priameho predaja odkúpená žalovaným, nedošlo podľa názoru odvolacieho súdu k porušeniu žiadneho zákonného ustanovenia zo strany záložného veriteľa, ako sa mylne domnievajú žalobcovia. Kúpna zmluva uzavretá medzi záložným veriteľom a žalovaným v rámci priameho predaja zálohu potom z tohto dôvodu nevykazuje znaky rozporu so zákonom, či jeho obchádzania, resp. rozporu s dobrými mravmi.

23. Pokiaľ žalobcovia namietajú, že zo zmluvného dojednanja záložcu a záložného veriteľa (druhá veta čl. VI bod 3 zmluvy o zriadení záložného práva) vyplýva, že záložný veriteľ je oprávnený zmeniť

spôsob realizácie záložného práva výlučne v prípade, ak by sa niektorá z foriem realizácie záložného práva dohodnutá v zmluve stala nemožnou alebo právne neplatnou, čo sa v súdnej veci nestalo, odvolací súd uvádza, že z citovaného zmluvného dojednania takáto dohoda zmluvných strán nevyplýva. V predmetnom zmluvnom dojednaní bodu 3, čl. VI zmluvy si strany dohodli, že výber spôsobu realizácie záložného práva je právom záložného veriteľa. Ak by sa počas trvania zmluvného vzťahu niektorá z dohodnutých foriem realizácie záložného práva stala nemožnou alebo právne neplatnou, nie je tým obmedzená realizácia záložného práva iným zákonom upraveným postupom (teda predajom na dražbe alebo predajom podľa osobitných predpisov), čo plne korešponduje so zásadou preferencie spôsobu výkonu záložného práva predajom na dražbe v súvislosti so zabezpečením práva veriteľa na uspokojenie jeho pohľadávky. V súdnej veci pritom nedošlo k zmene dohodnutého spôsobu výkonu záložného práva z dôvodu jeho právnej alebo faktickej nemožnosti na predaj zálohu na dražbe alebo predaj podľa osobitných predpisov, a vo vzťahu k veci je potom aplikácia tohto zmluvného dojednania irelevantná.

24. Odvolací súd zistil, že súd prvej inštancie rozhodol vo veci na základe vyššie uvedených skutkových a právnych záverov, preto je jeho rozhodnutie správne a zákonné. Vzhľadom na uvedené, sú odvolacie námietky žalobcov 1./2/ uplatnené neoprávnené. Z týchto dôvodov odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

25. Odvolací súd rozhodol o trovách odvolacieho konania podľa § 396 ods. 1, § 262 ods. 1 a § 255 ods. 1 CSP tak, že priznal nárok na ich náhradu žalovanému, ktorý bol v odvolacom konaní úspešný v celom rozsahu.

26. O výške náhrady trov odvolacieho konania žalovaného rozhodne v súlade s § 262 ods. 2 v nadväznosti na § 251 CSP súd prvej inštancie.

27. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Trenčíne pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancie. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

Dovolateľ musí byť v dovolacom konaní zastúpený advokátom. Dovolanie a iné podania dovolania musia byť spísané advokátom (§ 429 ods. 1 CSP).

V dovolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania uvedie, proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa rozhodnutie napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (dovolacie dôvody) a čoho sa dovolateľ domáha (dovolací návrh) (§ 428 CSP).