

Súd: Okresný súd Bratislava I
Spisová značka: 9C/16/2007
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1107203232
Dátum vydania rozhodnutia: 09. 05. 2019
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Viera Hadrbulcová
ECLI: ECLI:SK:OSBA1:2019:1107203232.23

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Bratislava I sudkyňou JUDr Vierou Hadrbulcovou v právnej veci žalobcov v 1. rade: P. U. K., nar. XX.XX.XXXX, bytom S. XXXX/XX, S., v 2. rade: N. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom R. X, A., v 3. rade: T. O., H.. XX.XX.XXXX, bytom Č. XX, v 4. rade Z. Q., nar. XX.XX.XXXX, C. P. XXXX/XX, Bratislava, v 5. rade: P. N. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom N. XXXX/X, Bratislava , v 6. rade: P. G. Š., nar.XX.XX.XXXX, bytom T. XX, XXX XX Bratislava, v 7. rade: P. C. O., nar. XX.XX.XXXX, bytom M. X, XXX XX Bratislava, v 8. rade: S.. B. D., nar. XX.XX.XXXX, bytom Z. XX, K., všetci zastúpení: advocatus s.r.o. JUDr. Zdenka Benčíková, advokátka a konateľka, Palackého 12, P.O.BOX 69, 814 99 Bratislava IČO : 36 868 752, proti žalovanej: Československá obchodná banka a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36854140, zastúpená: Advokátska kancelária ECKER - KÁN & PARTNERS s.r.o., Nám. Martina Benku 9, Bratislava, IČO : 35 886 625 o určenie, že záložné právo nie je takto

rozhodol:

I. Súd určuje, že záložné právo, zapísané na liste vlastníctva číslo XXXX, vedeným Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, okres: C., obec: C., k.ú. K., podľa N.-XXXX/XXXX zo dňa 27.11.2002, ako záložné právo na rozostavanú stavbu na parc. č. XXX/XX (parcela registra "C", zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2) a pozemky p. č. XXX/XX(parcela registra "C", zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2), XXX/XX (parcela registra "C", zastavané plochy a nádvoria o výmere 28 m2) v prospech Československej obchodnej banky, a.s., IČO: 36 854140, predtým ISTROBANKA , a.s., IČO: 31331491 v časti:

- bytu číslo 38, vchod T., nachádzajúceho sa na 3.p. bytového domu T., so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX;
- garáží č. 014, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne bytového domu T. XX,XX,XX, so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- bytu číslo 45, vchod T., nachádzajúceho sa na 4.p. bytového domu T. XX,XX,XX, so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX;
- garáží číslo 039, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne bytového domu T. XX,XX,XX, so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- bytu číslo 31, vchod T., nachádzajúceho sa na 3.p. bytového domu T. XX,XX,XX, so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o

výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXXX/XXXXXX,
- garáží číslo 013, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne bytového domu T. XX,XX,XX, so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- skladových priestorov číslo 08, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne bytového domu T. XX,XX,XX, so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXX/XXXXXX,
- garáží číslo 023, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne bytového domu T. XX,XX,XX, so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- garáží číslo 021a, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne bytového domu T. XX,XX,XX, so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- bytu číslo 50, vchod T., nachádzajúceho sa na 4.p. bytového domu T. XX,XX,XX, so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- garáží č. 050, vchod T., nachádzajúcich sa na I. p. bytového domu T. XX,XX,XX, so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- garáží č. 059, vchod T., nachádzajúcich sa na I.p. bytového domu T. XX,XX,XX, so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX, všetko zapísané na tom istom liste vlastníctva číslo XXXX, vedeným Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, okres: C., obec: C., k.ú. K., neexistuje (nie je).

II. Žalovaná je povinná zaplatiť žalobcom náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

O výške náhrady trov konania rozhodne súd po právoplatnosti rozsudku samostatným uznesením.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobou doručenou Okresnému súdu Bratislava I dňa 31.01.2007 sa žalobcovia v 1. rade: P. U. K., H.. XX.X.XXXX, C. S. XXXX/XX, S., N. X. Q.: S.. K. Z., H.. XX.XX.XXXX, C. Z. XX, Bratislava, N. X. Q.: N. O.E., H.. XX.X.XXXX, C. R. X, A., N. X. Q.: T. O., H.. XX.XX.XXXX, C. Č. XX, N. X.Q. Z. Q., H.. XX.XX.XXXX, C. P. XXXX/XX, Bratislava, všetci zastúpení JUDr. Zdenkou Benčíkovou, advokátkou, so sídlom Palackého 12, Bratislava, proti žalovanému v 1. rade: Československá obchodná banka a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36854140, zastúpený AK ECKER - KÁN & PARTNERS s.r.o., Nám. Martina Benku 9, Bratislava, domáhali sa určenia neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti, určenia, že záložné právo nenadobudlo vecnoprávne účinky a uloženia povinnosti Katastrálnemu úradu v Bratislave, Správe katastra Bratislava I vykonať výmaz záložného práva do 15 dní od právoplatnosti rozsudku.

2. Žalobu odôvodnili tým, že dňa 05.11.2002 bola uzavretá Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti označená ako „ZN č. 30/120/2002“, medzi zmluvnými stranami, záložným veriteľom, ISTROBANKA, akciová spoločnosť na strane jednej a záložným dlžníkom Zámocká spoločnosť, akciová spoločnosť (ďalej len „záložná zmluva“) na strane druhej. Katastrálny úrad v Bratislave, Správa katastra Bratislava I, povolil vklad záložného práva do katastra nehnuteľností na základe uvedenej záložnej zmluvy dňa 27.11.2002 pod č. N. XXXX/XXXX, vecnoprávne účinky vkladu nastali dňa 27.11.2002. Záložné právo podľa predchádzajúcej vety je tak zapísané v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. K., na rozostavanú stavbu na parc. č. XXX/XX a pozemky pare. č. XXX/XX a XXX/XX, v prospech záložného veriteľa ISTROBANKA, akciová spoločnosť. Žalobcovia sú zapísaní v časti B „Vlastníci a iné oprávnené osoby“ na liste vlastníctva č. XXXX, k.ú. K., ako vlastníci jednotlivých bytov a nebytových priestorov v rozostavanej stavbe - funkčnom celku IV/I-S, postavenej na parcele č. XXX/XX, zastavané plochy a nádvoría, o výmere 2381 m², v súlade so znením Dohody zo dňa 20.10. 2006, ktorej vklad bol povolený rozhodnutím príslušného katastrálneho úradu pod sp.zn. N.. Žalobcovia uviedli, že záložná zmluva je neplatná z dôvodu, že predmet záložnej zmluvy je neurčitý a nezrozumiteľný, čo spôsobuje absolútnu neplatnosť celej záložnej zmluvy; zmluva bola v časti jej predmetu dodatočne zmenená osobami, ktoré neboli riadne špecifikované a nemali na túto zmenu oprávnenie a neuviedli ani dátum tejto zmeny; zmluva je v rozpore s § 39 a § 151b ods. 3 a 4 Občianskeho zákonníka, pretože nie je uvedená hodnota zabezpečenej pohľadávky, alebo určená najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zálohom zabezpečuje, keď úverové zmluvy neboli neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Za účelom preukázania naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti záložnej zmluvy žalobcovia poukázali na rozhodnutie R 26/72, podľa ktorého naliehavý právny záujem na určení je daný vtedy, kedy by bez tohto určenia bolo ohrozené právo žalobcu, alebo kde by sa jeho právne postavenie stalo neistým. Naliehavý právny záujem na predmetnom určení neplatnosti záložnej zmluvy a nevzniknutí záložného práva žalobcovia preukazovali tým, že je nesporne, že žalobcovia vstúpili ako právni nástupcovia do zmluvných vzťahov o zriadení záložného práva, ako i úverových zmlúv, na zabezpečenie pohľadávok, z ktorých boli záložné práva zriadené, pričom záložné práva sú zapísané podľa predloženého výpisu na liste vlastníctva žalobcov s poukazom na príslušné ustanovenia zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a predmetné rozhodnutie môže byť podkladom k vykonaniu zmeny zápisu tejto skutočnosti v katastri nehnuteľností.

3. Žalobcovia vo svojom písomnom vyjadrení zo dňa 28.02.2007, doručenom súdu dňa 01.03.2007 uviedli, že oprávneným subjektom záložného právneho vzťahu je veriteľ zabezpečenej pohľadávky a povinným subjektom je záložca (tj. osoba, ktorá má vo vlastníctve, resp. ktorej patrí právo alebo iná majetková hodnota), ktorý nemusí byť vždy totožný s dlžníkom obligačného právneho vzťahu, z ktorého veriteľovi vznikla pohľadávka a dlžníkovi záväzok túto pohľadávku riadne a včas splniť. Na nadobúdateľa zálohu, voči ktorému pôsobí záložné právo, prechádzajú účinnosťou prevodu alebo prechodu všetky práva a povinnosti záložcu zo zmluvy o zriadení záložného práva. Nadobúdateľ zálohu, voči ktorému pôsobí záložné právo, je povinný strpieť výkon záložného práva a vzťahujú sa na neho práva a povinnosti záložcu. Záložné právo je vecnoprávnym prostriedkom zabezpečenia pohľadávok a ich príslušenstva. Z vecnoprávneho charakteru záložného práva vyplýva, že zabezpečovací záväzok sa viaže na záloh, pričom záložca Zámocká spoločnosť a.s. nebol obmedzený v disponovaní so zálohom. Žalobcovia v rámci univerzálnej sukcesie vstúpili v časti, tak ako tieto skutočnosti vyplývajú z LV č. XXXX, k.ú. K., do vecných práv a povinností účastníka Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti ZN č. 30/120/2002 zo dňa 05.11.2002 na strane záložcu Zámockej spoločnosti a.s., IČO: 35 687 533 a ku dnešnému dňu sú účastníkmi tohto zmluvného vzťahu ako vlastníci rozostavanej časti stavby, ktorá skutočnosť vyplýva z listu vlastníctva č. XXXX, k.ú. K., na základe ktorej skutočnosti preukazujú aj svoju aktívnu legitimáciu v tomto konaní.

4. Žalovaná strana sa k žalobe vyjadrila písomným podaním zo dňa 07.02.2008 doručeným súdu dňa 08.02.2008. Namietala nedostatok vecnej legitimácie na strane žalovanej, nakoľko účastníkmi konania (či už na strane žalobcu alebo žalovanej) musia byť všetci účastníci právneho úkonu, prípadne ich právni zástupcovia, lebo účinky rozsúdenej veci sa vzťahujú iba na nich; inak návrh musí byť zamietnutý pre nedostatok vecnej legitimácie. V predmetnom prípade žalobcovia smerovali (podali) návrh na určenie neplatnosti zmluvy len proti jednému z účastníkov právneho úkonu (žalovanej ako záložnému veriteľovi). Ďalej uviedla, že žalobcovia mohli platne nadobudnúť vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam (malo sa tak stať na základe Dohody o zmene dispozičného usporiadania a prevode bytov, nebytových priestorov a garáží zo dňa 20. 10. 2006 - viď výpis z L V č. 8160), a to z nasledujúcich dôvodov:

4.1. Právo prevodcu (T. K., a.s.) nakladať s nehnuteľnosťami bolo obmedzené upovedomením o začatí exekúcie predajom nehnuteľností na rozostavanú stavbu na pare. č. XXX/XX a pozemky parc. č. XXX/

XX, XXX/XX podľa EX 1580/2006 zo dňa 10.07.2006, Exekútorský úrad Levice A.. B. K.. Doručenie upovedomenia o začatí exekúcie predajom nehnuteľností predstavuje obmedzenie práva prevodcu nakladať s nehnuteľnosťou, nakoľko v zmysle § 135 ods. 1 písm. c) z. č. 233/1995 Z. z. (exekučný poriadok) takýmto upovedomením exekútor vždy zakáže povinnému, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo aby ju zaťažil (obmedzenie je zapísané vo forme poznámky na LV č. XIX).

4.2. Právo prevodcu nakladať s nehnuteľnosťami bolo ďalej obmedzené predbežným opatrením Okresného súdu Bratislava I, č. k. 26Cb 73/05-67 zo dňa 04. 07. 2005 uvedeným v poznámke na str. 7 výpisu z LV č. XXXX, ktorým bol prevodcovi uložený zákaz prevádzať byt č. 20/2 a pivnicu č. 18 na parc. č. XXX/XX, XXX/XX. Správny orgán napriek tomuto výslovnému zákazu uloženému súdnym rozhodnutím povolil vklad vlastníckeho práva k predmetným priestorom v prospech nadobúdateľa - spoločnosti BETERRA s.r.o.

4.3. Právo prevodcu nakladať s nehnuteľnosťami bolo nakoniec obmedzené i ustanovením čl. IV ods. 1 písm. g) záložnej zmluvy č. 30/120/2002 uzavretej medzi prevodcom T. K., a.s. a ISTROBANKOU, a.s., podľa ktorého T.Á. spoločnosť, a.s. bez súhlasu ISTROBANKY, a.s. nemohla previesť záloh - rozostavaný polyfunkčný dom vrátane príslušenstva nachádzajúci sa na pozemkoch parc. č. XXX/XX-XX, XXX/XX-XX, XXX/XX,XXX/XX, XXX/XX, ako aj pozemky samotné. Vzhľadom k uvedeným skutočnostiam možno mať dôvodné pochybnosti o vlastníctve žalobcov k nehnuteľnostiam uvedeným v žalobe. Uvedenému nasvedčuje aj skutočnosť, že proti rozhodnutiu Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu č. V15031/06 zo dňa 20. 10. 2006 bol dňa 28. 06. 2007 podaný protest prokurátora Okresnej prokuratúry Bratislava I č. Pd 16/07 - 42; proti rozhodnutiu o tomto proteste, ktorým mu Katastrálny úrad v Bratislave nevyhovel, podala žalovaná odvolanie. Vzhľadom k uvedenému požiadal súd, aby sa ako prejudiciálnou otázkou zaoberal otázkou platnosti Dohody o zmene dispozičného usporiadania a prevode bytov, nebytových priestorov a garáží zo dňa 20. 10. 2006 a v súvislosti s tým existenciou vlastníckeho práva žalobcov. Podľa názoru žalovanej žalobcovia jednoznačne nepreukázali svoje vlastníctvo k založeným nehnuteľnostiam - z tohto dôvodu nemôžu mať naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam a ich žalobu treba ako procesne neprípustnú zamietnuť. Rovnako tak žalobcovia neosvedčili skutočnosť, že je zriadené záložné právo k nehnuteľnostiam v ich vlastníctve.

5. Žalobcovia v 1. až 5. rade podaním doručeným súdu dňa 17.03.2008 a doplneným dňa 14.08.2008 navrhli, aby do konania vstúpili ďalší účastníci konania na strane žalobcov a to ako žalobca v 6. rade: P. A. O., H.. XX.XX.XXXX, C. K. XX, XXX XX Bratislava, Ž. N. X. Q.: P. G. Š., H..XX.XX.XXXX, C. K.Q. X, XXX XX Bratislava, Ž. N. X. Q.: P. C. O., H.. XX.XX.XXXX, C. M. X, XXX XX Bratislava, Ž. N. X. Q.: A.. C. D., H.. X.X.XXXX, C. Z. XX, K., Ž.B. N. XX. Q.: S.. B. D., H.. XX.X.XXXX, C. Z. XX, K.. Zároveň žalobcovia a v1. až 5. rade navrhli zmenu žalobného petitu. Súd uznesením zo dňa 25.03.2009 č.k. 9C/16/2007 - 361 pripustil, aby do konania vstúpili účastníci na strane žalobcov ako žalobcovia v 6. až 10. rade. Zároveň súd pripustil zmenu žalobného petitu nasledovne: Zmluva o zradení záložného práva na nehnuteľnosti ZN č. 30/120/2002, uzavretá dňa 05.11.2002 medzi spoločnosťou ISTROBANKA, akciová spoločnosť, so sídlom Laurinská 1, 811 01 Bratislava, IČO: 31 331 491, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 466/B, ako záložným veriteľom na strane jednej a spoločnosťou Zámocká spoločnosť, akciová spoločnosť, so sídlom Vajanského 16, 984 01 Lučenec, IČO: 35 687 533, zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, odd. Sa, vložka č. 689/S, ako záložcom na strane druhej, je neplatná. Záložné právo podľa N.-XXXX/XXXX zo dňa 27.11.2002, zapísané na LV č. XXXX, k. ú. K. nenadobudlo vecnoprávne účinky v časti týkajúcej sa navrhovateľov a tam uvedených nehnuteľností. Záložné práva zapísané na LV č. XXXX, k. ú. K., pod N. zo dňa 24.11.1999, N. zo dňa 14.3.2002, V-XXXX/XXXX zo dňa 27.11.2002 a V-XXXXX/XXXX zo dňa 20.10.2006, v prospech odporcu zanikli k tam uvedeným nehnuteľnostiam.

6. Súd uznesením zo dňa 16.12.2009 č.k. 9C/16/2007 - 413 pripustil vstup účastníka do konania na strane odporcu a to odporcu, v 2. rade: A. Z., C., D. XX, XXX XX C. C., správca konkurznej podstaty úpadcu Zámocká spoločnosť, akciová spoločnosť, "v konkurze", Vajanského 16, 984 01 Lučenec, IČO: 35687533, zastúpený: Advokátska kancelária TAGAJ s.r.o., SNP 38, 976 32 Badín.

7. Súd uznesením zo dňa 25.5.2011 č.k. 9C/16/2007 - 488 pripustil zmenu žalobného petitu tak, že petit návrhu znie:

Súd určuje, že navrhovatelia sú vlastníckymi nehnuteľnosťami zapísaných na liste vlastníctva č. XXXX, vedenom Správou katastra pre Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu, okres: C., obec: C. Z., k.ú. K. Z., nachádzajúcich sa v bytovom dome T.. XX,XX,XX so súp.č. XXXX, stojacom na parc.č. XXX/XX, XXX/XX B. XXX/XX, nasledovne:

navrhovateľ v 1. rade je výlučným vlastníkom -

- bytu číslo 38, vchod T., nachádzajúceho sa na 3.p. s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- garáží č. 014, N. T., nachádzajúcich sa v suteréne s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX;
navrhovateľka v 2. rade je výlučným vlastníkom -
- bytu číslo 45, vchod T., nachádzajúceho sa na 4.p. s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- garáží číslo 039, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX;
navrhovateľ v 3. rade a navrhovateľka v 4. rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi v podiele o veľkosti 1/1 -
- bytu číslo 31, vchod T., nachádzajúceho sa na 3.p. s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- garáží číslo 013, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- skladových priestorov číslo 08, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXX/XXXXXX;
navrhovateľka v 5. rade je výlučným vlastníkom -
- garáží číslo 023, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX;
navrhovateľ v 6. rade je výlučným vlastníkom -
- garáží číslo 021a, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX;
navrhovateľka v 7. rade je výlučným vlastníkom -
- bytu číslo 50, vchod T., nachádzajúceho sa na 4.p. s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX;
navrhovateľ v 8. rade je výlučným vlastníkom -
- garáží č. 050, vchod T., nachádzajúcich sa na I. p. s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX;
navrhovateľ v 9. rade a navrhovateľka v 10. rade sú bezpodielovými spoluvlastníkmi v podiele o veľkosti 1/1 -
- garáží č. 059, vchod T., nachádzajúcich sa na I. p. s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX.
Súd určuje, že záložné právo, zapísané na liste vlastníctva číslo XXXX, vedeným Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, okres: C. obec: C., k.ú. K., podľa V-XXXX/XXXX zo dňa 27.11.2002, na rozostavanú stavbu na parc. č. XXX/XX a pozemky p. č. XXX/XX, XXX/XX v prospech Československej obchodnej banky, a.s., IČO: 36 XXXXXX, v časti:
- bytu číslo 38, vchod T., nachádzajúceho sa na 3.p. s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX;
- garáží č. 014, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- bytu číslo 45, vchod T., nachádzajúceho sa na 4.p. s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX;
- garáží číslo 039, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- bytu číslo 31, vchod T., nachádzajúceho sa na 3.p. s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- garáží číslo 013, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- skladových priestorov číslo 08, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXX/XXXXXX,
- garáží číslo 023, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- garáží číslo 021a, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- bytu číslo 50, vchod T., nachádzajúceho sa na 4.p. s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,

- garáží č. 050, vchod T., nachádzajúcich sa na l. p. s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- garáží č. 059, vchod T., nachádzajúcich sa na l.p. s podielom priestoru na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX, všetko zapísané na liste vlastníctva číslo XXXX, k.ú. K., nie je.

8. Súd uznesením zo dňa 12.12.2011 č.k. 9C/16/2007- 593 na návrh žalobcov konanie v časti návrhu o určenie vlastníckeho práva zastavil. Zároveň konanie v časti návrhu voči odporcovi v 2. rade zastavil. Súd zároveň pripustil zmenu návrhu tak, že petič návrhu znie nasledovne :

Súd určuje, že záložné právo, zapísané na liste vlastníctva číslo XXXX, vedeným Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, okres: C. obec: BA-m.č. K., k.ú. K., podľa V-XXXX/XXXX zo dňa 27.11.2002, ako záložné právo na rozostavanú stavbu na parc. č. XXX/XX (parcela registra "C", zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2) a pozemky p. č. XXX/XX (parcela registra "C", zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2), XXX/XX (parcela registra "C", zastavané plochy a nádvoria o výmere 28 m2) v prospech Československej obchodnej banky, a.s., IČO: 36 854140, predtým ISTROBANKA ,a.s., IČO: XXXXXXXX v časti:

- bytu číslo 38, vchod T., nachádzajúceho sa na 3.p. bytového domu T. XX,XX,XX, so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX;

- garáží č. 014, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne bytového domu T., so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,

- bytu číslo 45, vchod T., nachádzajúceho sa na 4.p. bytového domu T., so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX;

- garáží číslo 039, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne bytového domu T., so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,

- bytu číslo 31, vchod T., nachádzajúceho sa na 3.p. bytového domu T., so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,

- garáží číslo 013, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne bytového domu T., so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,

- skladových priestorov číslo 08, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne bytového domu T., so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXX/XXXXXX,

- garáží číslo 023, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne bytového domu T., so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,

- garáží číslo 021a, vchod T., nachádzajúcich sa v suteréne bytového domu T., so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo

XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- bytu číslo 50, vchod T., nachádzajúceho sa na 4.p. bytového domu T., so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- garáží č. 050, vchod T., nachádzajúcich sa na I. p. bytového domu T., so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX,
- garáží č. 059, vchod T., nachádzajúcich sa na 1. p. bytového domu T. XX,XX,XX, so súpisným číslom XXXX, stojacom na pozemkoch registra "C" parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 660 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 812 m2, parcelné číslo XXX/XX- zastavané plochy a nádvoria o výmere 909 m2 s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom k pozemku XXXX/XXXXXX, všetko zapísané na tom istom liste vlastníctva číslo XXXX, vedeným Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, okres: C., obec: C., k.ú. K., neexistuje (nie je).

Odporca v 1. rade je povinný uhradiť navrhovateľom trovy konania vrátane trov právneho zastúpenia, ktoré budú vyčíslené najneskôr do troch pracovných dní od vyhlásenia rozsudku, to všetko na účet právneho zástupcu navrhovateľov vedený v R., č.ú. XXXXXXXXXXX/XXXX.

9. Žalobkyňa v 2. rade S. K. Z., H. XX.XX.XXXX, bytom Z. XX, Bratislava podaním doručeným súdu dňa 02.05.2016 vzala návrh v časti žalobkyne v 2. rade späť z dôvodu že medzi žalobkyňou v 2. rade a žalovaným došlo k mimosúdnomu vysporiadaniu a žiadala konanie v tejto časti zastaviť. Uznesením zo dňa 31.05.2016 č.k. 9C/16/2007-1082 súd konanie v časti návrhu žalobkyne v 2. rade zastavil.

10. Uznesením zo dňa 09.04.2019 č. 9C/40/2007 súd na návrh žalobcov právnu vec žalobkyne v 8. rade A. C. D., H. XX.XX.XXXX, C. Z.Á. XX, K., proti žalovanej na návrh Právnej zástupkyne žalobcov vylúčil podľa § 166 ods. 2 CSP na samostatné konanie.

11. Súd vo veci vykonal dokazovanie listinnými dôkazmi : Zmluvou o výstavbe domu a zriadení vecného bremena uzavretou dňa 24.02.2001 medzi Zámockou spoločnosťou a.s., E. Z., B. A. Z. za účasti vedľajšieho účastníka zmluvy GARDEN spol. s r o , , Dodatkom č. 1 k zmluve o výstavbe domu a zriadení vecného bremena zo dňa zo dňa 11.12.2003 uzavretým medzi Zámockou spoločnosťou, E.H. Z., A. Z., P. R. F. a GARDEN spol s.r.o., Zmluvou o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti č. ZN č. 30/120/2002 z 05.11.2002, výpismi z LV XXXX , rozhodnutím Úrade geodézie, kartografie a katastra SR zo dňa 27.05.2008, číslo: LPO 2013/2008-Va , Dohodou o zmene dispozičného usporiadania a prevod rozostavaných bytov, nebytových priestorov a garáží v polyfunkčnom objekte „Funkčný celok IV/I-V na T. ulici v Bratislave zo dňa 10.10.2006, Zmluvou o prevode práv a povinností zo dňa 26.10.2004, Zmluvou o dielo zo dňa 03.12.2003 s dodatkom č. 1, zápisom o odovzdaní a prevzatí stavby zo dňa 22.06.2005, Zmluvou o prevode práv a povinností zo dňa 27.11.2003 , Zmluvou o dielo zo dňa 18.12.2002 s dodatkom č. 1, Zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy o výstavbe domu zo dňa 02.08.2002, Zmluvou o prevode práv a povinností zo dňa 26.01.2004 , Zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy o výstavbe domu zo dňa 29.10.2002 s dodatkami, Zmluvou o prevode práv a povinností zo dňa 26.10.2004, Zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy o výstavbe domu zo dňa 19.12.2003, Zmluvou o prevode práv a povinností zo dňa 11.11.2005, Zmluvou o prevode práv a povinností zo dňa 08.12.2004, zmluvou o dielo zo dňa 04.03.2003, Zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy o výstavbe domu zo dňa 01.07.2002, Zmluvou o uzavretí budúcej zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru a spoluvlastníckeho podielu na pozemku zo dňa 15.11.2004, protestom prokurátora z 30.06.2005 a z 28.06.2007, rozhodnutím Mestskej časti Bratislava - K. zo 17.12.2007 č. č. K. , Rozhodnutím Mestskej časti Bratislava - K. zo dňa 19.12.2007, rozhodnutím Okresného súdu Banská Bystrica 61 Cbi 4/2009, rozhodnutím Krajského súdu v Banskej Bystrici 43 CoKR/21/2011, rozhodnutiami Okresného súdu Banská bystrica číslo konania: 14Cbi/4/2009-534, 27Cbi 114/2008-322, 26Cbi 111/2008-113, 14 Cbi/3/2009-581, 26Cbi 113/2008-125, 13Cbi 3/2009 - 490, rozhodnutiami Krajského súdu Banská Bystrica 41CoKR/6/2010 41COKR/25/2009, potvrdením Slovenskej správcovskej a reštrukturalizačnej k.s. zo dňa 21.3.2018, súkromným znaleckým posudkom žalobcov vypracovaným CM - Centrum spol s.r.o. č. 21/2018 zo dňa 29.8.2018, prehľadom čerpania a splácania úveru poskytnutého na základe úverovej zmluvy č. XXXXX -XXXXXX/XXXX zo dňa 23.11.2001 dlžníkovi Zámocká spoločnosť, a.s. „ v konkurze“, oznámením o

zostatku na účte ku dňu 31.12.2007, výpismi z účtu Zámocká spoločnosť a.s., stanoviskom K. B. B. P.. A. S. zo dňa 31.5.2018, trestným oznámením žalovaného zo dňa 13.11.2018, preskúmaním výšky pohľadávok zo dňa 08.11.2018, podnetom žalovaného na vykovanie dohľadu vo veci znaleckej činnosti znaleckej organizácie CM - centrum s.r.o. a znalca P.. B. L. zo dňa 14.11.2018, odpoveďou Okresného úradu Bratislava zo dňa 26.7.2017, uznesením Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6Cdo 137/2017 zo dňa 21.6.2018, uznesením Ústavného súdu SR sp.zn. I. ÚS 400/2018 - 22 zo dňa 14.11.2018, ako aj ostatným spisovým materiálom a zistil nasledovný skutkový stav:

12. Na základe zmluvy o výstavbe domu a zriadení vecného bremena uzavretej medzi Zámockou spoločnosťou a.s., E. Z., A. Z. a spoločnosťou GARDEN spol. s r.o. podľa ustanovení zák. NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov dňa 24.2.2001, jej dodatku č. 1 zo dňa 5.12.2003 a Dodatku č. 2 (ďalej len "Zmluva o výstavbe"), obstarávateľom a stavebníkom bytov, nebytových priestorov a garážových boxov (ďalej len "Zmluva o výstavbe"), bola Zámocká spoločnosť a.s. Účastníci si dohodli spoločnú realizáciu stavby, ktorú tvorí bytový dom na T. ulici na pozemkoch označených v článku II, ods. 1 tejto zmluvy. V článku V, bod 1 uvedenej zmluvy bolo dohodnuté, že dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Bratislava I, odbor životného prostredia, o povolení užívania bytového domu alebo jeho častí - jednotlivých bytov, nebytových priestorov, sa stanú stavebníci vlastníkami bytov, nebytových priestorov a garážových státi, spoluvlastníkmi spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu. V čase podpisovania uvedenej zmluvy boli projektom vymedzené jednotlivé byty a nebytové priestory a státi v článku VI, kde pri jednotlivých bytoch, nebytových priestoroch a garážových státiach sú uvedení konkrétni stavebníci, pričom k väčšej časti vymedzených priestorov bola ako stavebník označená Zámocká spoločnosť, a.s. Podľa článku VIII, bod 1 uvedenej zmluvy, stavebníci splnomocnili obstarávateľa, aby ich zastupoval v plnom rozsahu práv a povinností stavebníkov vyplývajúcich z tejto zmluvy a príslušných právnych predpisov jednak voči orgánom štátnej správy, obecnej samosprávy, ako aj voči príslušným právnickým a fyzickým osobám v súvislosti s uvedenou výstavbou, vrátane preberania rozhodnutí a to do právoplatnosti kolaudácie a zápisu bytov, nebytových priestorov a garážových státi do katastra nehnuteľností. Zároveň podľa čl. VIII, bod 2 tejto zmluvy, v zmysle vzájomnej dohody medzi účastníkmi zmluvy, je táto zmluva dokladom na preukázanie zmeny osoby stavebníka podľa § 70 Stavebného zákona. V článku X, ods. 1 zmluvy si zmluvné strany dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z uvedenej zmluvy prechádzajú aj na ich právnych nástupcov, pričom jednotliví stavebníci môžu práva a povinnosti z tejto zmluvy postúpiť na tretiu osobu, ktorá pristúpi k zmluve o výstavbe. Zmeny týkajúce sa jednotlivých bytov, prípadne podlahovej plochy boli riešené v článku X, ods. 2 a 3. V zmysle článku X, ods. 5 bolo dohodnuté, že súčasne s uvedenou zmluvou o výstavbe mala byť uzatvorená aj zmluva o zhotovení diela a to osobitne s každým stavebníkom. Dňa 13.03.2001 bol povolený vklad uvedenej zmluvy do katastra nehnuteľností. Okresný úrad Bratislava I pod č. T. dňa 01.03.2001 vydal stavebné povolenie na "Polyfunkčný bytový dom U. na parc. č. XXXI, XX, XX, XX-XX, XX-XX, v k.ú.z. K. a to stavebníkovi Zámockej spoločnosti, a.s. Na zabezpečenie financovania realizácie uvedenej stavby uzavrela Zámocká spoločnosť, a.s. ako dlžník s veriteľom ISTROBANKA, a. s. dňa 23.11.2001 úverovú zmluvu č. XXXXX-XXXXXX/XXXX a následne dňa 05.11.2002 Zámocká spoločnosť, a.s. ako záložca s veriteľom ISTROBANKOU, a. s. ako záložným veriteľom uzavrela zmluvu o zriadení záložného práva č. ZN c. 30/120/2002. Podľa článku II, bod. 2 písm. a) zmluvy bola identifikovaná ako pohľadávka zabezpečená záložnou zmluvou úverová zmluva č. XXXXX-XXXXXX/XXXX zo dňa 23.11.2001, ktorej overená kópia mala tvoriť neoddeliteľnú prílohu zmluvy. Predmetom záložného práva podľa článku III boli nehnuteľnosti uvedené v bode 1 zmluvy a to okrem pozemkov aj rozostavaný polyfunkčný dom nachádzajúci sa na parcelách vymedzených v tomto bode. V článku III v bode 2 zmluvy vyhlásil záložca (Zámocká spoločnosť, a.s.), že uvedený predmet zálohu vrátane rozostavaného polyfunkčného domu je v jeho výlučnom vlastníctve. Vzhľadom na výzvu katastra došlo k úprave označenia predmetu zálohou do textu záložnej zmluvy, kde bolo uvedené, že predmetom zálohu je aj parc. č. XXX/XX, zast. plochy o výmere 2381 m², rozostavaný polyfunkčný dom, v zmysle Geometrického plánu č. 162/2002. Túto rukou písanú úpravu podpísali p. E. za záložného veriteľa a A.. C. K. za Zámockú spoločnosť, a.s., ktorá konala na základe plnomocenstva zo dňa 14.11.2002. V zmysle uvedeného plnomocenstva mala byť A.. K. ako zástupkyňa úpadcu oprávnená v mene úpadcu k jeho zastupovaniu vo vzťahu ku správe katastra a to na podávanie návrhu vrátane ich opráv a doplnení, preberania rozhodnutí, späťvzatia návrhov. Vzhľadom na namietanie nedostatku plnomocenstva od Zámockej spoločnosti pre A.. K. na takúto úpravu zmluvy v proteste prokurátora z 30.06.2005, štatutárny orgán Zámockej spoločnosti písomne dňa 21.01.2005 akceptoval uvedenú záložnú zmluvu vrátane jej doplnenia A.. K., taktiež záložný veriteľ vyhlásením z 27.07.2005 akceptoval predmetnú záložnú zmluvu rukou doplnenú P.. E.. Predmetné záložné právo k rozostavanej stavbe polyfunkčného objektu

na Zámockej ulici bolo zapísané do katastra nehnuteľností pod č. V XXXX/XXXX zo dňa 27.11.2002. Generálna prokuratúra dňa 30.06.2005 podala protest proti rozhodnutiu Správy katastra z 27.11.2002, ktorým bol povolený vklad záložného práva k predmetným nehnuteľnostiam na základe uvedenej záložnej zmluvy, ktorému Katastrálny úrad v Bratislave rozhodnutím z 22.08.2005 nevyhovel. Dňa 10.07.2006 vydala súdna exekútorka A. B. K. upovedomenie o začatí exekúcie EX 1580/2006 proti Zámockej spoločnosti ako povinnému, pričom súčasťou vyššie uvedeného upovedomenia bolo aj upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľností, t.j. aj rozostavanej stavby nachádzajúcej sa na parcele č. XXX/XX, evidovanej na liste vlastníctva XXXX, kat. úz. C.. Zámocká spoločnosť prevzala upovedomenie dňa 24.7.2006 a predmetné upovedomenie o začatí exekúcie bolo zapísané na list vlastníctva č. XXXX. Po uvedenom doručení bola dňa 10.10.2006 uzavretá Dohoda o zmene dispozičného usporiadania a o prevode rozostavaných bytov, nebytových priestorov a garáží v polyfunkčnom objekte „Funkčný celok IV/I-V“ na T. ulici v Bratislave, ktorú uzavrela Zámocká spoločnosť a ďalších 56 fyzických a právnických osôb. Účelom zmluvy bolo vymedziť vzájomné práva a povinnosti zmluvných strán, nakoľko prišlo k zmene stavby pred dokončením, vymedziť a upraviť užívanie a vlastníctvo k rozostavaným bytom, nebytovým priestorom, skladom garážam, spoločným častiam, zariadeniam domu, pozemku. Predmetom plnenia podľa zmluvy je výstavba bytov špecifikovaných v zmluve, dohoda o zmene dispozičného usporiadania a prevod rozostavaných bytov a nebytových priestorov a garáží v objekte, nadobudnutie spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a zariadeniam a úprava práv k pozemku. Zmluvné strany sa zároveň dohodli na zmene dispozičného usporiadania a účastníci zmluvy sa mali dohodnúť na nadobudnutí rozostavaných bytov, nebytových priestorov a garáží v polyfunkčnom dome. Podľa článku III bod 4 dohody vlastníctvo podielov na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve malo vzniknúť na základe právoplatného rozhodnutia príslušnej správy katastra o povolení vkladu vlastníckych práv. V čl. VI bod 5 účastníci vzali na vedomie, že k rozostavanej stavbe a k pozemkom účastník v 1. rade zriadil záložné právo v prospech ISTROBANKA, a.s. na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli na základe úverových zmlúv, ktoré je zapísané v časti "C" LV XXXX B. XXXX v kat. úz. C.. V čl. VII bod 4 sa účastníci dohodli, že táto zmluva predstavuje úplnú dohodu účastníkov v 1. - 57. rade o predmete tejto zmluvy a nahradzuje všetky predošlé ujednania medzi účastníkmi. Vklad dohody bol povolený 20.10.2006 pod č. V XXXXX/XX. Proti predmetnému rozhodnutiu Správy katastra o vklade dohody podala dňa 28.06.2007 Okresná prokuratúra Bratislava I protest prokurátora, na základe ktorého Katastrálny úrad v Bratislave 27.09.2007 vydal rozhodnutie č. 58/07-Kr, ktorým uvedenému protestu nevyhovel, keď uviedol, že zrušením uvedeného rozhodnutia by správny orgán zasiahol do ďalších rozhodnutí, ktorými zákon porušený nebol a preto nezákonnosť predchádzajúceho rozhodnutia je možné odstrániť len súdnou cestou. Dňa 17.12.2007 mestská časť Bratislava - K. svojím rozhodnutím č. K. vydala dodatočné povolenie užívania stavby na T. ulici v Bratislave, funkčný celok IV/I-V s vymedzením jednotlivých priestorov pre konkrétnych vlastníkov. Okresný súd Banská Bystrica v konaní 2K 18/2007 dňa 8.11.2007, v spojení s uznesením Krajského súdu v Banskej Bystrici 25CoKR/15/2007-222 zo 14.01.2008 vyhlásil konkurz na majetok úpadcu - Zámockej spoločnosti, a.s. Správca konkurznej podstaty úpadcu sa žalobou zo dňa 04.04.2008 na Okresnom súde Banská Bystrica domáhal určenia neúčinnosti právneho úkonu dlžníka a to Dohody z 10.10.2006 voči veriteľom - účastníkom konkurzného konania. Úrad geodézie, kartografie a katastra SR rozhodnutím č. LPO 2012/2008-Va z 27.05.2008 zamietol odvolanie sa spoločnosti ISTROBANKA, a.s. z 23.10.2007 proti rozhodnutiu Správy katastra z 20.10.2006, ktorým bol povolený vklad vlastníckeho práva do katastra na základe dohody o zmene dispozičného usporiadania. Dňa 21.07.2008 Krajský stavebný úrad v Bratislave pod č. A/2008/2061-5/JAN na podklade podnetu správcu konkurznej podstaty Zámockej spoločnosti, a.s. proti vyššie uvedenému rozhodnutiu Mestskej časti Bratislava - K. zo 17.12.2007 vydal stanovisko v ktorom uviedol, že nezistil dôvod na začatie konania o preskúmanie napadnutého rozhodnutia mimo odvolacieho konania. Okresný súd Banská Bystrica rozsudkom 61Cbi 4/2009-831 z 10.11.2010 v právnej veci navrhovateľky Mgr. Z. Z., ako vlastníčky časti nehnuteľnosti na T. ul. č. XX,XX,XX v Bratislave, tiež dotknutej predmetným záložným právom odporcu určil, že predmetný majetok navrhovateľky je vylúčený zo súpisu majetku oddelenej podstaty zabezpečeného veriteľa ISTROBANKA, a.s., keď v odôvodnení okrem iného uviedol, že Zámocká spoločnosť, a.s. nemohla platne zriadit' záložné právo na celú rozostavanú stavbu vzhľadom na to, že zasiahla do spoluvlastníckeho práva manželov Z. B. F. a teda z dôvodu rozporu s kogentnou úpravou § 151d ods. 1 Obč. zák. v znení účinnom do 31.12.2002 s použitím § 39 Obč. zák. dospel k záveru o neplatnom zriadení záložného práva podľa cit. záložnej zmluvy. Krajský súd v Banskej Bystrici potvrdil uvedené rozhodnutie svojím rozsudkom sp. zn. 43 CoKR/21/2011 z 21.9.2011.

13. Žalobcovia predložili súdu rovnopis uznesenia Najvyššieho súdu SR sp.zn. 6Cdo 137/2017 zo dňa 21.6.2018, z ktorého súd zistil, že Najvyšší súd SR v inom konaní, konaní o návrhu na určenie čiastočnej

neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva a o určenie, že záložné právo neexistuje, vedenom na Okresnom súde Bratislava I sp.zn. 15C (25C)2/2004 o dovolaní žalobcov proti rozsudku Krajského súdu v Bratislave zo dňa 16.06.2016 sp.zn. 3Co 241/2012, Najvyšší súd SR posudzoval otázku, či úpadca mohol uzavrieť platnú zmluvu o zriadení záložného práva k rozostavanej stavbe, ku ktorej mal zapísané v katastri nehnuteľnosti vlastnícke právo, napriek tomu, že pred jej uzavretím časť svojich práv a povinností k rozostavanej stavbe vyplývajúcich zo zmluvy o výstavbe domu (v presne určenom rozsahu bytov a nebytových priestorov) zmluvne postúpil na žalobcov, ktorí o uzavretí záložnej zmluvy nemali vedomosť. NS SR v uvedenom konaní vyslovil právny názor podľa ktorého odporuje zásadám slušnosti a poctivosti konania subjektov, aby nadobúdatelia budúceho bytu a nebytových priestorov, ktorí si podľa platnej dohody o výstavbe domu poctivo splnili svoje povinnosti poskytnutia finančných prostriedkov za účelom nadobudnutia adekvátnej protihodnoty, t.j. bytu a nebytových priestorov, sa ocitli v situácii, kedy je tento ich majetok zaťažený a tým aj ohrozený záložným právom, zriadeným inými subjektmi bez ich vedomia a súhlasu, resp. bez prípadnej dohody s nimi, ktorá by im umožnila zohľadniť zaťaženie predmetu ich budúceho vlastníctva záložným právom, napr. zmenou rozsahu ich finančnej účasti na výstavbe domu. Inak povedané dobrým mravom odporuje zriadenie záložného práva k rozostavanému domu jeho vlastníkom a zároveň stavebníkom bez vedomia a súhlasu ostatných stavebníkov, ak zmluvu o zriadení záložného práva uzavrie v čase, keď už má uzavretú zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí sa po dokončení stavby domu majú stať vlastníkami v ňom sa nachádzajúcich bytov a nebytových priestorov. Dobré mravy teda vyžadujú, aby vlastník rozostavanej stavby polyfunkčného domu s budúcimi bytmi a nebytovými priestormi, pokiaľ chce zaťažiť túto nehnuteľnosť záložným právom na zabezpečenie pohľadávky svojho veriteľa zmluvou o zriadení tohto práva, uzatváranou v čase, keď už predtým uzavrel zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí za nimi poskytnutú finančnú účasť na výstavbe majú nadobudnúť po dokončení stavby do vlastníctva byty a nebytové priestory, si vyžiadal ich súhlas so zriadením záložného práva, resp. aby sa s nimi dohodol na prípadnej zmene dohodnutého obsahu zmluvy o výstavbe domu, prípadne aj iných zmlúv, s ohľadom na túto okolnosť. Za danej situácie môže byť len takéto konanie všeobecne prijímané a uznávané ako slušné, poctivé, férové a rešpektujúce tzv. „zlaté“ pravidlo správania, ktoré je v negatívnej podobe v mnohých náboženských systémoch a vo filozofiách morálky formulované slovami: „Nejednaj s druhými tak, ako nechceš, aby oni jednali s tebou.“, alebo v pozitívnej podobe slovami: „Čo chcete, aby ľudia robili vám, to všetko aj vy robte im.“ (por. D., L. Právni argumentace nebo svévole. Úvahy o právu, spravodlnosti a etice. Praha: C. H. Beck, 2008 s. 200). Ak niekto koná voči inému poctivo, s dôverou očakáva, že i druhá strana bude voči nemu konať rovnako poctivo. Dovolací súd bol presvedčený, že i úpadca v tejto veci, pokiaľ by niekto konal voči nemu tak, ako konal on voči žalobcom, považoval by takéto konanie sa nepoctivé a neférové, a teda za odporujúce dobrým mravom. Keďže sa však vyššie uvedeným morálnym pravidlom, majúcim v okolnostiach danej veci povahu právneho pravidla neriadil, výkon jeho vlastníckeho práva urobený vo forme právneho úkonu - záložnej zmluvy, bol v rozpore s dobrými mravmi, čo malo za následok neplatnosť tohto právneho úkonu.

14. Z uznesenia Ústavného súdu SR č.k. I. ÚS 400/2018 - 22 zo dňa 14.11.2018 predloženého žalobcami súd zistil, že Ústavný súd SR odmietol sťažnosť žalovaného voči rozhodnutiu NS SR sp.zn. 6Cdo 137/2017 zo dňa 21.6.2018, ako zjavne nedôvodnú.

15. 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.

16. 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.

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

18. Podľa § 132 ods. 1 Občianskeho zákonníka vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom.

19. Podľa § 151a Občianskeho zákonníka záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že v prípade ich riadneho a včasného nesplnenia je záložný veriteľ oprávnený domáhať sa uspokojenia zo založenej veci; záložné právo sa vzťahuje na záloh, jeho príslušenstvo a prírastky, ale z plodov len na tie, ktoré nie sú oddelené.

20. Podľa § 151b ods. 1 Občianskeho zákonníka účinného v ku dňu zápisu záložného práva do katastra nehnuteľnosti (6.5.2002) záložné právo vzniká na základe písomnej zmluvy, schválenej dedičskej dohody alebo zo zákona.

21. Podľa § 151b ods. 2 Občianskeho zákonníka účinného v ku dňu zápisu záložného práva do katastra nehnuteľnosti (6.5.2002) záložné právo vzniká, ak ide o nehnuteľnosť, vkladom do katastra nehnuteľností.
22. Podľa § 151b ods. 4 Občianskeho zákonníka účinného v ku dňu zápisu záložného práva do katastra nehnuteľnosti (6.5.2002) v zmluve o zriadení záložného práva sa musí určiť predmet záložného práva (záloh) a pohľadávka, ktorú zabezpečuje. Vec sa musí označiť tak, aby jej založenie bolo každému zjavné.
23. Podľa § 151b ods. 5 Občianskeho zákonníka účinného v ku dňu zápisu záložného práva do katastra nehnuteľnosti (6.5.2002) záložné právo možno zriadiť aj na vec, byt alebo nebytový priestor alebo na zabezpečenie záväzku, ktorý vznikne v budúcnosti alebo ktorého vznik závisí od splnenia podmienky.
24. Podľa § 151d ods. 1 Občianskeho zákonníka účinného v ku dňu zápisu záložného práva do katastra nehnuteľnosti (6.5.2002) ak niekto dá do zálohu cudziu vec bez súhlasu vlastníka alebo osoby, ktorá má k veci iné vecné právo nezlučiteľné so záložným právom, vznikne záložné právo, len ak sa vec odovzdá záložnému veriteľovi a ten ju prijme dobromyseľne, že záložca je oprávnený vec založiť. V prípade pochybností platí, že záložný veriteľ konal dobromyseľne.
25. Podľa § 151d ods. 2 Občianskeho zákonníka účinného v ku dňu zápisu záložného práva do katastra nehnuteľnosti (6.5.2002) ak niekto prevezme zmluvne vec, na ktorej viazne záložné právo, pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi, ak pri uzavretí zmluvy nadobúdateľ o záložnom práve vedel alebo musel vedieť; nadobúdateľ zodpovedá takto do výšky ceny nadobudnutej veci.
26. Podľa § 151h ods. 1 Občianskeho zákonníka účinného v ku dňu zápisu záložného práva do katastra nehnuteľnosti (6.5.2002) založiť možno aj pohľadávku, ak predmetom jej plnenia je vec, právo alebo iná majetková hodnota.
27. Podľa § 151h ods. 2 Občianskeho zákonníka účinného v ku dňu zápisu záložného práva do katastra nehnuteľnosti (6.5.2002) záložné právo k pohľadávke vzniká písomnou zmluvou medzi záložným veriteľom a záložcom, ktorý je veriteľom pohľadávky použitej na zabezpečenie. Záložné právo je účinné voči poddlžníkovi, len ak poddlžníka o tom písomne upovedomil záložca alebo ak vznik záložného práva mu preukáže záložný veriteľ.
28. Podľa § 151h ods. 3 Občianskeho zákonníka účinného v ku dňu zápisu záložného práva do katastra nehnuteľnosti (6.5.2002) záložné právo k pohľadávke sa vzťahuje aj na dlžné úroky a ostatné jej príslušenstvo.
29. Podľa § 151md ods. 1 písm. f) Občianskeho zákonníka účinného od 1.1.2003 záložné právo zaniká ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania alebo ak bol v čase prevodu alebo prechodu zálohu nadobúdateľ zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom.
30. Podľa § 879e ods. 1 Občianskeho zákonníka prechodných ustanovení k úpravám účinným od 1.1.2003, ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. januárom 2003; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred 1. januárom 2003 sa však posudzujú podľa doterajších predpisov, ak nie je ustanovené inak.
31. Podľa § 879e ods. 2 Občianskeho zákonníka prechodných ustanovení k úpravám účinným od 1.1.2003, záložné práva, ktoré vznikli pred 1. januárom 2003 a na vznik ktorých sa podľa tohto zákona vyžaduje registrácia v registri záložných práv, musia sa registrovať v registri záložných práv do 30. júna 2003, inak zanikajú. Žiadosť o registráciu v registri záložných práv podáva veriteľ po oznámení dlžníkovi.
32. Podľa § 5 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti účinného v ku dňu zápisu záložného práva do katastra nehnuteľnosti (6.5.2002) vklad je úkon správy katastra; vkladom vzniká, mení sa alebo zaniká právo k nehnuteľnostiam.
33. Podľa § 5 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti účinného v ku dňu zápisu záložného práva do katastra nehnuteľnosti (6.5.2002) záznam je úkon správy katastra plniaci evidenčné funkcie, ktoré nemajú vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.
34. Podľa § 5 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti účinného v ku dňu zápisu záložného práva do katastra nehnuteľnosti (6.5.2002) poznámka je úkon správy katastra, ktorý je určený na vyznačenie skutočností alebo pomeru vzťahujúceho sa na nehnuteľnosti alebo na osobu a ktorý nemá vplyv na vznik, zmenu ani na zánik práv k nehnuteľnostiam.
35. Podľa § 46 ods. 4 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti účinného v ku dňu zápisu záložného práva do katastra nehnuteľnosti (6.5.2002) pri zápise údajov o práve k rozostavanej stavbe sa predkladá právoplatné stavebné povolenie, geometrický plán a znalecký posudok o cene rozostavanej stavby a ako vlastník sa zapíše osoba uvedená v právoplatnom stavebnom povolení.
36. Podľa § 4 ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb. v znení novely č. 252/1999 Zb., vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome sa nadobúda

a)na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome s vlastníkom domu alebo s právnickou osobou, ktorá má právo hospodárenia k domu, s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru,

b)na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu,

c)dedením,

d)rozhodnutím štátneho orgánu.

37. Podľa § 21ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb. v znení novely č. 252/1999 Zb. vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu stavebníkmi.

38. Podľa § 21ods. 2 zákona č. 182/1993 Zb. v znení novely č. 252/1999 Zb. vzájomné práva a povinnosti pri výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu si vymedzia stavebníci (vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome) písomnou zmluvou.

39. Podľa § 21ods. 3 zákona č. 182/1993 Zb. v znení novely č. 252/1999 Zb. na účinnosť zmluvy je potrebný zápis do katastra nehnuteľností.

40. Podľa § 25 ods. 1 zákona č. 182/1993 Zb. v znení novely č. 252/1999 Zb. k spoluvlastníctvu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a k spoluvlastníctvu pozemku zastavanému domom a k príslušenému pozemku možno zriadiť záložné právo len vtedy, ak sa súčasne zriadi záložné právo aj k bytu alebo nebytovému priestoru v dome.

41. V predmetnom súdnom spore sa žalobcovia domáhali určenia, že záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností la liste vlastníctva číslo XXXX, na základe zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti ZN č. 30/120/2002 zo dňa 05.11.2002 v prospech žalovanej v častiach týkajúcich na žalobcov, nie je (neexistuje). Naliehavý právny záujem na určovacej žalobe žalobcovia videli v odstránení neistoty v ich právnom postavení alebo v zamedzení ohrozenia ich práva, keď rozhodnutie o tomto návrhu môže byť podkladom k vykonaniu zmeny zápisu tejto skutočnosti v katastri nehnuteľnosti. Žalobcovia na základe zmlúv o prevode práv a povinností uzavretých v rokoch 2003-2004 so Zámockou spoločnosťou vstúpili do práv a povinností prevodcu zo Zmluvy o výstavbe uzavretej dňa 24.02.2001 v znení jej dodatku č. 1 zo dňa 05.12.2003. Stali sa tak účastníkmi tohto zmluvného vzťahu ako vlastníci rozostavanej časti stavby, ktorá skutočnosť vyplýva z listu vlastníctva č. XXXX, k.ú. K., na základe ktorej skutočnosti preukázali aj svoju aktívnu legitímáciu v tomto konaní.

42. Z právneho hľadiska ide o určovaciu žalobu podľa § 137 písm. c) CSP, ktorej základným predpokladom je naliehavý právny záujem na určovacej žalobe. V zmysle platnej judikatúry naliehavý právny záujem na určení je daný hlavne tam, kde by bez tohto určenia bolo ohrozené právo žalobcu alebo kde by bez tohto určenia sa jeho právne postavenie stalo neistým. Existencia naliehavého právneho záujmu na žiadanom určení, a i eventuálna možnosť v konkrétnom návrhu tvrdiť a dokázať skutočnosti, z ktorých vyplýva jeho existencia, je u všetkých určovacích návrhov, kladných i záporných, jednou z nevyhnutných podmienok toho, aby bolo súdu umožnené v rozsudku meritórne návrhu vyhovieť. Tento právny záujem musí totiž existovať v čase, kedy súd vyhlasuje vo veci rozsudok. Žalobca má právny záujem na žiadanom určení, ak by bez tohto určenia bolo ohrozené jeho právo alebo právny vzťah na ktorom sa zúčastňuje alebo ak by sa právne postavenie bez tohto určenia stalo neistým. Ku vzniku žalobcovho právneho záujmu na určení stačí také chovanie žalovaného, ktoré nasvedčuje úmyslu žalovaného použiť právo žalobcu alebo spôsobiť žalobcovi ujmu na jeho právnom postavení. Určovacia žaloba je teda prostriedkom umožňujúcim poskytnutie ochrany právneho postavenia žalobcu skôr, než toto jeho postavenie bolo porušené, takže jeho cieľom je zásadne poskytnutie preventívnej ochrany.

43. Súd prvej inštancie dospel k právnomu záveru, že žalobcovia majú na predmetnej určovacej žalobe naliehavý právny záujem. Naliehavosť právneho záujmu žalobcov na určení neexistencie záložného práva podľa záložnej zmluvy č. ZN č. 30/120/2002 zo dňa 05. 11.2002 na LV č. XXXX k.ú. Staré Mesto je daná tým, že právne postavenie žalobcov a ich vlastnícke právo k bytu a nebytovým priestorom označeným v o výroku tohto rozsudku je ohrozené reálnou hrozbou, ktorú predstavuje realizácia záložného práva žalovanou v rámci konkurzného konania vedeného na Okresnom súde Banská Bystrica sp.zn. 2K 18/2007 proti úpadcovi, Zámockej spoločnosti a.s. v konkurze, z dôvodu prihlásenej a neexistujúcej zabezpečenej pohľadávky do konkurzu, je majetok žalobcov zapísaný v súpise oddelenej majetkovej podstaty. Súpis majetku podstaty je listina oprávňujúca správcu speňažiť spísaný majetok (§ 76 zák. č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

44. Súd v konaní ako predbežnú otázku riešil platnosť zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti ZN č.30/120/2001 zo dňa 05.11.2002 . Žalobcovia v súvislosti s absolútnou neplatnosťou záložnej zmluvy ZN 50/120/2001 poukázali na absolútnu neplatnosť základnej, t.j. Úverovej zmluvy č. XXXXX-XXXXXX/XXXX zo dňa 23.11.2001. Žalobcovia v tejto súvislosti uviedli, že mimo obligatórnych náležitostí úverovej zmluvy č. 78000-819120/4900 obsahuje predmetná Úverová zmluva č. XXXXX-

XXX XXX/XXXX zo dňa 23.11.2001 aj ďalšie dojednania zmluvných strán, tzv. naturalia negotii, teda ujednania v tomto prípade o podmienkach čerpania úverových prostriedkov (Čl.III) a zabezpečenia úveru (Čl. V). Podmienky čerpania úverových prostriedkov sú ako odkladacie podmienky podľa ust. § 36 odst. 2 Občianskeho zákonníka vymedzené predovšetkým v Čl.III/3 predmetnej Úverovej zmluvy č. XXXXX-XXXXXX/XXXX zo dňa 23.11.2001, ale tiež aj v Dodatkoch č. 2 a 5 (6) s odkazom na zabezpečenie záložnou zmluvou ZN č. 50/120/2001 z 23.11.2001. Ujednanie v Čl.III/3 predmetnej Úverovej zmluvy č. XXXXX-XXXXXX/XXXX zo dňa 23.11.2001, je teda viazané na odkladaciu podmienku upravenú v zmluve nasledovne Čerpanie úverových úverových prostriedkov je podmienené predložením .. d) zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľností ZN č. 50/120/2001..., e) Mandátnej zmluvy č. 50/120/2001...“ Vzhľadom k tomu, že záložná zmluva ZN č. 50/120/2001 (a teda aj mandátna zmluva č. 50/120/2001) je v zmysle právoplatného uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, č.k. 6 Cdo 137/2017 zo dňa 21. júna 2018, absolútne neplatným právnym úkonom podľa ust. § 39 Občianskeho zákonníka pre rozpor s dobrými mravmi, záložná zmluva neexistuje od začiatku (ex tunc) a odkladacia podmienka dohodnutá v Čl.III/3 sa posudzuje podľa ust. § 37 odst. 2 Občianskeho zákonníka tak, že ide o právny úkon, ktorého plnenie je nemožné, čo zakladá absolútnu neplatnosť úverovej zmluvy podľa ust. § 37 odst. 2 Občianskeho zákonníka. Neplatnosť právneho úkonu podľa ust. 37 ods. 2 Občianskeho zákonníka je absolútna. Absolútna neplatnosť Úverovej zmluvy č. XXXXX-XXXXXX/XXXX zo dňa 23.11.2001 a absolútna neplatnosť záložnej zmluvy č. 50/120/2001 zo dňa 23.11.2001 pôsobia ex tunc a ide o neplatné, neexistujúce právne úkony. Úverová zmluva č. XXXXX-XXXXXX/XXXX zo dňa 23.11.2001 je absolútne neplatný právny úkon, ktorého neplatnosť je daná podľa ust. § 37 odst. 2 Občianskeho zákonníka s prihliadnutím k ust. § 39 Občianskeho zákonníka o absolútnej neplatnosti záložnej zmluvy ZN 50/120/2001 zo dňa 23.11.2001, v zmysle právoplatného uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, č.k. 6 Cdo 137/2017 zo dňa 21. júna 2018, z dôvodu nemožnosti splnenia odkladacej podmienky - predloženia zmluvy o zriadení záložného práva č. ZN 50/120/2001 zo dňa 23.11.2001. Záložná zmluva č. ZN 30/120/2002 je typická akcesorická/vedľajšia zmluva, z ktorej povahy zabezpečenia záväzkov vyplýva, že vedľajší (zabezpečovací) záväzok nemôže platne vzniknúť bez existencie platného hlavného (zabezpečovaného) záväzku. Pokiaľ je ako odporujúce zákonu absolútne neplatné dojednanie o založení hlavného záväzku (poskytnutia úverových prostriedkov podľa Úverovej zmluvy č. XXXXX-XXXXXX/XXXX zo dňa 23.11.2001), nemohlo platne vzniknúť ani jeho zabezpečenie, a teda neplatná je aj záložná zmluva ZN 30/120/2002 ako V-XXXX/XXXX na LV č. XXXX. Právne úkony, postihnuté absolútnou neplatnosťou, nemajú za následok vznik, zmenu alebo zánik práv alebo povinností. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (ex lége) a pôsobí od začiatku (ex tunc) voči každému. Absolútnej neplatnosti sa účastník, dotknutý takýmto úkonom, môže dovoliavať kedykoľvek, pretože toto právo sa nepremičuje, ani nezaniká a zakladá výlučne nároky z bezdôvodného obohatenia (§ 451 a nasl. Občianskeho zákonníka). Neplatnosť právneho úkonu vyjadrená v § 37/2 Občianskeho zákonníka je neplatnosťou absolútnou od začiatku bez ohľadu na to, či sa niekto dôvodu neplatnosti dovolal, a nie je rozhodujúce, či došlo k vydaniu súdneho rozhodnutia určujúceho, že právny úkon je neplatný. (R 19/1972) Na základe vyššie uvedeného je nesporné, že súd musí na absolútnu neplatnosť vždy prihliadať. Verejný záujem totiž prevažuje nad osobnými záujmami účastníka absolútne neplatného právneho úkonu, a to aj takého, ktorý neplatnosť sám nespôsobil, ani ju nezavinil. V danom prípade sa jedná o právnu nemožnosť splnenia odkladacej podmienky predloženia Záložnej zmluvy č. ZN 50/120/2001 k čerpaniu úverových prostriedkov podľa podmienok dohodnutých v Úverovej zmluve č. XXXXX-XXXXXX/XXXX zo dňa 23.11.2001 z dôvodu, že záložná zmluva ZN 50/120/2001 právne od začiatku (ex tunc) neexistuje a teda nebola splnená odkladacia podmienka na čerpanie úverových prostriedkov podľa úverovej zmluvy.

45. Najvyšší súd Slovenskej republiky uznesením č.k. 6 Cdo 137/2017 zo dňa 21. júna 2018, zrušil rozsudok odvolacieho Krajského súdu v Bratislave zo dňa 16. júna 2016, sp.zn. 3Co 241/2012 účastníkov konania K. a spol. c/a ČSOB a.s. a spol., ktorý žalovaná strana v tomto konaní založila do spisu za účelom oboznámenia okresného súdu s právnym názorom odvolacieho súdu, a vec vrátil Krajskému súdu v Bratislave na ďalšie konanie. Predmetom dovolacieho konania bolo dovolanie žalobcu proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorý zamietol žalobu o určenie neexistencie záložného práva, ktoré malo zabezpečovať pohľadávky, ktoré sú identicky zabezpečované záložnou zmluvou ZN č.30/120/2002 ako V- XXXX/XXXX, ktorá je predmetom tohto konania.

46. Zámocká spoločnosť a.s. uzatvorila dňa 24.02.2001 s ďalšími stavebníkmi Zmluvu o výstavbe funkčného celku FC IV/1, IV/2, IV/3, V na parc. č. XXX/XX, XX,XX-XX,XX-XX, v k.ú. K., ktorá Zmluva o výstavbe bola zavkladovaná dňa 13.03.2001 ako V- XXX/XXXX na LV č. XXXX (LV. XXXX), t.j. pred uzatvorením záložnej zmluvy ZN 30/120/2002 z 05.11.2002. Zámocká spoločnosť a.s., nebola v čase podpisu Záložnej zmluvy ZIS 30/120/2002 05.11.2002 jediným stavebníkom rozostavanej stavby,

ktorá mala byť predmetom zabezpečenia pohľadávky žalovanej, nakoľko zmluvu o výstavbe ako V-XXX/XXXX uzatvárala o.i. s E. Z. B. A. Z. ako aj ďalšími stavebníkmi, a v čase podpisu záložnej zmluvy boli stavebníkmi minimálne aj manželia F., A.. B. K.X. a iní ako je zrejmé z výpisu z listu vlastníctva číslo XXXX, k.ú. K., zo dňa 19.12.2001. Zámočká spoločnosť a.s. ako vlastníč a zároveň stavebník rozostavaného domu, zriadila záložné právo k rozostavanému domu bez vedomia a súhlasu ostatných stavebníkov, nakoľko ak zmluvu o zriadení záložného práva uzatvorila v čase, keď už mala uzatvorenú zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí sa po dokončení stavby domu mali stať /stali vlastníčmi v ňom sa nachádzajúcich bytov a nebytových priestorov. Zámočká spoločnosť a.s. tak konala v rozpore s dobrými mravmi, ktoré aj podľa rozhodnutia dovolacieho súdu vyžadujú, aby vlastníč rozostavanej stavby polyfunkčného domu s budúcimi bytmi a nebytovými priestormi, pokiaľ chce zaťažiť túto nehnuteľnosť záložným právom na zabezpečenie pohľadávky svojho veriteľa zmluvou o zriadení tohto práva, uzatváranou v čase, keď už predtým uzavrel zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí za nimi poskytnutú finančnú účasť na výstavbe majú nadobudnúť po dokončení stavby do vlastníctva byty a nebytové priestory, si vyžiadal ich súhlas so zriadením záložného práva, resp. aby sa s nimi dohodol na prípadnej zmene dohodnutého obsahu zmluvy o výstavbe domu, prípadne aj iných zmlúv, s ohľadom na túto okolnosť. Zámočká spoločnosť a.s. nebola ku dňu uzatvorenia záložnej zmluvy č. 30/120/2002 zo dňa 05.11.2002 jediným stavebníkom a teda nebola oprávnená samostatne zaťažiť vo vlastnom mene celú rozostavanú stavbu. ISTROBANKA, a.s. mala vedomosť o práve ostatných stavebníkov nezlučiteľných s možnosťou Zámočkej spoločnosti a.s. samostatne zaťažiť celú rozostavanú stavbu z článku III ods. 3 Záložnej zmluvy ZN 30/120/2002 a z poznámky zapísanej na liste vlastníctva číslo XXXX, k.ú. K., kde boli už pred podpisom záložnej zmluvy uvedené nielen práva Zámočkej spoločnosti a.s. ako stavebníka, ale aj ďalších stavebníkov a ťarcha V-XXX/XXXX -Zmluva o výstavbe. Záložná zmluva č. ZN 30/120/2002 ako akcesorická/vedľajšia zmluva, je s poukazom na vyššie uvedené neplatná najmenej z dvoch dôvodov, a to:

a) Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky, č.k. 6 Cdo 137/2017 zo dňa 21. júna 2018: Zámočká spoločnosť a.s. ako vlastníč a zároveň stavebník rozostavaného domu, zriadila záložné právo podľa ZN č. 30/120/2002 k rozostavanému domu v rozpore s dobrými mravmi (ust. § 39 občianskeho zákonníka) bez vedomia a súhlasu ostatných stavebníkov. Zmluvu o zriadení záložného práva uzatvorila v čase, keď už mala uzatvorenú zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí sa po dokončení stavby domu mali stať /stali vlastníčmi v ňom sa nachádzajúcich bytov a nebytových priestorov. Zámočká spoločnosť a.s. tak konala v rozpore s dobrými mravmi, ktoré aj podľa rozhodnutia dovolacieho súdu vyžadujú, aby si vlastníč rozostavanej stavby polyfunkčného domu s budúcimi bytmi a nebytovými priestormi, pokiaľ chce zaťažiť túto nehnuteľnosť záložným právom na zabezpečenie pohľadávky svojho veriteľa zmluvou o zriadení tohto práva, uzatváranou v čase, keď už predtým uzavrel zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí za nimi poskytnutú finančnú účasť na výstavbe, mali nadobudnúť po dokončení stavby do vlastníctva byty a nebytové priestory, vyžiadal súhlas ostatných stavebníkov so zriadením záložného práva, resp. aby sa s nimi dohodol na prípadnej zmene dohodnutého obsahu zmluvy o výstavbe domu, prípadne aj iných zmlúv, s ohľadom na túto okolnosť.

b)Nemožná odkladacia podmienka podľa ust. § 36 odst. 2 Občianskeho zákonníka Z akcesorickej povahy zabezpečenia záväzkov vyplýva, že vedľajší (zabezpečovací) záväzok nemôže platne vzniknúť bez existencie platného hlavného (zabezpečovaného) záväzku. v danom prípade sa jedná o právnu nemožnosť splnenia odkladacej podmienky podľa Čl.III/3 písm.d) (a tiež písm. e) Úverovej zmluvy č. XXXXX-XXXXXX/XXXX zo dňa 23.11.2001, podľa ktorej bolo čerpanie úverových prostriedkov podmienené predložením Záložnej zmluvy č. ZN 50/120/2001 z 23.11.2001 (a aj Mandátnej zmluvy č. 50/120/2001), ktorá tak predstavovala odkladaciu podmienku čerpania úverových prostriedkov podľa podmienok dohodnutých v úverovej zmluve č. XXXXX-XXXXXX/XXXX zo dňa 23.11.2001. Záložná zmluva č. ZN 50/120/2001 z 23.11.2001 je z dôvodu jej rozporu s dobrými mravmi neplatná/neexistuje od začiatku (ex tunc) a teda odkladacia podmienka podľa ust. § 36 odst. 2 Občianskeho zákonníka viazaná na túto záložnú zmluvu je podľa ust. § 37 odsí.2 Občianskeho zákonníka nemožná a predstavuje nesplniteľnú skutočnosť. Pri nemožnej odkladacej podmienke vôbec nemôžu nastať účinky právneho úkonu, ktorého predmetom je nemožné plnenie, a tento právny úkon je neplatný podľa usí. § 37 odst. 2 Občianskeho zákonníka. Z uvedeného tiež vyplýva, že pohľadávka podľa úverovej zmluvy č. XXXXX-XXXXXX/XXXX zo dňa 23.11.2001 nevznikla, nakoľko poskytnutie úverových prostriedkov bolo podmienené nemožnou odkladacou podmienkou, ktorou bola záložná zmluva ZN 50/120/2001. Absolútne neplatná Úverová zmluva č. XXXXX-XXXXXX/XXXX zo dňa 23.11.2001 zakladá aj absolútnu neplatnosť akcesorickej záložnej zmluvy ZN 30/120/2002 ako V-XXXX/XXXX.

47. Podľa názoru dovolacieho súdu vysloveného v rozhodnutí č.k. 6 Cdo 137/2017 zo dňa 21. júna 2018, zásadám slušnosti a poctivosti konania subjektov práva odporuje, aby nadobúdatelia budúceho

bytu a nebytových priestorov, ktorí si podľa platnej dohody o výstavbe domu poctivo splnili svoje povinnosti poskytnutia finančných prostriedkov za účelom nadobudnutia adekvátnej protihodnoty, t.j. bytu a nebytových priestorov, sa ocitli v situácii, kedy je tento ich majetok zaťažený a tým aj ohrozený záložným právom, zriadeným inými subjektmi bez ich vedomia a súhlasu, resp. bez prípadnej dohody s nimi, ktorá by im umožnila zohľadniť zaťaženie predmetu ich budúceho vlastníctva záložným právom, napr. zmenou rozsahu ich finančnej účasti na výstavbe domu. Dovolací súd v uznesení č.k. 6 Cdo 137/2017 zo dňa 21. júna 2018 vyslovil nasledovný právny názor: „Inak povedané, dobrým mravom odporuje zriadenie záložného práva k rozostavanému domu jeho vlastníkom a zároveň stavebníkom bez vedomia a súhlasu ostatných stavebníkov, ak zmluvu o zriadení záložného práva uzavrie v čase, keď už má uzavretú zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí sa po dokončení stavby domu majú stať vlastníkami v ňom sa nachádzajúcich bytov a nebytových priestorov (bod 18 uznesenia NS SR)“.

48. Podľa Čl.2 CSP ochrana ohrozených alebo porušených práv a právom chránených záujmov musí byť spravodlivá a účinná tak, aby bol naplnený princíp právnej istoty. Právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít. Zmluva o výstavbe domu bola uzatvorená dňa 24.02.2001 a vklad do katastra na LV č. XXXX bol povolený 13.03. 2001, ako V XXX/XXXX. Pôvodnými zmluvnými stranami Zmluvy o výstavbe domu zo dňa 24.02.2001 boli okrem spol. Zámocká spoločnosť, a.s. ako stavebník a obstarávateľ tiež, Ján a E. Z. ako stavebníci a vedľajší účastníci, GARDEN spol. s r.o.. Z uvedeného vyplýva, že v čase podpisu Zmluvy o zriadení záložného práva c. 30/120/2002 (pozn. zo dňa 05.11.2002, ktorej vklad do katastra bol povolený 27.11.2002 rozhodnutím Č. V-XXXX/XXXX, ktorá zmluva o zriadení ZP bola zaevidovaná do katastra nehnuteľností na list vlastníctva PVZ 920/03 dňa 17.03.2003), nebola Zámocká spoločnosť, a.s., jediným stavebníkom rozostavanej stavby, z ktorého dôvodu je Zmluva o zriadení záložného práva aj podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu SR č.k. 6 Cdo 137/2017 zo dňa 21. júna 2018, v rozpore s dobrými mravmi a absolútne neplatným právnym úkonom. Zámocká spoločnosť a.s. uzatvorila záložnú zmluvu bez vedomia a súhlasu ostatných stavebníkov a zmluvu o zriadení záložného práva uzatvárala v čase, keď už mala uzavretú zmluvu o výstavbe domu s ďalšími stavebníkmi, ktorí sa po dokončení stavby domu mali stať vlastníkami v ňom sa nachádzajúcich bytov a nebytových priestorov. Žalovaná strana nemohla odvodzovať svoju dobromyseľnosť pri uzatváraní záložnej zmluvy zo zápisu v katastri na LV č. XXXX, resp. LV č. XXXX, nakoľko Zmluva o výstavbe bola evidovaná v katastri nehnuteľností ako „Tarcha“ na základe rozhodnutia katastrálneho úradu o povolení vkladu V XXX/XXXX. dňom 13.03.2001, t.j. pred uzatvorením Záložnej zmluvy.

49. Neplatnosť právneho úkonu podľa § 39 Občianskeho zákonníka je absolútna, a preto je súd povinný na neplatnosť prihladať aj bez ohľadu na to, či niektorý z účastníkov absolútnu neplatnosť namieta, alebo neplatnosť žiada vysloviť žalobou na určenie. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva zo zákona (ex lege) a pôsobí od začiatku (ex tunc) voči každému. s poukazom na vyššie uvedený skutkový a právny stav, doterajšie vyjadrenia v konaní a najmä s poukazom na rozhodnutie dovolacieho súdu zo dňa 2i.06.2018, ktorý považuje záložnú zmluvu za neplatný právny úkon s odôvodnením, že 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 majú žalobcovia za to, že záložná zmluva zasahuje do ich práv a Oprávnených «záujmov a okrem toho, že svojim obsahom a účelom odporuje zákonu a tento obchádza, je tiež v rozpore s dobrými mravmi, čo má za následok absolútnu neplatnosť záložnej zmluvy č. ZN č. 30/120/2002 z 27.11.2002. Týmto postupom sa výrazne zasiahlo do práv žalobcov vo výkone práv a povinností vyplývajúcich z ich vlastníckeho práva, t.j. výrazne a nezákonne sa zasiahlo do ich občianskoprávných vzťahov, čo je v rozpore s dobrými mravmi.

50. Výkon práva, ako jeden zo spôsobov realizácie práva, predpokladá uvádzanie noriem občianskeho práva do života prostredníctvom subjektov občianskeho práva. Výkonom práva nie je protiprávne správanie subjektov, aj keď ako právna skutočnosť môže mať za následok vznik, zmenu alebo zánik právneho vzťahu. Z uvedeného vyplýva, že výkon práva musí byť právom dovolený (aprobovaný). Pre výkon subjektívnych občianskych práv má zásadný význam ustanovenie § 3 odseku 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných osôb a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Rozpor právneho úkonu s dobrými mravmi nemusí pritom vyplývať iba z jeho obsahu, ale tiež z celkového charakteru dojednania - v zmysle zhrňujúceho obsahu, pohnútky a účelu, pričom sú dôležité predovšetkým všetky okolnosti, za ktorých bol právny úkon uzatvorený. Postup nadobudnutia vlastníckeho práva žalobcov k bytu a nebytovým priestorom, ako aj návrh zmluvných vzťahov, ktorých uzavretie bolo podmienkou na ich budúce nadobudnutie od spoločnosti Zámocká spoločnosť a.s., bol pripravovaný a realizovaný práve spoločnosťou Zámocká spoločnosť a.s. Právna predchodkyňa žalobcov v dobrej viere pristúpila na navrhovaný model a uzatvorila so spoločnosťou

Zámocká spoločnosť a.s., navrhované zmluvné vzťahy, lebo iba tak im bolo umožnené realizovať svoju bytovú potrebu. Spoločnosť Zámocká spoločnosť a.s., nikdy neinformovala žalobcov ani ich právnu predchodkyňu, že rozostavaná stavba v časti, v ktorej sa neskôr zmení na byty, bude tvoriť záloh zabezpečujúci pohľadávku spoločnosti Zámocká spoločnosť a.s., voči spoločnosti Istrobanka a.s. ako aj voči tretím subjektom. Celkový obsah a okolnosti, za ktorých bola záložná zmluva urobená, je v rozpore s elementárnou ľudskou slušnosťou a ľudským cítením a v danom prípade ide o prejav porušenia hospodárskej vyváženosti postavenia zmluvných strán, dvojstranných právnych úkonov a zásady, že nikto sa nemôže nemorálne (bez náležitého, hospodárskeho alebo iného zreteľného dôvodu) nadmerne obohacovať na úkor iného. Keďže žalobcovia a ani ich právna predchodkyňa o vzniku záložného práva k bytu a nebytovým priestorom neboli informovaní, netušili o takejto aktivite spoločnosti Zámocká spoločnosť a.s. a Istrobanky a.s., nemali dôvod sa zaujímať o to, akým spôsobom sa financuje výstavba, nakoľko svoje finančné záväzky voči spoločnosti Zámocká spoločnosť a.s., vyplývajúce z uzatvorených zmlúv si riadne a včas plnili. Neboli tak zodpovední za hospodárenie a podnikateľské riziko spoločnosti Zámocká spoločnosť a.s. Je v rozpore s dobrými mravmi, aby zodpovednosť za výkon ktorejkoľvek z uvedených aktivít spoločnosti Zámocká spoločnosť a.s., znášali žalobcovia, pritom práve spoločnosť Zámocká spoločnosť a.s., bola tou zmluvnou stranou, ktorá sústavne nedodržiavala svoje záväzky a zmluvne dohodnuté termíny a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv uzatvorených so žalobcami a ich právnu predchodkyňou. Z časovej následnosti právnych úkonov vyplýva, že spoločnosť Zámocká spoločnosť a.s., si najskôr dobrovoľne obmedzila svoje vlastnícke právo k rozostavanej stavbe v časti, v ktorej práva a povinnosti stavebníka previedla na žalobcov zmluvou o prevode práv a povinností zo dňa 06.09.2002 zo zmluvy o výstavbe zo dňa 24.02.2001 zavkladovanej ako V- 244/2001 dňa 02.05.2001, za účelom zabezpečenia, aby právna predchodkyňa žalobcov nadobudla výlučné vlastnícke právo k budúcemu bytu a nebytovým priestorom a až následne spol. Zámocká spoločnosť a.s., zaťažila rozostavanú stavbu ako celok záložným právom podľa záložnej zmluvy ZN č.30/120/2002 ako V XXXX/XXXX zaevidovanej na LV č. XXXX až 17.03.2003, na zabezpečenie svojej pohľadávky z vlastného úveru, s ktorým právna predchodkyňa žalobcov nemala nič spoločné a ani o záložnom práve nevedela. Na základe ustanovenia § 3 ods. 1 Obč. zákonníka, podľa ktorého výkon práv nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi, nemožno aktom aplikácie práva konštituovať doteraz neexistujúce povinnosti vlastníkovi. Uvedený postup by viedol k porušeniu čl. 13 ods. 1 a čl. 20 ods. 1, 4 ústavy Slovenskej republiky. (Rozsudok Najvyššieho súdu SR z 20. novembra 1997 sp.zn. ICdo 47/1997)

51. Vzhľadom na vyslovený právny názor dovolacieho súdu a Ústavného súdu SR, súd ďalšie návrhy na doplnenie dokazovania považoval za nehospodárne, preto tieto nevykonal a na základe vykonaného dokazovania rozhodol a určil, že záložné právo, evidované v katastri nehnuteľností na základe zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľnosti ZN č. 30/120/2002, podľa V-XXXX/XXXX zo dňa 27.11.2002, v prospech Československej obchodnej banky, a.s., so sídlom Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140, predtým ISTROBANKA, a.s., IČO: 31331491, z dôvodu absolútnej neplatnosti záložnej zmluvy nie je/neexistuje.

52. Žalobcovia mala vo veci plný úspech, súd im preto podľa § 255 ods. 1 CSP priznal náhradu trov konania proti žalovanej, ktorá úspech vo veci nemala, v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd podľa § 262 ods. 2 CSP po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti rozsudku je prípustné odvolanie v lehote 15 dní od doručenia rozsudku na súde, proti ktorého rozsudku smeruje. Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané. Odvolanie len proti odôvodneniu rozhodnutia nie je prípustné.

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.

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.