

Súd: Krajský súd Bratislava
Spisová značka: 5Co/64/2023
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1718200961
Dátum vydania rozhodnutia: 16. 12. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Jaroslav Šupa
ECLI: ECLI:SK:KSBA:2025:1718200961.9

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Bratislave v senáte zloženom z predsedu senátu JUDr. Juraja Považana a členov senátu JUDr. Jany Richterovej a Mgr. Jaroslava Šupu v právnej veci žalobcov: X/ F. S., J. XX.X.XXXX, Y. G. A.. N. XX, K., X/ F.. H. S., J.. XX.XX.XXXX, Y. G. Š. XX, K., žalobcovia 1/ a 2/ právne zastúpení: JUDr. Zuzana Reguli, advokátka so sídlom Jašíkova 2, Bratislava, žalobkyňa 2/ právne zastúpená tiež: Advokátska kancelária MAJLING & NINČÁK, s.r.o., so sídlom Palárikova 14, Bratislava, proti žalovaným: 1/ Československé úverní družstvo v likvidácii, so sídlom Gočárova třída 52, Hradec Králové, Česká republika, IČO: 649 46 851, za ktorého koná insolvenčný správca: Ing. Lukáš Vlašaný, so sídlom Vančurova 2904, Tábor, Česká republika, právne zastúpený: Hartmann Jelínek Malý Moreno a partneři s.r.o., advokátní kancelář, so sídlom Sokolovská 5/49, Praha, Česká republika a 2/ Cod SPV 8, s.r.o., so sídlom Štefánikova 9, Nitra, IČO: 53 025 598, právne zastúpenému: AKMB, s.r.o., advokátska kancelária so sídlom Štefánikova 9, Nitra, o určenie neexistencie záložného práva, na odvolania žalovaného 1/ a žalovaného 2/ proti rozsudku Okresného súdu Pezinok č.k. 39C/3/2018-219 zo dňa 10. marca 2020, takto

rozhodol:

I. Odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie m e n í tak, že žalobu z a m i e t a .

II. Žalovaný 1/ a 2/ majú voči žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov prvoinštančného, odvolacieho a dovolacieho konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom určil, že záložné právo zriadené v prospech žalovaného 1/, resp. žalovaného 2/ na nehnuteľnostiach nachádzajúcich sa na adrese Š. XX, K., zapísaných na liste vlastníctva č. XXXXX vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, pre katastrálne územie K.: G. Č.. X, nachádzajúci sa na 1. poschodí, vchod 10 bytového domu súpisné č. XXXX postavený na parcele registra C KN, na pozemku parcelné č. XXXX/X a bytového domu súpisné č. XXXX postaveného na parcele registra C KN, na pozemku parcelné č. XXXX/X; spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súpisné č. XXXX M. Č.. XXXX v pomere 7961/203692 k celku a spoluvlastnícky podiel v pomere 7961/203692 k celku na pozemkoch registra C KN: parcelné č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 443 m², parcelné č. XXXX/X - zastavané plochy a nádvoria o výmere 438 m², parcelné č. XXXX/XX - zastavané plochy a nádvoria o výmere 461 m², neexistuje. Žalobcom 1/ a 2/ súd prvej inštancie priznal nárok na náhradu trov konania vo výške 100 %, o ktorom rozhodne samostatným uznesením súdneho úradníka po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

2. Svoj rozsudok súd prvej inštancie právne odôvodnil § 3 ods. 1, § 53 ods. 4 písm. a), s), w), § 151h ods. 1 a § 151md ods. 2 Občianskeho zákonníka. Vecne svoj rozsudok súdu prvej inštancie odôvodnil tým, že žalobcovia procesne zaútočili skutkovým tvrdením, že sú fyzické osoby, občania

SR, ktorí na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 21.5.2014 so spoločnosťou PDP REAL, spol. s r.o., IČO: 36 778 222, so sídlom Myslenická 1, Pezinok (od 6.5.2016 podnikajúcim pod obchodným menom REAL 2 s.r.o., aktuálne so sídlom Šancová 8, Pezinok, v ďalšom texte bude tento subjekt označovaný aktuálnym obchodným menom), ako predávajúcim, nadobudli do bezpodielového vlastníctva manželov predmetné nehnuteľnosti nachádzajúce sa v Pezinku na ulici Šancová, zapísané na liste vlastníctva č. XXXXX. Žalovaný 1/ podnikal na území SR prostredníctvom organizačnej zložky podniku zahraničnej osoby, ktorá poskytuje služby na finančnom trhu, do 7.6.2017 podnikal pod obchodným menom AKCENTA spoiteľní a úverní družstvo, pričom na území Slovenskej republiky do 28.2.2014 podnikal prostredníctvom organizačnej zložky pod obchodným menom: AKCENTA spoiteľní a úverní družstvo, pobočka Košice, následne do 7.6.2017 pod obchodným menom AKCENTA spoiteľní a úverní družstvo, pobočka Slovensko. Na liste vlastníctva č. 10207 v časti C: Ťarchy bolo zapísané záložné právo v prospech spoločnosti AKCENTA, spoiteľní a úverní družstvo, IČO 649 46 851, Česká republika, organizačná zložka AKCENTA spoiteľní a úverní družstvo, pobočka Košice, IČO 36 866 750, podľa V 586/2014 z 5.3.2014. V poznámke bolo uvedené oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom AKCENTA, spoiteľní a úverní družstvo, IČO 649 46 851, Česká republika, podnikajúcim na území SR prostredníctvom organizačnej zložky AKCENTA spoiteľní a úverní družstvo, IČO 36 866 750, podľa 586/2014, podanie P2: 80/2017 zo dňa 5.11.2014. Dňa 20.4.2018 bola žalobcovi 1/ doručená výzva správcu konkurznej podstaty úpadcu REAL 2 s.r.o (predávajúceho), konkurzné konanie vedené na Okresnom súde Bratislava I pod sp. zn. 6K/48/2017, z ktorej vyplýva, že žalovaný 1/ na základe zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 18.1.2018 postúpil pohľadávku vzniknutú z titulu zmluvy o úvere na postupníka, spoločnosť lime finance, a. s., IČO: 50 377 159, so sídlom Janka Kráľa 104, Nitra, ktorý si uplatnil záložné práva na nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov. Súpis majetku oddelenej podstaty zverejnený v Obchodnom vestníku č. 67/2018 dňa 6.4.2018, KO22606. Žalovaný 1/ (postupca) nesplnil informačnú povinnosť voči žalobcom podľa § 528 ods. 1 Občianskeho zákonníka, na výzvu žalobcov žalovaný 1/ nepredložil zmluvu o postúpení pohľadávky a v katastri nehnuteľnosti neboli zaznamenané zmeny v osobe záložného veriteľa. Žalobcovia na základe súpisu zverejnenom v Obchodnom vestníku č. 67/2018 dňa 6.4.2018, KO22606, označili postupníka spoločnosť, lime finance, a. s., IČO: 50 377 159, ako žalovaného 2/. Žalobcovia kúpnu cenu za predmet prevodu (nehnuteľnosti) vo výške 145 498,54 € zaplatili pred podpisom kúpnej zmluvy, a to na základe rezervačnej zmluvy zo dňa 21.1.2014 a na základe zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 30.4.2014 (článok VI kúpnej zmluvy). Podľa bodu 3.5. zmluvy o budúcej zmluve sa predávajúci zaviazal, že v prípade „ak na liste vlastníctve k nehnuteľnostiam v čase zaplataenia celej kúpnej ceny za nehnuteľnosti bude zapísané záložné právo v prospech financujúcej banky na základe záložnej zmluvy na nehnuteľnosti, budúci predávajúci sa zaväzuje bez zbytočného odkladu v súčinnosti s financujúcou bankou zabezpečiť výmaz záložného práva na základe žiadosti financujúcej banky o vzdaní sa časti záložného práva podľa záložnej zmluvy na nehnuteľnosti.“ Žalobcovia tvrdili, že nesporne v dobrej viere mali za to, že k plneniu záväzku o výmaze záložného práva tak, ako to bolo pôvodne upravené v zmluve o budúcej zmluve (bod 3.5 zaplataením kúpnej ceny) a následne dohodnuté v predĺženej lehote podľa kúpnej zmluvy (článok VIII ods. 1), uzavretím dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve (bez zmienky záložného práva v prospech žalovaného) došlo, a že povolením vkladu nadobudli nehnuteľnosť nezaťaženu záložným právom. Lustráciu v apríli 2016 v údajoch v katastri nehnuteľnosti (webová stránka www.katasterportal.sk) žalobcovia zistili, že výmaz záložného práva v prospech žalovaných nebol vykonaný. Okamžite po zistení tejto skutočnosti žalobcovia kontaktovali predávajúceho, ako aj žalovaného 1/ a požiadali žalovaného 1/ o zrušenie záložného práva, predložili mu potrebné listiny, ktoré preukazovali, že záväzok zaplatiť kúpnu cenu predávajúcemu REAL 2 s.r.o., bol z ich strany splnený, REAL 2 s.r.o. nemá voči ním žiadnu pohľadávku. Medzi žalobcami a žalovaným 1/ došlo aj k osobným rokovaniam, z ktorých vyplynulo, že podľa tvrdenia žalovaného predávajúci má voči žalovanému pohľadávku z titulu úverovej zmluvy a povinnosť splatiť dlh si nesplnil, z toho dôvodu výmaz záložného práva neuskutoční. Zároveň však zo strany žalovaného došlo k ubezpečeniu, že voči žalobcom žalovaný nezačne výkon záložného práva, resp. sa výkonu „nejaký čas“ zdrží. Žalobcovia náhodnou lustráciou na katastri nehnuteľnosti koncom februára 2018 na webovej stránke www.katasterportal.sk zistili, že na LV. č. XXXXX, v časti poznámka, je zapísané oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech žalovaného 1/. Následne 2.3.2018 nahliadnutím do katastrálneho operátu zistili, že dňa 13.6.2017 podal žalovaný 1/ na Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor, oznámenie o začatí výkonu záložného práva. V podaní zo dňa 27.11.2018 žalobcovia doplnili, že v žalobe bolo poukázané na konkrétne ustanovenia úverovej zmluvy a zmluvy o zriadení záložného práva, ktoré upravili systematicky kontrolný mechanizmus nad pohľadávkou žalovaného 1/ a jej splácaním, a to aj prostredníctvom predaja bytov, resp. nebytových priestorov. Z úverovej zmluvy v spojení so zmluvou o zriadení záložného práva vyplýva, že žalovaný 1/ vedel, na aký účel bude úver využitý,

vedel (resp. mal vedieť) o podmienkach platby za kúpnu cenu, vedel, že nehnuteľnosti nadobúdajú od predávajúceho kupujúci, fyzické osoby v postavení spotrebiteľov. Podmienky poskytnutia súhlasu, t. j. povolenia predaja bytovej jednotky alebo nebytového priestoru, upravuje čl. IV ods. 2 úverovej zmluvy, v ktorej bola dohodnutá výmena zabezpečenia v prípade predaja bytových jednotiek a/alebo nebytových priestorov definovaných v zmluve ako záloh za depozitum, a to nasledovne „pri dodržaní minimálnej kúpnej ceny bude povolený predaj bytovej jednotky/nebytového priestoru s tým, že kúpna cena bude poukázaná na evidenčný účet dlžníka vedený u veriteľa, pričom 80 % kúpnej ceny bude na tomto účte zablokovaných“. V zmysle citovaných ustanovení žalovaný 1/ bol oprávnený dať predávajúcemu, spoločnosti REAL 2 s.r.o., predchádzajúci súhlas na predaj nehnuteľnosti a spoločnosť REAL 2 s.r.o. predat' nehnuteľnosť len so súhlasom záložného veriteľa - žalovaného 1/. Žalovaný 1/ vo svojom vyjadrení tvrdil, že od spoločnosti REAL 2 s.r.o. neobdržal žiadnu platbu, na základe ktorej by mohol vydať kvitanciu na výmaz záložného práva žalobcov. Vzhľadom na vyššie uvedené a na skutočnosť, že prevod zálohu bol realizovaný bez námietky žalovaného 1/ o neplatnosti prevodu zálohu z dôvodu porušenia záväzku predávajúcim (spoločnosťou REAL 2 s. r. o.) realizovať prevod nehnuteľnosti (zálohu) s jeho predchádzajúcim povolením, je možno indikovať záver, že žalovaný 1/ vedome nevyužil dôsledne zmluvne upravené práva na kontrolu svojej pohľadávky, a takto vytvoril a získal neprímeranú výhodu voči žalobcom, ktorá spočíva v uplatneniach podmienok výmazu záložného práva, ktoré vyplývajú z úverovej zmluvy v spojení so zmluvou o zriadení záložného práva, využívajúc pritom materiálnu publicitu katastrálnych údajov. Takto získanú neprímeranú výhodu žalovaného 1/ je možné považovať za nekalú obchodnú prax.

3. Súd prvej inštancie vykonal dokazovanie informatívnym výpisom z Obchodného registra žalovaného 1/, kúpnu zmluvou zo dňa 21.5.2014, informatívnym výpisom z listu vlastníctva č. 10207, čiastočným výpisom z listu vlastníctva, informatívnym výpisom z Obchodného registra pôvodného žalovaného 2/, obchodným vestníkom č. 67/2018 zo dňa 6.4.2018, zmluvou o budúcej zmluve zo dňa 30.4.2014, predfaktúrou P 14/007 zo dňa 12.5.2014, faktúrou č. VF20140041 zo dňa 19.12.2014, dodatkom č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 30.10.2014, návrhom na vklad zo dňa 7.8.2014, dodatkom k návrhu na vklad zo dňa 31.10.2014, rozhodnutím o povolení vkladu č. V 2938/2014, oznámením o začatí výkonu záložného práva, e-mailom zo dňa 12.4.2016, zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 24.2.2014, zmluvou o úvere č. 336/2013, rozhodnutím Okresného úradu Pezinok zo dňa 2.7.2014 (V 1629/2014), rozhodnutím OÚ Pezinok č. V 2938/2014 zo dňa 25.9.2014, príjmovým pokladničným dokladom zo dňa 21.1.2014. Na základe vykonaného dokazovania súd prvej inštancie dospel k záveru, že žalobcovia preukázali naliehavý právny záujem, a to s poukazom na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR z 19.11.2008, sp. zn. 5Obdo/10/2008, zo dňa 6.12.2012, sp. zn. 5Cdo/31/2011 a rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 17Co/161/2007. Prvoinštančný súd sa stotožnil s právnym názorom žalobcov a mal za preukázané, že žalobcovia pri prevode zálohu boli dobromyseľní, že nadobúdajú záloh nezaťažený záložným právom, keďže svoj záväzok zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 30.4.2014, ktorý mal vyvolať účinky zániku záložného práva, a to záväzok zaplatiť kúpnu cenu pred podpisom kúpnej zmluvy dňa 19.5.2014, splnili. Žalobcovia nadobudli predmetnú nehnuteľnosť do bezpodielového vlastníctva manželov na základe kúpnej zmluvy uzavretej dňa 21.5.2014 v znení dodatku č. 1 zo dňa 30.10.2014 so spoločnosťou REAL 2 s.r.o. ako predávajúcim. Predmetná kúpna zmluva bola uzavretá na základe dojednania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 30.4.2014, podľa ktorej podmienkou uzavretia kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti a výmazu záložného práva bolo splnenie záväzku žalobcov ako budúcich kupujúcich uhradiť kúpnu cenu vo výške 145 498,54 € v súlade s čl. IV bod 4.2. zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Žalobcovia podmienku, ktorá mala viesť k zániku záložného práva podľa 4.2. zmluvy o budúcej zmluve, splnili a jej dôsledkom bolo vyvolanie účinkov zániku záložného práva. Podľa znenia bodu 3.5 zmluvy o budúcej zmluve mal budúci predávajúci spoločnosť REAL 2 s.r.o. v súčinnosti s financujúcou bankou zabezpečiť bez zbytočného odkladu výmaz záložného práva na základe žiadosti financujúcej banky o vzdanie sa časti záložného práva podľa záložnej zmluvy na nehnuteľnosti. Pri uzatváraní a podpise kúpnej zmluvy dňa 21.5.2014 v znení dodatku ku kúpnej zmluve zo dňa 30.10.2014, na základe ktorej bolo zapísané vlastnícke právo k nehnuteľnosti do katastra, vynaložili náležitú starostlivosť. Zo znenia čl. VIII bod 1 kúpnej zmluvy, a to konkrétne „žiadosť o výmaz záložného práva, ktoré viazne na nehnuteľnostiach uvedených v čl. II ods. 1 písm. a) b) a c) tejto zmluvy zo strany veriteľa AKCENTA, spožitelní a úverní družstvo, bude doručená Okresnému úradu Pezinok, katastrálny odbor najneskôr do 90 pracovných dní odo dňa podpisu tejto zmluvy“ vyplynulo, že lehota na podanie žiadosti o výmaz záložného práva z katastra nehnuteľnosti bola predĺžená oproti záväzku dohodnutého v zmluve o budúcej zmluve. Podľa § 151md ods. 2 Občianskeho zákonníka je potrebné zdôrazniť, že výmaz záložného práva nemá konštitutívny charakter. Výmazu záložného práva predchádza jeho zánik. Podanie žiadosti o výmaz

na príslušný okresný úrad, katastrálny odbor, je následnou povinnosťou záložného veriteľa po zániku záložného práva, ktoré vyplýva z § 151md ods. 2 Občianskeho zákonníka. Preto tvrdenia žalovaných, že žalobcovia boli neopatrní a mali sa nechať pri uzatváraní zmlúv zastúpiť právnikom, považoval súd prvej inštancie za tendenčné. V čase uzatvárania kúpnej zmluvy bol v katastri nehnuteľnosti zapísaný údaj o záložnom práve v prospech žalovaného 1/, tzn. žalobcovia zhodu skutkového a právneho stavu pri uzatváraní kúpnej zmluvy, či v skutočnosti došlo k zániku záložného práva, nemohli zistiť aktuálnym výpisom z listu vlastníctva. Avšak katastrálne konanie o povolení vkladu, že k zániku záložného práva došlo, nasvedčovalo. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti bol podaný dňa 7.8.2014. Na základe rozhodnutia Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor, o prerušení konania č. V-2938/2014 zo dňa 25.9.2014 v súlade s § 31a písm. c) katastrálneho zákona, okresný úrad prerušil konanie a nariadil odstrániť nedostatky návrhu, prípadne jeho príloh. Ako nedostatok katastrálny úrad vytkol, že čl. VIII ods. 1 kúpnej zmluvy nevychádza z údajov katastra nehnuteľnosti, nakoľko v časti „C“ Ľarchy listu vlastníctva 10207, k. ú. Pezinok bola ako ľarcha zapísané: záložné právo na základe „zmluvy o zriadení záložného práva“ v prospech Všeobecná úverová banka, a.s. podľa V 1629/2014 zo dňa 2.7.2017 a na pozemky C KN par. č. 4848/5,6,36 bolo zriadené vecné bremeno v prospech Západoslovenskej distribučnej a. s. To znamená, že v zmysle tohto rozhodnutia v časti „C“ Ľarchy listu vlastníctva č. 10207 nebolo zapísané záložné právo v prospech žalovaného 1/ v tom čase podnikajúcom pod obchodným menom AKCENTA, spožitelní a uvěrní družstvo: IČO: 6494851, Česká republika, organizačná zložka AKCENTA, spožitelní a uvěrní družstvo pobočka Košice, IČO: 39866750 podľa V 586/2013 zo dňa 5.3.2014. Na základe rozhodnutia o prerušení katastrálneho konania žalobcovia s predávajúcim uzavreli dňa 30.10.2014 dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve, ktorým sa menil čl. VIII bod 1 kúpnej zmluvy. Pôvodné znenie čl. VIII bod 1 kúpnej zmluvy bolo nahradené novým znením, ktoré neobsahuje údaj o záložnom práve zriadenom v prospech žalovaného 1/. Taktiež dodatok k návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti z 31.10.2014 neobsahoval údaj o ľarche záložného práva v prospech žalovaného 1/. Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor, v konaní o návrhu na vklad kúpnu zmluvu v znení dodatku č. 1 podľa § 31 katastrálneho zákona preskúmal a vklad vlastníckeho práva rozhodnutím V 2938/2014 zo dňa 5.11.2014 povolil. Vzhľadom na rozhodnutia príslušného štátneho orgánu v konaní o povolení vkladu, ktoré sú verejnými listinami (v zmysle § 205 CSP) vydanými kompetentným orgánom oprávneným posúdiť právny a skutkový stav, žalobcovia mali za to, že k výmazu (a teda aj zániku) záložného práva došlo v lehote určenej v pôvodnej kúpnej zmluve. S poukazom na uvedené žalobcom nemožno vytknúť nedostatok obozretnosti, keďže konali v súlade a na základe rozhodnutia štátneho orgánu. Vzhľadom na záväzok, ktorý splnili a ktorý mal vyvolať zánik záložného práva, nemali pochybnosti o tom, že príslušný štátny orgán v konaní o povolení vkladu právny a skutkový stav preskúmal a rozhodol na základe zistených skutočností.

4. Súd prvej inštancie pokračoval v odôvodnení svojho rozsudku tým, že v konaní bolo preukázané, že pôvodný záložca - predávajúci, REAL 2 s.r.o., previedol nehnuteľnosť v rámci svojej obchodnej činnosti. Žalobcovia vo vzťahu k predávajúcemu ako dodávateľovi boli v postavení spotrebiteľa. Žalobcovia ako spotrebiteľia pri uzatváraní zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ako ani pri uzatváraní zmluvy neboli oboznámení so znením zmluvy o zriadení založeného práva zo dňa 24.2.2014 (ďalej tiež len „záložná zmluva“) a dokonca neboli oboznámení ani záložným veriteľom (žalovaným 1/) po prevode nehnuteľnosti. Na druhej strane, žalobcovia nemali dôvod oboznamovať sa so záložnou zmluvou (resp. aj ostatnými záložnými zmluvami, na základe ktorých v čase uzatvárania zmluvy o budúcej zmluve viazli na predmetnej nehnuteľnosti záložné práva), pretože z povahy dojednaní zmluvy o budúcej zmluve vyplývalo, že záložnou zmluvou po prevode nehnuteľnosti na základe kúpnej zmluvy nebudú zaviazaní. Záložná zmluva upravuje podmienky simultánneho záložného práva na pokrytie pohľadávky vzniknutej titulom úverovej zmluvy uzavretej medzi predávajúcim a žalovaným, t. j. výška zabezpečenej pohľadávky je určená ako jednotná celková suma, ktorá je zabezpečená všetkými nehnuteľnosťami (bytmí a nebytovými priestormi) špecifikovanými v čl. 2 záložnej zmluvy. To znamená, že ak by nastali účinky prevodu zálohu, prevodom založenej nehnuteľnosti všetky práva a povinnosti záložcu zo záložnej zmluvy by prešli na žalobcov, a teda žalobcovia zánik záložného práva viaznuceho na ich nehnuteľnosti by mohli dosiahnuť splatením len celej pohľadávky (čl. 3 bod 3.3. písm. a) Záložnej zmluvy). Pohľadávka v záložnej zmluve (istina vo výške 580 000,- € + úroky z čerpania úveru vo výške 11,4 %, úroky z omeškania vo výške 35 %, poisťné plnenie a ostatné zmluvné poplatky) je v neprimerane vyššej hodnote, ako bola výška záväzku žalobcov, ktorá vyplývala zo spotrebiteľskej zmluvy, ktorou došlo k prevodu nehnuteľnosti. Prevod nehnuteľnosti bol realizovaný na základe kúpnej zmluvy, v ktorej žalobcovia neboli zaviazaní zaplatiť kúpnu cenu, tá už v čase uzavretia kúpnej zmluvy bola uhradená. Taktiež hodnota prevádzanej predmetnej nehnuteľnosti je neporovnateľne nižšia, ako hodnota pohľadávky. Z

uvedených dôvodov je zrejme, že podmienky, ktoré vyplývajú zo záložnej zmluvy, ktoré mali nastať v súvislosti s prevodom vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy, sú neprijateľnými podmienkami podľa v zmysle § 53 ods. 4 písm. a), s), w) Občianskeho zákonníka. S poukazom na § 151h ods. 1 Občianskeho zákonníka a čl. 6 (záverečné ustanovenia) bod 6.2 písm. b) záložnej zmluvy záložca mohol previesť záloh s predchádzajúcim písomným súhlasom záložného veriteľa (žalovaného 1/). V zmysle uvedeného, rozhodným okamihom pre zánik záložného práva je okamih zmeny vlastníckeho práva k predmetu zálohu. Žalovaný 1/ ako záložný veriteľ pri zachovaní odbornej starostlivosti mohol mať vedomosť o rezervačnej zmluve, zmluve o budúcej zmluve a uzavretí kúpnej zmluvy, ako aj informáciu o zrealizovanej platbe kúpnej ceny žalobcami, dokonca mal dať súhlas na uzavretie kúpnej zmluvy. Žalovaný 1/ síce tvrdil, že súhlas nedal, ale svoje tvrdenie nijakým spôsobom nepreukázal. Nepreukázal, že by odporoval konaniu predávajúceho, vyzval ho na nápravu, resp. podal žalobu o určenie neplatnosti prevodu zálohu. Ak došlo k porušeniu záväzkov medzi žalovaným 1/ a predávajúcim, takéto porušenie zmluvy je protiprávnym úkonom. Dôsledok tohto protiprávneho úkonu nemôže byť na ujmu žalobcom. Vzhľadom na vyššie uvedené skutkové okolnosti mal prvoinštančný súd za to, že právnym následkom splnenia záväzku zaplatiť kúpnu cenu pred prevodom nehnuteľnosti ako podmienky zániku záložného práva a uzavretia kúpnej zmluvy v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, na ktoré boli žalobcovia zaviazaní a vzhľadom na skutočnosť, že záložca (predávajúci) bol oprávnený previesť záloh v zmysle záložnej zmluvy, je, že voči žalobcom ako nadobúdateľom zálohu nepôsobí záložné právo podľa § 151h Občianskeho zákonníka. Tomu svedčí aj skutočnosť, že podmienky záložnej zmluvy, na ktoré mali byť zaviazaní žalobcovia v súvislosti s prevodom vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy (spotrebiteľskej zmluvy), sú neprijateľnými podmienkami podľa v zmysle § 53 ods. 4 písm. a), s), w) Občianskeho zákonníka. Alternatívne záložné právo zaniklo podľa § 151md ods. 1 písm. f), resp. aj podľa § 151md ods. 1 písm. g) Občianskeho zákonníka.

5. Na margo procesnej obrany žalovaných, ktorá spočívala v tvrdení, že žalobcovia sú zodpovední za vzniknutý právny stav, ktorý vznikol v dôsledku porušenia záväzkov predávajúcim, keďže boli pri uzatváraní zmlúv neopatrní a žalobcovia mali kontaktovať žalovaného 1/, aby si zistili stav, pričom argumentujú princípom „vigilantibus iura sripta sunt“, súd prvej inštancie zdôraznil, že v rozhodnutiach Najvyššieho súdu SR bolo opakovane pripomínané (napr. sp. zn. 5Cdo/61/2012), že princíp „vigilantibus iura sripta sunt“ v spotrebiteľských veciach v konkrétnych súvislostiach ustupuje dôležitejšiemu princípu, ktorým je ochrana práv spotrebiteľa. Na druhej strane princíp „práva patria len bdelym“ v prípade obchodných vecí je nepopierateľný a je podčiarknutý povinnosťou podnikateľa konať s odbornou starostlivosťou. Žalovaný 1/ ako obchodník v rámci podnikania nesie podnikateľské riziko, pričom je predpoklad, že bude vo vzťahoch s inými podnikateľmi - teda v preskúvanom prípade s predávajúcim - presadzovať svoj záujem, využívať možnosti, ktoré mu právna a zmluvná úprava poskytuje, aby mu bola pohľadávka z titulu zmluvy o úvere včas a riadne uhradená. Žalovaný 1/ musel vedieť, že predávajúci bude predávať byty pre fyzické osoby, spotrebiteľov, nakoľko predmet zálohu je identifikovaný v záložnej zmluve a mechanizmus predaja nehnuteľnosti v nadväznosti na splácanie úveru je upravený v zmluve o úvere. Zo zmluvy o úvere je zrejme, že žalovaný 1/ musel mať vedomosť o tom, že nehnuteľnosti - záloh, sa budú predávať v krátkom čase, dĺžka úveru bola dohodnutá medzi zmluvnými stranami na jeden rok, a podmienky pre možnosť vzdania sa záložného práva v prípade predaja bytov/nebytových priestorov boli dohodnuté v čl. IV ods. 2 zmluvy o úvere na obdobie 12 mesiacov. Z vykonaného dokazovania vyplynulo, že žalobcovia mali rezervovanú nehnuteľnosť (21.1.2014) pred zriadením záložného práva dňa 5.3.2014 na základe záložnej zmluvy zo dňa 24.2.2014, tzn., že akékoľvek tvrdenia žalovaného 1/, že nemal pri zachovaní odbornej starostlivosti ako vedieť, že žalobcovia s predávajúcim uzatvorili zmluvu o prevode vlastníckeho práva k zálohu, je tendenčné a účelové. Ak by sa aj pripustilo, že tvrdenie žalovaného 1/ je pravdivé, tak jeho nedostatok vedomosti pramení v tom, že bol v obchodnom vzťahu pasívny. Takéto konanie (omisívne), ktoré znevýhodnilo žalobcov, poukazuje na to, že žalovaný 1/ sa spoliehal len na zápis záložného práva v katastri nehnuteľnosti a na účinky prevodu zálohu, aj pre prípad porušenia zmluvy o úvere zo strany predávajúceho. Tento záver potvrdzuje aj obrana žalovaného 1/ v písomných vyjadreniach. V konaní pred súdom žalovaný 1/ nepreukázal opak, t. j. že by konal s odbornou starostlivosťou. Zataženie nehnuteľnosti záložným právom a dôsledky, ktoré prináša jeho výkon, znamená hrubý nepomer medzi plnením žalobcov zo zmluvného vzťahu založeného kúpnu zmluvou, ktorý plnili jednak predávajúcemu a jednak by v prípade výkonu záložného práva museli znášať, vo vzťahu k hodnote, ktorú kúpnu zmluvou získali. Pričom pri zachovaní odbornej starostlivosti by vedel žalovaný 1/ tomuto stavu zabrániť a získať plnenie pre seba. Žalovaný 1/ nekonaním zvýhodnil nielen seba, ale aj predávajúceho (v prípade ak predávajúci v skutočnosti finančné prostriedky nepreviedol) na úkor žalobcov. Preto, takéto omisívne konanie je šikanóznym a nepoctivým

konaním a zriadenie záložného práva bez vedomia žalobcov s takými podmienkami, ktoré vylučujú právo na získanie kvitancie po splatení časti pohľadávky, je v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Žalobcovia povinnosť poskytnúť finančné prostriedky poctivo plnili za účelom nadobudnutia adekvátnej protihodnoty, bytu, ktorý je nezaťažený záložným právom. V tejto súvislosti poukázal prvoinštančný súd na legálnu definíciu dobrých mravov upravenú v zákone č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v § 4 ods. 8 a na uznesenie Najvyššieho súdu SR z 21. júna 2018 sp. zn. 6Cdo/137/2017, ktorým najvyšší súd korektív dobrých mravov (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka) posúdil okrem iného v súvislosti s tzv. zlatým pravidlom morálky. Žalovaný 1/ (a tiež predávajúci) vedel a mal vedieť, že omisívne konanie vo vzťahu k plneniu vzájomných dojednaní podľa zmluvy o úvere a záložnej zmluvy, je spôsobilé privodiť žalobcom ujmu a je na prospech predávajúcemu ako aj žalovanému 1/. Konaním žalovaného 1/ (hoci aj omisívnym) došlo k zámernému zmareniu podmienok upravených v zmluve o úvere pre prípad vzdania sa záložného práva a následného zabezpečenia výmazu záložného práva, ktorej plnenie boli mimo vedomostnej a vôľovej zložky žalobcov. Zámerné zmarenie uvedených podmienok činia právny úkon prevod zálohu v zmysle § 36 ods. 3 Občianskeho zákonníka nepodmieneným. S poukazom na vyššie uvedené skutočnosti, mal súd prvej inštancie za to, že účinnosťou prevodu neprešli na žalobcov práva a povinnosti záložcu zo zmluvy o zriadení záložného práva podľa § 151h ods. 2 Občianskeho zákonníka. V tomto smere súd prvej inštancie poukázal na zhodu právneho názoru žalobcu a žalovaného 1/ (nespornosť tvrdenia žalobcov a žalovaného 1/), ktorý na pojednávaní 12.12.2019 uviedol, že žalobcovia nemajú aktívnu legitimáciu z dôvodu, že kúpna zmluva im takéto práva nepriznáva, keďže im nedáva právo žiadať kvitanciu, t. j. súhlas o výmaz záložného práva. Nespornosť tvrdenia spočíva v časti, že žalobcovia nie sú účastníkmi záložnej zmluvy a neprešli na nich práva a povinnosti záložcu, nakoľko kúpna zmluva neupravovala prevod zaťaženej nehnuteľnosti v prospech žalovaného 1/. Tzn. že neupravila právo žiadať kvitanciu. Aktívna legitimácia je však daná skutočnosťou, že na liste vlastníctva je zapísaná ťarcha - záložné právo v prospech žalovaného 1/, ktoré na základe zmluvy o postúpení pohľadávky bolo postúpené na žalovaného 2/. Vzhľadom na zásadu materiálnej publicity údajov katastra žalobcovia sú v postavení záložcov, a ich vlastnícke právo k nehnuteľnostiam je bezprostredne ohrozené výkonom zabezpečovacieho práva v konkurzom konaní, resp. aj výkonom práva podľa § 151m Občianskeho zákonníka. Z dôvodu odvrátenia tejto hrozby a právnej neistoty žalobcovia majú právny záujem na tom, aby súd určil neexistenciu záložného práva viaznuceho na ich nehnuteľnostiach, pretože pozitívny rozsudok súdu o neexistencii záložného práva je spôsobilou listinou na zápis v katastri záznamom bez ďalšieho (§ 151md ods. 2 Občianskeho zákonníka). Vo vzťahu k žalovanému 2/, ktorý nadobudol pohľadávku titulom zmluvy o úvere zabezpečenú záložným právom okrem iného k nehnuteľnosti žalobcov, je potrebné aplikovať zásadu nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet (nikto nemôže previesť na iného viac práv, než má sám). Z týchto dôvodov súd prvej inštancie žalobe vyhovel.

6. O trovách konania rozhodol súd prvej inštancie podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1,2 CSP, a priznal v spore úspešným žalobcom 1/ a 2/ nárok na náhradu trov konania vo výške 100 % s poukazom na percento úspešnosti v súdnom spore, pričom o výške nároku rozhodne súd prvej inštancie uznesením súdneho úradníka po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

7. Proti tomuto rozsudku v celom rozsahu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný 1/, ktorý ho odôvodnil podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP. Žiadal, aby odvolací súd napadnutý rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne, zruší nariadené neodkladné opatrenie a prizná žalovaným 1/ a 2/ voči žalobcom 1/ a 2/ plnú náhradu trov konania. Uviedol, že záver súdu prvej inštancie, že uhradením kúpnej ceny za nehnuteľnosť v zmysle zmluvy o budúcej zmluve došlo k zániku záložného práva ešte pred prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, bol zdôvodnený aj ustanovením článku VIII. bod 1. kúpnej zmluvy zo dňa 25.4.2014 uzatvorenej medzi žalobcami a predávajúcim, ktoré vo vzťahu k záložnému právu žalovaného 1/ obsahovalo záväzok na predloženie žiadosti o výmaz záložného práva žalovaným 1/ najneskôr do 90 pracovných dní odo dňa podpisu kúpnej zmluvy. Samotné splnenie predmetných zmluvných záväzkov v takom ich znení, aké bolo dojednané v zmluve o budúcej zmluve, resp. v kúpnej zmluve, nemohlo za žiadnych okolností spôsobiť zánik záložného práva k nehnuteľnosti vo vlastníctve žalobcov. Z vykonaného dokazovania je nesporné, že žalobcovia uhradili kúpnu cenu na bankový účet predávajúceho vedený v Tatra banke, a.s. Zaplacením časti kúpnej ceny vo výške 144 000,- € však došlo „iba“ k splneniu záväzkov dojednaných medzi žalobcami a predávajúcim. Priamo z ustanovení zmluvy o budúcej zmluve a rovnako tak ani z ustanovení kúpnej zmluvy nevyplýva, že uhradením kúpnej ceny dôjde k priamemu zániku pohľadávky (resp. jej časti) zabezpečenej záložným právom k predmetnej nehnuteľnosti. Predávajúci svojím nasledujúcim

(ne)konaním nespĺnil svoje zmluvn  záväzky voči žalovanému 1/ a neuhradil mu časť pohľadávky zabezpečenej zloznm prvm k predmetnej nehnuteľnosti. Vyhlásenie tykajce sa predloženia žiadosti o vymaz zloznho práva uvedene v kúpnej zmluve žalovaného 1/ ako zloznho veriteľa nemohlo žiadnym sposobom zaviazat, pretože tento nebol uastnkom kúpnej zmluvy a o jej uzatvoren ani nemal vedomosť. Žalobcovia svoje tvrdenia o dostatočnom mnozstve informácii žalovaného 1/ na „ustriehnutie“ nespĺnenia záväzku zo strany predávajúceho, nijakým sposobom nekonkretizovali. Žalovaný 1/ totiž nemohol mať vedomosť o uzatvoren kúpnej zmluvy a o prevode vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti. Nie je ani technicky mon zabezpečiť stálu kontrolu činnosti dlznkov. Práve za uelom preddenia obdobným situáciám boli v záložnej zmluve uzatvorenej medzi predvajcm a žalovaným 1/, ako jediny dostupny prostriedok žalovaného 1/, dojednan ustanovenia, v zmysle ktorých sa predávajúci zaviazal nepreviesť záloh bez písomného súhlasu žalovaného 1/ na in osobu, a to až do úplného splatenia pohľadávky. Nedodrzanie záväzkov zo strany predávajúceho však aj napriek uvedenému nemohlo mať vplyv na uinky prevodu vlastníckeho práva k zálohu. Občiansky zákonník podmieňuje prevod vlastníckeho práva k zálohu súhlasom zloznho veriteľa jedine v prípade, ak bol zaaty výkon zloznho práva k zálohu. V uvedenom prípade tak bolo možné previesť vlastnck právo k zálohu bez toho, aby predávajúci do katastrálního konania doložil akkoľvek súhlas žalovaného 1/. Tvrdenie, že žalovaný 1/ nepreukázal nevystavenie súhlasu na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, považoval žalovaný 1/ za bezpredmetn a tendenn, pretože žalobcovia žiadnym sposobom nepreukázali, že by žalovaný 1/ vystavil predvajcmu akkoľvek takto súhlas, a teda v tejto veci neunesli dkazn bremeno. Žalovaný 1/ nesúhlasil ani s právním názorom, že vzhľadom na skutkov okolnosti, ktoré vyplynuli z dokazovania, zlon právo alterntvne zaniklo podľa § 151md ods. 1 písm. f) Občianskeho zákonníka, resp. aj podľa § 151md ods. 1 písm. g) Občianskeho zákonníka. Z dôvodu, že v predmetnom prípade ide o zlon právo k nehnuteľnostiam, ktor vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, spomnan zkonn ustanovenia tykajce sa zániku zloznho práva pri prevodu zálohu naň nemožno aplikovat. Žalobcovia nezachovali svoju odborn starostlivosť pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve a ani kúpnej zmluvy, nakoľko mali žiadať úpravu ustanoven o zaplaten kúpnej ceny tak, aby kúpna cena bola poukzan priamo na uet žalovaného 1/. Týmto konaním si mohli zabezpečiť absolútnu právnu istotu, že zaplatením kúpnej ceny dôjde aj skutočne k zániku zloznho práva na predmetnej nehnuteľnosti. Nemožnosť aplikácie ustanoven § 151md ods. 1 písm. f), g) na prípady zloznho práva, ktor sa registruje v osobitnom registri zloznch práv (vrátane zloznho práva registrovaného v katastri nehnuteľností) vyplýva analogicky z ustanovenia § 151h ods. 4 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého sa na zlon právo, ktor vzniká registráciou v osobitnom registri, ak sa na jeho vznik vyžaduje podľa zákona registrácia v osobitnom registri, nevzťahuje ustanovenie § 151h ods. 3 Občianskeho zákonníka.

8. Proti tomuto rozsudku v celom rozsahu podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie taktiež pvodny žalovaný 2/, lime finance v likvidácii, so sídlom Štefánikova 9, Nitra, IČO: 50 377 159, ktor ho odôvodnil podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP. Žiadal, aby odvolací súd napadnuty rozsudok súdu prvej inštancie zmenil tak, že žalobu v celom rozsahu zamietne, zrušil nariaden neodkladn opatrenie a prizná žalovaným 1/ a 2/ voči žalobcom 1/ a 2/ pln náhradu trov konania. Svoje odvolanie odôvodnil obsahovo zhodne s odvolaním žalovaného 1/.

9. K odvolaním žalovaných sa vyjadрили žalobcovia 1/ a 2/. Napadnuty rozsudok súdu prvej inštancie považovali za vecne správny a navrhli odvolaciemu súdu, aby ho potvrdil. Uviedli, že nie je jasn, ako alovan dospeli k záveru, že súd na zisteny skutkov stav aplikoval § 151md ods. 1 písm. a) Občianskeho zákonníka a vyvodil závery o priamom zániku pohľadávky žalovaného 1/. Prvointanny súd nevychádzal pri posden skutkového stavu, ktor predchádzalo prvnmu posúdeniu veci, výlučne len zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve zo dňa 30.4.2014 a z kúpnej zmluvy 21.5.2014. Súd prvej inštancie vychádzal zo vsetkch v tomto konaní vykonaných dôkazov a ustálil skutkov stav, ktor po právnej stránke vec posúdil podľa § 53 ods. 4 písm. a), s), w) a § 54 ods. 2 Občianskeho zákonníka, § 151 h ods. 2 Občianskeho zákonníka, a 151md ods. 1 písm. f) a h) Občianskeho zákonníka, § 151md ods. 2 Občianskeho zákonníka, § 36 ods. 3 Občianskeho zákonníka s použitm korektívu „dobrých mravov“ podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka a zásad práva: z nepráva nemôže vzniknúť právo, „vigilantibus iura sripta sunt“ (bdelm pat právo), a „nemo plus iuris ad alium transferre potest, quam ipse habet“ (nikto nemôže previesť na iného viac práv, než má). Vzhľadom na zisten skutkov okolnosti, ktoré mali základ vo vykonanom dokazovan, súd prvej inštancie mal za to, že právním následkom splnenia záväzku zaplatiť kúpnu cenu pred prevodom nehnuteľnosti v zmysle zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, na ktor boli žalobcovia zaviazan, a ktor bol podmienkou zániku zloznho práva a uzavretia

kúpnej zmluvy a vzhľadom na skutočnosť, že predávajúci (záložca) bol oprávnený previesť záloh v zmysle záložnej zmluvy (posúdené aj s prihliadnutím na zanedbanie povinnosti žalovaného 1/ konať s odbornou spôsobilosťou), je, že voči žalobcom nepôsobí záložné právo podľa § 151h Občianskeho zákonníka. Tomu svedčí aj skutočnosť, že podmienky záložnej zmluvy, na ktoré mali byť zaviazaní žalobcovia v súvislosti s prevodom vlastníckeho práva na základe kúpnej zmluvy, sú neprijateľnými podmienkami podľa § 53 ods. 4 písm. a), s), w), Občianskeho zákonníka. Kúpna zmluva ako aj zmluva o budúcej zmluve boli súdom posúdené ako spotrebiteľské zmluvy. Súd prvej inštancie pri posudzovaní veci vychádzal z postavenia žalovaného 1/ ako podnikateľa v oblasti financií, ktorý poskytol predávajúcemu (pôvodnému záložcovi) úver, a teda vychádzal aj z predpokladu, že vo vzťahu s dlžníkom (predávajúcim, pôvodným záložcom) žalovaný 1/ bude presadzovať svoj podnikateľský záujem, ktorým bolo včasné uhradenie pohľadávky z titulu zmluvy o úvere. Zároveň prihliadol aj na skutočnosť, že žalovaný 1/ vedel, že záloh by sa mal predávajúcim (dlžníkom) predávať v krátkom čase, do 12 mesiacov od podpisu úverovej zmluvy (napr. v čl. IV ods. 2 zmluvy o úvere boli dohodnuté podmienky pre možnosť vzdania sa záložného práva v prípade predaja bytov/nebytových priestorov na obdobie 12 mesiacov). Tiež vychádzal zo zisteného stavu, že v čase uzavretia úverovej zmluvy (24.2.2014) a záložnej zmluvy (24.2.2014) žalobcovia už mali rezervovanú nehnuteľnosť (21.1.2014). Už tieto skutočnosti mali byť dôvodom na zvýšenie pozornosti, že k predaju v krátkom čase dôjde. Na strane druhej, obchodný vzťah medzi predávajúcim a žalovaným 1/ žalobcovia nemali ako ovplyvniť a ak by o podmienkach záložnej zmluvy a úverovej zmluvy vedeli, zmluvu o budúcej kúpnej zmluve by neboli uzavreli. Nie žalobcovia, ale žalovaný 1/ mohol a mal disponovať informáciami, ktoré by mu vedeli zabezpečiť návratnosť úveru a dohodnutý zisk z poskytnutého úveru, avšak zo strany žalovaného 1/ bolo potrebné „odsledovať“ predaj nehnuteľnosti. Žalovaný 1/ týmto spôsobom nekonal, nebol aktívny, ale svojim omisívnym konaním preniesol riziko svojho podnikania na tretie osoby (v tomto konkrétnom prípade žalobcov) a takto zvýhodnil seba a v prípade, ak predávajúci v skutočnosti finančné prostriedky nepreviedol, aj predávajúceho na úkor žalobcov. Žalovaný 1/ na pojednávaní dňa 12.12.2019 udal, že zabezpečí prehľad úhrad predávajúceho na preukázanie tvrdenia, že suma nebola uhradená, toto nespĺnil a nijakým spôsobom nepreukázal, či k úhrade časti dlhu predávajúcim (dlžníkom) žalobcami zaplatenou kúpnu cenu došlo alebo nie. Žalovanému 1/ nič nebránilo, aby sa zúčastnil ako záložný veriteľ na rokovaníach s dlžníkom a žalobcami, resp. aby si stanovil podmienky tak, aby kúpna cena, resp. jej časť bola uhradená priamo na jeho účet a zabezpečil priamu kvitanciu časti pohľadávky a tým zánik záložného práva zriadeného na nehnuteľnosť (byt, resp. nebytový priestor), za ktorú kúpna cena budúcimi kupujúcimi bola uhradená.

10. Ďalej žalobcovia vo vojnom vyjadrení k odvolaniam žalovaných uviedli, že im nie je zrejmé, o ktoré konkrétne ustanovenie Občianskeho zákonníka sa žalovaní opreli, keď dospeli k právnomu názoru, že je potrebné aplikovať § 151h ods. 4 Občianskeho zákonníka práve na § 151md ods. 1 písm. f) a g) Občianskeho zákonníka, nakoľko žiadne z citovaných ustanovení, neodkazuje na povinnosť aplikácie § 151h ods. 4 Občianskeho zákonníka v prípade aplikácie § 151md ods. 4 písm. f) a g) Občianskeho zákonníka. Ustanovenie § 151h ods. 3 Občianskeho zákonníka nebolo súdom prvej inštancie aplikované. Zánik záložného práva (§ 151md) a skutočnosť, že záložné právo neprechádza na nadobúdateľa zálohu (§ 151h) sú dve rozličné právne skutočnosti. Pričom zo znenia § 151h ods. 4 Občianskeho zákonníka vyplýva, že sa vzťahuje výlučne na § 151h ods. 3 Občianskeho zákonníka. Žalobcovia na margo aplikácie § 151md ods. 1 písm. f) a g) Občianskeho zákonníka dodali, že prvoinštančný súd dospel k záveru, že žalobcovia boli dobromyseľní, že nadobúdajú nehnuteľnosť bez zaťaženia záložným právom, a to vzhľadom na to, že pred prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnosti (pred uzavretím kúpnej zmluvy dňa 21.5.2014) na základe zmluvy o budúcej kúpnej zmluvy zo dňa 30.4.2014, žalobcovia splnili svoj záväzok voči predávajúcemu, (zaplatili kúpnu cenu platbami 21.1.2014, 30.4.2014, 19.5.2014), ktorý mal vyvolať účinky zániku záložného práva, čo bolo potvrdené v znení čl. VIII kúpnej zmluvy. Následne v konaní o návrhu na vklad Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor, konanie prerušil (rozhodnutie o prerušení konania, č. V 2938/2014 zo dňa 25.9.2014) výlučne z dôvodu, že čl. VIII ods. 1 Kúpnej zmluvy nevychádzal z údajov katastra nehnuteľnosti, pričom v zmysle tohto rozhodnutia v údajoch katastra už nebol uvedený zápis záložného práva v prospech žalovaného 1/. Na základe rozhodnutia o prerušení konania bola vykonaná oprava podania a dňa 30.10.2014 uzavretý dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve, a to už bez označenia a deklarovania ťarchy záložného práva v prospech žalovaného 1/. Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor, v konaní o návrhu na vklad kúpnu zmluvu v znení dodatku č. 1 podľa § 31 katastrálneho zákona preskúmal a vklad vlastníckeho práva rozhodnutím V 2938/2014 zo dňa 5.11.2014 povolil. Na základe uvedených skutočností žalobcovia mali za to, že k výmazu záložného práva došlo v lehote určenej v pôvodnej kúpnej zmluve (do 90 dní odo dňa uzavretia

kúpnej zmluvy). Rozhodnutia Okresného úradu Pezinok, katastrálneho odboru, sú verejnými listinami (v zmysle § 205 CSP) vydanými kompetentným orgánom oprávneným posúdiť právny a skutkový stav. Žalobcovia teda nemali pochybnosti o ich správnosti a boli legitímne presvedčení, že záložné právo zaniklo. Z uvedeného dôvodu, im nemožno vytknúť nedostatok obozretnosti, keďže konali v súlade a na základe rozhodnutia štátneho orgánu. Z uvedeného je zrejmé, že žalobcovia naplnili predpoklady na zánik záložného práva v zmysle § 151md ods. 1 písm. f) Občianskeho zákonníka tak, ako to posúdil aj prvoinštančný súd. Vzhľadom na skutočnosť, že záložná zmluva umožňovala previesť záloh ešte pred zánikom pohľadávky bez zaťaženia, sa naplnil aj predpoklad na zánik záložného práva v zmysle § 151md ods. 1 písm. g) Občianskeho zákonníka.

11. K vyjadreniu žalobcov podal pôvodný žalovaný 2/ repliku. Uviedol v nej, že zastáva názor, že súd prvej inštancie sa nekriticky stotožnil s tvrdeniami žalobcov, že konanie žalovaného 1/ v súvislosti s dojednaniami zmluvy o úvere č. 336/2013 zo dňa 24.2.2014 a zmluvy o zriadení záložného práva č. 336/2013 zo dňa 24.2.2014, titulom ktorej bolo za účelom zabezpečenia pohľadávky z úverovej zmluvy zriadené záložné právo aj k nehnuteľnosti žalovaných, bolo v rozpore s dobrými mravmi. Z odôvodnenia rozsudku vyplýva, že súd v značnej miere prihliadal na skutočnosť, že žalobcovia sa ako fyzické osoby a zároveň spotrebiteľia (vo vzťahu k predávajúcemu) ocitli v postavení záložcov napriek tomu, že za prevádzanú nehnuteľnosť predávajúcemu zaplatili dohodnutú kúpnu cenu. Súd taktiež skonštatoval, že výkon záložného práva, by mohol mať pre žalobcov „fatálne následky“, nakoľko v prípade prevodu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti by prišli o obydlie žalobcovia, aj ich nepľnoleté deti. Žalobcovia sú navyše zaviazaní na plnenie zo zmluvy o poskytnutí úveru, ktorú uzavreli za účelom kúpy uvedenej nehnuteľnosti. Žalovaní sa ohradzujú proti záverom súdu, že žalovaný 1/ úmyselne znevýhodnil žalobcov a poukazujú na to, že nepoctivé konanie predávajúceho je spôsobilé privodiť ujmu aj žalovaným. Žalovaný 2/, ktorý nadobudol predmetnú pohľadávku voči žalobcom ako postupník zo zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 22.1.2018 uzatvorenej so žalovaným 1/ ako postupcom napriek tomu, že bol pri nadobudnutí pohľadávky dobromyseľný, ponúkol žalobcom zľavu z dlžnej sumy vo výške 45 000,- € (pričom celková kúpna cena, ktorú žalobcovia za nehnuteľnosť uhradili bola 145 000,- €). Žalovaný 2/ považoval všetky tvrdenia o nepoctivom konaní žalovaných za tendenčné a ničím nepodložené. Uvedené tvrdenia sa účelovo snažia zbaviť žalobcov zodpovednosti za vzniknutý právny stav, ktorý vznikol v dôsledku nepoctivého konania predávajúceho. Žalobcovia mali možnosť zamedziť prípadným rizikám, ak by pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve a kúpnej zmluve s predávajúcim konali s primeranou opatnosťou a obozretnosťou a ich obsah dojednali tak, aby bol predávajúci zaviazaný uhradiť časť pohľadávky voči žalovanému 1/ a nehnuteľnosť neostala zaťažená záložným právom v prospech žalovaného 1/.

12. Pôvodný žalovaný 2/ mal za to, že napriek rôznym skutkovým okolnostiam v tomto prípade, záložné právo k nehnuteľnosti nezaniklo, nakoľko na to neboli splnené hmotnoprávne predpoklady. Problematika prevodu a prechodu predmetu záložného práva je upravená v ustanovení § 151h Občianskeho zákonníka, z ktorého vyplýva, že zmena vlastníka predmetu záložného práva v zásade nemá vplyv na existenciu záložného práva a záložné právo pôsobí aj voči nadobúdateľovi zálohu. Ustanovenie § 151h Občianskeho zákonníka obsahuje niekoľko špecifických výnimiek z tohto pravidla. Citujúc § 151h ods. 1, 3 a 4 Občianskeho zákonníka mal žalovaný 2/ za to, že nedošlo k naplneniu žiadnej z podmienok, ktorá by odôvodňovala zánik záložného práva. Žalobcovia vo svojom vyjadrení zo dňa 18.6.2020 tvrdili, že právny názor žalovaných týkajúci sa možnosti zániku záložného práva, resp. vylúčenia vecnoprávných účinkov záložného práva, je nesprávny, nakoľko vylučuje aplikáciu § 151md ods. 1 písm. f) Občianskeho zákonníka v prípade, že predmetom záložného práva je nehnuteľnosť. Argumentujú pritom zákonným znením § 151md ods. 2 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého sa po zániku záložného práva vykoná výmaz záložného práva z registra záložných práv alebo z osobitného registra. Z uvedeného má podľa žalobcov vyplývať, že predmetné zákonné ustanovenie predpokladá zánik záložného práva naplnením ktorejkoľvek hypotézy uvedenej v § 151md ods. 1 Občianskeho zákonníka. V nadväznosti na uvedené žalovaný 2/ poukázal na právnu teóriu prezentovanú okrem iného v Komentári od Števek M. a kol., Praha : C.H.Beck, 2015, ISBN 978-80-7400-629-6, kde sa na str. 1192 uvádza: „Prevod alebo prechod zálohu na dobromyseľného nadobúdateľa, ak sa záložné právo registruje v osobitnom registri záložných práv, napríklad prevod nehnuteľnosti, nemá za následok zánik záložného práva.“ Žalovaný 2/ sa nestotožnil s názorom žalobcov, že sa žalovaný 1/ ako záložný veriteľ mal zúčastniť na rokovaníach s predávajúcim a žalobcami, za účelom dojednania podmienok kúpnej zmluvy uzatvorenej medzi predávajúcim a žalobcami tak, aby kúpna cena bola uhradená priamo na jeho účet a mohlo tak dôjsť k zániku časti pohľadávky a tým aj zániku záložného práva zriadenému k nehnuteľnosti. V

predmetnom spore ide o dva samostatné záväzkové vzťahy, a to vzťah medzi predávajúcim a žalovaným 1/, ktorý vznikol na základe úverovej zmluvy a záložnej zmluvy a vzťah medzi predávajúcim a žalobcami, do ktorého strany vstúpili za účelom prevodu vlastníctva k nehnuteľnosti. V oboch prípadoch, teda tak pri úverovej zmluve a záložnej zmluve, ako aj pri zmluve o budúcej kúpnej zmluve a kúpnej zmluve, ide o dvojstranné právne úkony. Nie je preto povinnosťou, a v konečnom dôsledku ani možnosťou tretej strany ovplyvňovať obsah zmluvných dojednaní. Pretože medzi žalovaným 1/ a žalobcami neexistoval žiadny zmluvný vzťah, nemožno o žalobcoch vo vzťahu k žalovanému 1/ hovoriť ako o spotrebiteľoch. V zmysle zásady z nepráva nemôže vzniknúť právo (ex iniuria ius non oritur) súd prvej inštancie skonštatoval, že protiprávne konanie predávajúceho a jeho porušenie záväzkov voči žalovanému 1/ nemôže byť na ujmu žalobcom. Analogicky je teda možné predpokladať, že v zmysle rovnakej zásady nemôže byť protiprávne konanie predávajúceho a porušenie záväzkov voči žalobcom na ujmu žalovaným. Rozhodnutím prvoinštančného súdu bola úplne opomenutá ochrana práva žalovaného 1/ ako záložného veriteľa a porušená zásada právnej istoty, nakoľko žalovaný 1/ mal legitímne očakávanie, že v zmysle zásady materiálnej publicity katastra nehnuteľností nemôže bez jeho vedomosti a vôle prísť k zániku záložného práva.

13. K vyjadreniu žalobcov podal následne repliku taktiež žalovaný 1/, jej obsah sa zhodoval s replikou pôvodného žalovaného 2/.

14. Na repliky žalovaných podali žalobcovia dupliku, v ktorej uviedli, že zotrávajú na svojom právnom názore, že je potrebné odlišovať úpravu v § 151h Občianskeho zákonníka - pôsobenie záložného práva voči nadobúdateľovi zálohu a úpravu v § 151md Občianskeho zákonníka - zánik záložného práva. Ustanovenie § 151h ods. 4 Občianskeho zákonníka sa ani jazykovým výkladom, ani z pohľadu logického a systematického výkladu, ani teleologickým výkladom neviaže na § 151md Občianskeho zákonníka upravujúce zánik záložného práva. Z dôvodovej správy k § 151h Občianskeho zákonníka vyplýva, že účelom tejto úpravy je, aby záložné právo pri prevode nepôsobilo voči nadobúdateľovi zálohu pri prevodoch v bežnom obchodnom styku v rámci predmetu podnikania, z dôvodu, aby nebolo ohrozené obchodovanie podnikateľa. Tzn., že ak je predmetom záložného práva napríklad celý podnik na výrobu automobilov, nadobúdateľ automobilu - kupujúci, nadobúda vec nezaťaženú záložným právom. Z dôvodovej správy k § 151md Občianskeho zákonníka žalobcovia citovali: „zákon určuje jednotlivé dôvody zániku záložného práva. Po zániku záložného práva je nutné vykonať výmaz v registri záložných práv alebo v inom registri ...“ V odbornej literatúre od Jaroslava Krajča a kol. „Občiansky zákonník pre prax“ II. diel, vydavateľstvo EUROUNION, str. 1486-7, k ustanoveniu § 151md ods. 1 písm. f) Občianskeho zákonníka sa uvádza: „Zánik záložného práva spôsobuje samotný prevod alebo prechod zálohu, ak k nemu došlo za podmienok uvedených v ustanoveniach § 151 ods. 3 Občianskeho zákonníka. Na rozdiel od ustanovenia § 151h ods. 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého záložné právo (len) zrejme nepôsobí voči nadobúdateľovi zálohu, ale nemá to vplyv na vznik záložného práva, podľa komentovaného ustanovenia, ak došlo k prevodu alebo prechodu zálohu v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania alebo ak v čase prevodu alebo prechodu zálohu nadobúdateľ zálohu, pri vynaložení bežnej starostlivosti, je dobromyseľný, má to za následok zánik záložného práva k zálohu, ktorý bol predmetom prevodu alebo prechodu“. Výklad § 151md ods. 1 písm. f), g), i) Občianskeho zákonníka v spojení s § 151h ods. 4 Občianskeho zákonníka tak, ako ho interpretujú žalovaní, by činil § 151md ods. 1 písm. f), g), i) Občianskeho zákonníka obsolentnou právnou normou, a to od momentu jej prijatia. Preto takýto výklad je v rozpore s elementárnou logikou, nebolo predsa cieľom zákonodarcu prijať právnou normu, ktorá by bola neaplikovateľná a neúčinná. Takýto výklad diskvalifikuje zánik záložného práva zapísaného v katastri nehnuteľnosti alebo v inom registri z dôvodov upravených § 151md ods. 1 písm. f), g) i) Občianskeho zákonníka, a teda aj podanie každej žaloby, ktorej predmetom by bolo posúdenie zániku záložného práva z dôvodov upravených v tomto ustanovení. Predovšetkým súd prvej inštancie správne uzavrel, že na žalobcov neprešli práva a povinnosti záložcu zo zmluvy o zriadení záložného práva podľa § 151h ods. 2 Občianskeho zákonníka účinnosťou prevodu nehnuteľnosti, nakoľko podmienky záložnej zmluvy, na ktoré mali byť zaviazaní uzavretím kúpnej zmluvy, sú neprijateľnými podmienkami podľa § 53 ods. 4 a), s), w) Občianskeho zákonníka, a sú v rozpore s dobrými mravmi podľa § 3 Občianskeho zákonníka, a alternatívne záložné právo aj zaniklo podľa § 151md ods. 1 písm. f), g) Občianskeho zákonníka. K otázke zanedbania odbornej starostlivosti žalovaného 1/ a aplikácie korektívu dobrých mravov sa žalobcovia vyjadrili vo vyjadrení zo dňa 18.6.2020, na ktorom zotrvali. Ďalej žalobcovia zopakovali, že žalovaní nepreukázali, že žalovaný 1/ súhlas na prevod nehnuteľnosti nedal a predávajúci konal (previedol vlastnícke právo k nehnuteľnosti na žalobcov) bez jeho vedomia. Úlohou súdu nebolo iniciatívne zisťovať, či dlžník

spoločnosť REAL 2 s.r.o. v skutočnosti porušila vo vzťahu k žalovanému 1/ povinnosti vyplývajúce z úverovej zmluvy. Bremeno tvrdenia a dôkazné bremeno bolo na žalovaných, ktoré však neunesli. V konaní pred prvoinštančným súdom však bolo preukázané, že medzi žalovaným 1/ a spoločnosťou REAL 2 s.r.o. boli zmluvy - zmluva o úvere a zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 24.2.2014, uzavreté až po rezervácii nehnuteľnosti dňa 21.1.2014 žalobcami, bez vedomia žalobcov a s takými podmienkami, ktoré vylučujú právo na získanie kvitancie po splatení časti pohľadávky, čo je v rozpore s dobrými mravmi a podmienky záložnej zmluvy sú neprijateľnými podmienkami podľa § 53 ods. 4 písm. a), s) w) Občianskeho zákonníka. Za účelom objektívneho posúdenia aplikácie § 3 Občianskeho zákonníka prvoinštančný súd vykonal dokazovanie aj vo vzťahu k právam žalovaného 1/, ktoré mu vyplývali zo zmlúv uzavretých so spoločnosťou REAL 2 s.r.o. o možnosti „ustriechnuť“ platbu časti svojej pohľadávky pri zachovaní odbornej starostlivosti. Z dokazovania vyplynulo, že žalovaný 1/ tieto práva nevyužil, ostal pasívny (evidentne spoliehajúc sa na pôsobenie záložného práva voči nadobúdateľovi zálohu, a na zánik záložného práva až po zaplatení celej pohľadávky, na ktoré vo svojich vyjadreniach opakovane poukazuje), odbornú starostlivosť nezachoval, čo viedlo k záveru súdu o šikanóznom a nepoctivom konaní, keďže vedomosť o tom, že nehnuteľnosť bude predávaná žalobcom (spotrebiteľom) mal a musel si byť vedomý aj dôsledkov nemožnosti priamej kvitancie po uhradení kúpnej ceny za nehnuteľnosť. Konateľ spoločnosti REAL 2 s.r.o., Daniel Orth, v postavení svedka v trestnom konaní vypovedal tak, že „...po predaji bytov písomne vyzval spoločnosť AKCENTA na vydanie kvitancie, teda výmaz záložného práva, pričom úver bol splácaný mesačnými splátkami a mimoriadnymi splátkami z predajnej ceny nehnuteľnosti, avšak spoločnosť AKCENTA nevyhovela ich výzve a požadovala vyššie predčasné splatenie úveru. Prebehlo aj niekoľko rokovaní, kde bol aj s právnikom P..., avšak k dohode nedošlo a spoločnosť nevydala kvitanciu. Následne sa tieto problémy spoločnosti rozšírili po meste a ich projekt sa stal v podstate nepredajný, a to kvôli spoločnosti AKCENTA. Uviedol, že z jeho strany boli uskutočnené všetky možné kroky, aby zabezpečil vydanie kvitancie spoločnosti AKCENTA a v žiadnom prípade nikoho neuviedol do omylu ani nepodviedol...“ Rozhodujúcou skutočnosťou a preukázaným tvrdením žalobcov bolo, že k porušeniu záväzkov medzi žalovaným 1/ a predávajúcim došlo, či už zo strany predávajúceho alebo zo strany žalovaného 1/ a takéto porušenie zmluvy je protiprávnym úkonom, ktorý nemôže byť na ujmu žalobcom, ktorí svoje záväzky splnili a plnenie z úverovej zmluvy, z ktorej neboli zaviazaní, nemali ako ovplyvniť (priamu kvitanciu by nedostali tak, ako to potvrdil aj žalovaný 1/ námietkou aktívnej legitímácie). S týmito skutočnosťami sa náležite prvostupňový súd vysporiadal. Žalobcovia poukázali tiež na to, že žalovaní niektoré vyjadrenia žalobcov prezentujú ako závery súdu, napr. súd podľa žalovaných skonštatoval, že „výkon záložného práva, by mohol mať pre žalobcov „fatálne následky“, čo však bolo súčasťou súdom citovaného písomného vyjadrenia žalobcov.

15. Odvolací súd uznesením č. k. 5Co/119/2020-325 zo dňa 30. novembra 2020 odvolania žalovaných 1/ a 2/ odmietol a žalobcom 1/ a 2/ priznal voči žalovaným 1/ a 2/ náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 %. Svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že odvolania žalovaných 1/ a 2/ boli podané po uplynutí zákonnej lehoty ustanovenej v § 362 ods. 1 CSP. Najvyšší súd uznesením sp. zn. 7Cdo/97/2022 zo dňa 30. marca 2023 na dovolania žalovaných 1/ a 2/ uznesenie odvolacieho súdu zrušil a vec mu vrátil na ďalšie konanie, svoje rozhodnutie odôvodnil tým, že odvolací súd nesprávne posúdil začiatok plynutia lehôt žalovaných 1/ a 2/ na podanie odvolania, ako aj ich koniec.

16. V priebehu dovolacieho konania insolvenčný správca žalovaného 1/ podaním doručeným súdu prvej inštancie dňa 10.12.2021 oznámil, že na majetok žalovaného 1/ bol vyhlásený konkurz. Podaním doručeným súdu prvej inštancie dňa 16.6.2022 insolvenčný správca žalovaného 1/ oznámil, že došlo k zrušeniu podniku zahraničnej osoby: Československé úverní družstvo, pobočka Slovensko, so sídlom Metodova 7, Bratislava, IČO: 36 866 750 ku dňu 16.5.2022. Podaním doručeným dovolaciemu súdu dňa 13.3.2023 insolvenčný správca žalovaného 1/ odpovedal na výzvu dovolacieho súdu, že z dôvodu, že pohľadávka zo zmluvy o úvere č. 336/2013 zo dňa 24.2.2024 bola postúpená spoločnosti lime finance, a.s., táto nie je zapísaná v súpise majetkovej podstaty žalovaného 1/. Dovolací súd preto konštatoval, že na základe uvedenej skutočnosti, vyhlásený konkurz na majetok žalovaného 1/ nespôsobuje (podľa lex fori processus) ex lege prerušenie konania vyplývajúce z § 47 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, keďže sa dovolacím súdom prejednávajúca vec netýka majetku podliehajúceho konkurzu. V prípadoch, v ktorých k prerušeniu konania vyhlásením konkurzu neprichádza (daný prípad), úpadca ostáva stranou konania, oprávnenie konať v jeho mene však prechádza na správcu - čím u právnických osôb v úpadku správca prakticky vstupuje do práv a povinností štatutárneho orgánu takejto osoby.

17. Na pojednávaní pred odvolacím súdom dňa 12.3.2024 sa žalobcovia vyjadrili tak, že žalovaný 1/ mal vedomosť o predaji bytu pre žalobcov, ako to vyplýva z dodatku č. 3 k zmluve po zriadení záložného práva, ktorý nemali k dispozícii skôr, aby ho mohli predložiť v prvoinštančnom konaní. Zároveň z rozhodnutia o rozklade Českej národnej banky zo dňa 4.8.2017 vyplýva, že žalovaný 1/ mal dostatok možnosti pri odbornej starostlivosti kontrolovať obchodný vzťah a činnosť predávajúceho.

18. Na pojednávaní pred odvolacím súdom dňa 12.3.2024 sa pôvodný žalovaný 2/ vyjadril tak, že dodatok č. 3 k zmluve po zriadení záložného práva bol podpísaný dňa 11.3.2015, teda v čase uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve a kúpnej zmluvy žalovaný 1/ nemohol vedieť o predaji nehnuteľností žalobcom. Poukázal na článok VIII. kúpnej zmluvy, z ktorého vyplýva, že žalobcovia vedeli, že zaplatením kúpnej ceny záložné právo nezanikne, ale je ho možné vymazať podaním žiadosti o výmaz.

19. V ďalšom priebehu odvolacieho konania bolo odvolaciemu súdu doručené podanie pôvodného žalovaného 2/ zo dňa 11.4.2024, v ktorom uviedol, že Občiansky zákonník v § 151md ods. 1 písm. f) ustanovuje prípady prevodu alebo prechodu zálohu predstavujúce právnu skutočnosť, ktorej právnym následkom je zánik záložného práva. V zmysle § 151md ods. 1 písm. f) Občianskeho zákonníka záložné právo zaniká (i) ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania alebo (ii) ak bol v čase prevodu alebo prechodu zálohu nadobúdateľ zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom. Občiansky zákonník však súčasne v § 151h ods. 1 ustanovuje, že pri prevode alebo prechode zálohu pôsobí záložné právo aj voči nadobúdateľovi zálohu. Ustanovenie § 151h ods. 3 Občianskeho zákonníka predstavuje vo vzťahu k § 151h ods. 1 Občianskeho zákonníka špeciálnu právnu normu, ktorá upravuje výnimky z generálnej právnej normy § 151h ods. 1 ustanovujúcej, že pri prevode alebo prechode zálohu pôsobí záložné právo aj voči nadobúdateľovi zálohu. V zmysle § 151h ods. 3 Občianskeho zákonníka záložné právo nepôsobí voči nadobúdateľovi zálohu (i) ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania alebo (ii) ak bol v čase prevodu alebo prechodu zálohu nadobúdateľ zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom. Podľa § 151h ods. 3 Občianskeho zákonníka tak záložné právo voči nadobúdateľovi nepôsobí práve v prípadoch, ak nastanú právne skutočnosti spôsobujúce zánik záložného práva podľa § 151md ods. 1 písm. f) Občianskeho zákonníka. Zákonodarca však následne ustanovením § 151h ods. 4 Občianskeho zákonníka určil, že ustanovenie § 151h ods. 3 Občianskeho zákonníka sa nevzťahuje na záložné právo, ktoré vzniká registráciou v osobitnom registri, ak sa na jeho vznik vyžaduje podľa Občianskeho zákonníka alebo podľa iného zákona registrácia v osobitnom registri, pod čo možno subsumovať aj záložné právo k nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností. Na základe vyššie uvedeného teda možno konštatovať, že pri prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorá je zaťažená záložným právom zapísaným v katastri nehnuteľností, toto záložné právo pôsobí aj voči nadobúdateľovi zálohu, ktorý nadobúda záloh zaťažený záložným právom. V takomto prípade teda záložné právo nezaniká. Opierajúc sa o názory odbornej verejnosti obsiahnuté v Komentári a taktiež o dôvodovú správu k zákonu č. 526/2002 Z. z. pôvodný žalovaný 2/ zastával názor, že z ustanovenia § 151h ods. 3 a 4 v spojitosti s ustanovením § 151md ods. písm. f) Občianskeho zákonníka vyplýva, že v prípade (i) ak záložca prevedie záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania alebo (ii) ak v čase prevodu alebo prechodu zálohu bol nadobúdateľ zálohu pri vynaložení odbornej starostlivosti dobromyseľný, záložné právo evidované v katastri nehnuteľností pôsobí voči nadobúdateľovi a teda nedochádza k jeho zániku.

20. Ďalej vo svojom podaní žalovaný 2/ uviedol, že podľa jeho názoru si žalobcovia úhradu kúpnej ceny za nehnuteľnosť stotožňujú s plnením na úhradu pohľadávky zabezpečenej záložným právom, čo je však nesprávne, nakoľko to nevyplýva ani zo zmluvy o budúcej zmluve, ani z kúpnej zmluvy, a ani zo zákonnej úpravy obsiahnutej v Občianskom zákonníku. V čase uzatvorenia kúpnej zmluvy bolo záložné právo zapísané na príslušnom liste vlastníctva, pričom aj v článku VIII. bode 1 kúpnej zmluvy je uvedené, že záložné právo stále „viazne“ na nehnuteľnostiach. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností na podklade kúpnej zmluvy bol zmluvnými stranami podaný dňa 7.8.2014, t. j. po 78 dňoch od podpisu kúpnej zmluvy, kedy bolo záložné právo stále zapísané v katastri nehnuteľností. Napokon, dňa 30.10.2014 žalobcovia a predávajúci uzatvorili dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve. To znamená 5 mesiacov po uzatvorení kúpnej zmluvy a po takmer 3 mesiacoch po podaní návrhu na vklad do katastra nehnuteľností. V čase uzatvorenia dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve bolo predmetné záložné právo stále zapísané na príslušnom liste vlastníctva. Žalovaný 2/ pripustil, že možno považovať za neštandardné, že príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor, povolil vklad vlastníckeho práva k

nehnutelnosti aj napriek tomu, že dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve už neobsahuje zmienku o existencii záložného práva, pričom z kontextu veci vyplýva, že k nutnosti uzatvorenia predmetného dodatku došlo z dôvodu, že pôvodné znenie kúpnej zmluvy neobsahovalo špecifikáciu všetkých tiarch viaznucich na nehnuteľnosti. Uvedené však nič nemení na skutočnosti, že v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, v čase podania návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, a aj v čase uzatvorenia dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve, bola nehnuteľnosť zaťažená predmetným záložným právom evidovaným v katastri nehnuteľností. Žalobcovia tak o existencii záložného práva objektívne museli mať vedomosť, čo potvrdzuje aj fakt, že z dôvodu nedostatočnej špecifikácie tiarch boli prinútení uzatvoriť dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve. Za daného skutkového a právneho stavu preto za žiadnych okolností nemožno hovoriť o dobromyseľnosti žalobcov.

21. Dňa 15.4.2024 bolo odvolaciemu súdu doručené taktiež vyjadrenie žalobcov 1/ a 2/, v ktorom uviedli, že vo vzťahu k § 151md ods. 2 Občianskeho zákonníka. ustanovenie § 151md ods. 1 písm. f) Občianskeho zákonníka upravuje podmienky zániku záložného práva zo zákona, na základe ktorého možno dosiahnuť výmaz záložného práva z katastra nehnuteľnosti (§ 151md ods. 2 Občianskeho zákonníka), čo je vyjadrené slovami „po zániku záložného práva sa vykoná výmaz záložného práva z registra záložných práv alebo z osobitného registra, ak sa na vznik záložného práva vyžaduje podľa zákona registrácia v osobitnom registri“. Ustanovenie § 151md ods. 1 vo vzťahu k § 151md ods. 2 Občianskeho zákonníka je vyjadrené kogentne, a to slovami „záložné právo zaniká“ a zvrátnym slovesom „po zániku záložného práva sa vykoná“. V spojení s definíciou zálohu a vymedzením predmetu záložného práva podľa § 151a ods. 1, § 151d ods. 1 Občianskeho zákonníka jasne a jednoznačne vyplýva, že podmienky zániku záložného práva zo zákona podľa § 151md ods. 1 písm. f) Občianskeho zákonníka sa vzťahujú aj na nehnuteľné veci, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľnosti alebo aj inak, § 151md ods. 1 písm. f) Občianskeho zákonníka neupravuje, že podmienky zániku záložného práva k zálohu sa neviažu na nehnuteľnosti, ktoré sú evidované v katastri nehnuteľností. Zákon neupravuje, že dôvodom zániku záložného práva vo vzťahu k záložnému právu, ktoré je registrované v registri záložných práv alebo v osobitnom registri (katastrálnom registri), je len dôvod podľa § 151md ods. 1 písm. a) Občianskeho zákonníka (zánik záložného práva z dôvodu zániku pohľadávky), ako to podáva žalovaný. Práve naopak, § 151md ods. 2 a ods. 3 Občianskeho zákonníka upravuje v nadväznosti na zánik záložného práva zo zákona povinnosť záložného veriteľa podať žiadosť o výmaz záložného práva bez zbytočného odkladu po zániku záložného práva, ale aj oprávnenie záložcu požiadať o výmaz záložného práva s povinnosťou predložiť nielen kvitanciu, ale aj inú listinu preukazujúcu zánik záložného práva, ktorá je vystavená záložným veriteľom. Z § 34 katastrálneho zákona vyplýva, že okresný úrad, katastrálny odbor, vykoná výmaz záložného práva poznámkou, čím sa na liste vlastníctva deklaruje stav, ktorý na základe zákona nastal (zánik práva zo zákona). Z logického výkladu (argumentum reductione ad absurdum) ustanovenia § 151md ods. 1 písm. f) Občianskeho zákonníka vo vzťahu k § 151h ods. 3, 4 Občianskeho zákonníka jednoznačne vyplýva, že nebolo záujmom zákonodarcu upraviť podmienky zániku záložného práva len k niektorým hnutelným veciam, ktorých záložné právo nie je evidované v registri záložných práv alebo len niektorých nehnuteľnostiam, ktoré nie sú evidované v katastri nehnuteľnosti. Takýto výklad, resp. zámer by postrádal logiku a účel zákona. Napríklad vo vzťahu k nehnuteľnosti je potrebné si uvedomiť, že nie všetky nehnuteľnosti, aj keď sú legálne, sú predmetom evidovania v katastri nehnuteľnosti. Uvedené by viedlo k absurdnej situácii, keď výkon záložného práva by mohol byť realizovaný len k časti nehnuteľnosti (dom, pozemok), ktoré sú predmetom záložného práva zaregistrované v katastri nehnuteľnosti, ale nie k drobnej stavbe, plotu z dôvodu zániku záložného práva.

22. V ďalšej časti svojho vyjadrenia žalobcovia argumentovali, že § 151h ods. 3 Občianskeho zákonníka určuje podmienky, kedy záložné právo nepôsobí voči nadobúdateľovi zálohu a § 151h ods. 4 Občianskeho zákonníka určuje podmienky, kedy ustanovenie ods. 3 nemožno aplikovať, čiže nerieši situáciu, ktorou je zánik záložného práva. Z prvej vety § 151h ods. 3 Občianskeho zákona (záložné právo nepôsobí voči nadobúdateľovi zálohu, ak...) vyplýva, že zákon predpokladá v prípade prevodu zálohu existenciu záložného práva (§ 151h ods. 1 Občianskeho zákonníka). Záložné právo, ktoré aj keď existuje, nepôsobí voči nadobúdateľovi zálohu, čo má následok, že nadobúdateľ nadobúda vlastníctvo k predmetu zálohu bez zaťaženia záložným právom. Nepôsobenie „záložného práva“ v prípade prevodu zálohu v rámci bežného obchodného styku sa v zmysle odseku 4 vzťahuje na taký záloh, pri ktorom záložné právo nevzniká zápisom v osobitnom registri (napr. v katastri nehnuteľnosti, v obchodnom registri, v registri vedenom Úradom priemyselného vlastníctva SR). Z dôvodovej správy k § 151h vyplýva, že ustanovenie malo riešiť situácie, keď zálohom je napr. výrobný podnik vyrábajúci, napr. automobily,

kupujúci nadobúda vlastníctvo k automobilu nezaťažené záložným právom, pretože takýto prevod je možné považovať za prevod v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu podnikania podnikateľa. Čiže účelom prijatia ustanovenia § 151h ods. 3 Občianskeho zákonníka bolo riešiť špecifický prípad, keď predmetom zálohu je podnik a záložné právo sa vzťahuje na budúcu ešte nevyrobenú vec (podľa § 151f ods. 1, 2 Občianskeho zákonníka), t. j. v budúcnosti vyrobený automobil, ktorý bude predávaný spotrebiteľovi, nebude zaťažené záložným právom, čím je zabezpečená právna istota kupujúceho/spotrebiteľa. Záložné právo k takémuto „budúcemu výrobku“ sa nezapisuje do osobitného registra podľa § 151e ods. 4 Občianskeho zákonníka. Výklad, že z § 151h ods. 3 a 4 vyplýva, že § 151md ods. 1 písm. f) Občianskeho zákonníka sa neaplikuje v prípade, ak predmetom zálohu je nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľnosti, je neprípustný aj pre rozpor s ustanoveniami upravujúcimi ochranu spotrebiteľa, napr. podľa § 53 ods. 4 písm. w) Občianskeho zákonníka. V neposlednom rade k otázke výkladu aplikácie zániku záložného práva žalobcovia dali do pozornosti uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/137/2017 (aplikované v rozhodnutí Krajského súdu Bratislava, sp. zn. 8Co/84/2020 zo dňa 27. apríla 2021), v ktorom bola posúdená obdobná skutková situácia - keď žalobcovia sa v tomto súdnom spore domáhali určenia neexistencie záložného práva, keďže napriek tomu, že poctivo plnili svoje záväzky, sa ocitli v situácii, kedy ich majetok bol zaťažený a tým aj ohrozený záložným právom, zriadeným inými subjektmi bez ich vedomia a súhlasu. V rozhodnutí sp. zn. 6Cdo/137/2017 dovolací súd posúdil neplatnosť záložnej zmluvy z dôvodu, že odporuje dobrým mravom. Zároveň a predovšetkým poukázal na zlaté pravidlo správania.

23. Žalovaný 2/ sa vo svojom ďalšom podaní zo dňa 2.7.2014 vyjadril k vyjadreniu žalobcov zo dňa 15.4.2024 tak, že opätovne poukazuje na (i) dôvodovú správu k zákonu č. 526/2002 Z. z. a taktiež na (ii) právny názor vyslovený v Komentári k Občianskemu zákonníku od autorov: ŠTEVČEK, M. a kol., Občiansky zákonník I. 2. vydanie. Praha: C. H. Beck, 2019, na str. 1342 pri výklade ustanovenia § 151md, a na str. 1293 až 1294 pri výklade ustanovenia § 151h Občianskeho zákonníka. V oboch zdrojoch je zhodne vyslovený právny názor, podľa ktorého prevod zálohu zapísaného v osobitnom registri záložných práv nemá za následok zánik záložného práva registrovaného v osobitnom registri, a teda nadobúdateľ zálohu nadobúda záloh zaťažený záložným právom, ktoré v takomto prípade nezaniká. Podľa názoru žalovaného 2/ si žalobcovia pri opise situácie uvedenej v nimi uvádzanom príklade protirečia, nakoľko poukazujú na prevod nehnuteľnosti/jej časti zaťaženú záložným právom, bez toho aby nadobúdatelia zálohu o záložnom práve vedeli a následne poukazujú na rozdiel medzi právnymi účinkami vo vzťahu k záložnému právu evidovanému a neevidovanému v katastri nehnuteľností. Avšak pokiaľ by išlo o záložné právo registrované v katastri nehnuteľností, je objektívne nemožné, aby nadobúdatelia nemali možnosť mať vedomosť o jeho existencii. Navyše zo znenia ustanovení zákona č. 50/1976 Z. z. v znení neskorších predpisov (Stavebný zákon) vyplýva, že drobné stavby (na ktoré žalobcovia vo svojom príklade poukazujú) majú doplnkovú funkciu pre hlavnú stavbu a preto ich možno v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka považovať za príslušenstvo veci, uvedená problematika však presahuje skutkový stav v tomto konaní. Pokiaľ niekto nadobúda nehnuteľnosť/jej časť, zaťaženú záložným právom evidovaným v katastri nehnuteľností, je zrejmé, že sa za žiadnych okolností nemôže spoliehať na to, že by v prípade prevodu v rámci bežného obchodného styku nadobudol nehnuteľnosť/jej časť nezaťaženú záložným právom, a to bez toho, aby prišlo k zániku záložného práva spôsobom predpokladaným zákonom (napr. splnením pohľadávky zabezpečenej záložným právom). Názor žalobcov, že nepôsobenie záložného práva v prípade prevodu zálohu v rámci bežného obchodného styku sa v zmysle § 151h ods. 4 Občianskeho zákonníka vzťahuje na taký záloh, pri ktorom záložné právo nevzniká zápisom v osobitnom registri, je v priamom rozpore so znením predmetnej právnej normy. Pri výklade ustanovenia § 151md ods. 1 písm. f), g) a i) Občianskeho zákonníka, konkrétne situácií, pri ktorých prevod zálohu v rámci bežného obchodného styku nespôsobuje zánik záložného práva (t. j. v prípadoch, kedy je záložné právo registrované v osobitnom registri záložných práv) dokonca Komentár priamo odkazuje na ustanovenie § 151h ods. 4 Občianskeho zákonníka. Čo sa týka žalobcami tvrdeného rozporu s ustanoveniami upravujúcimi ochranu spotrebiteľa, nimi uvádzané ustanovenia nemožno aplikovať na záväzkové vzťahy zakladajúce vznik alebo zánik predmetného záložného práva. Dokonca ani zmluvné dojednania, v zmysle ktorých sa pôvodný záložca zaviazal zabezpečiť výmaz predmetného záložného práva, neboli v rozpore s právom na ochranu spotrebiteľa. Predovšetkým však ustanovenie § 53 ods. 4 písm. w) (na ktoré poukazujú žalobcovia) bolo do Občianskeho zákonníka pridané až s účinnosťou od 23.12.2015, a teda až po uzatvorení dotknutej zmluvy o budúcej zmluve a kúpnej zmluvy. Vo vzťahu k poukazu na uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 6Cdo/137/2017 žalovaný 2/ uviedol, že skutkový aj právny stav v danej veci je diametrálne odlišný od právneho a skutkového stavu v tejto prejednávanej veci. Ako Najvyšší

súd SR konštatuje v odseku 18 predmetného uznesenia, v danom prípade došlo zo strany vlastníka a zároveň stavebníka bytového domu k uzatvoreniu záložnej zmluvy k rozostavanému domu až po tom, ako na žalobcov previedol práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výstavbe bytového domu, titulom čoho sa títo stali stavebníkmi a po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia by sa stali výlučnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome. Vlastník rozostavaného domu teda zaťažil rozostavaný bytový dom bez súhlasu žalobcov po tom, ako na nich previedol všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výstavbe bytového domu, pričom žalobcovia sa mali po kolaudácii stať vlastníkmi bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome. V tejto prejednávanej veci však predmetné záložné právo (V 586/2014 z 5.3.2024) viazlo na byte vo vlastníctve žalobcov a žalobcovia mali o jeho existencii vedomosť už v čase: (i) uzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 30.4.2014, (ii) uzatvorenia kúpnej zmluvy zo dňa 21.5.2014, (iii) podania návrhu na vklad na podklade kúpnej zmluvy dňa 7.8.2014, t. j. v čase 78 dní po uzatvorení kúpnej zmluvy a 12 dní pred uplynutím lehoty na podanie návrhu na výmaz záložného práva pôvodným záložcom, a napokon aj v čase (iv) uzatvorenia dodatku č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 30.10.2014, t. j. 5 mesiacov po uzatvorení kúpnej zmluvy, takmer 3 mesiacoch po podaní návrhu na vklad do katastra nehnuteľností a po takmer 2 mesiacoch po márnom uplynutí lehoty na podanie návrhu na výmaz záložného práva pôvodným záložcom. Pôvodný záložca teda žalobcov neuviedol do omylu tým, že by im predal nezaťaženú nehnuteľnosť, ktorú následne po uzatvorení kúpnej zmluvy zaťažil, tak ako to bolo v právnej veci na ktorú poukazujú žalobcovia. Taktiež im aj v kúpnej zmluve deklaroval existenciu záložného práva „stále viaznuceho“ na predmete prevodu. Záložná zmluva uzatvorená medzi pôvodným záložcom a žalovaným 1/ ako záložným veriteľom preto netrpí žiadnou vadou, ktorá by zakladala jej neplatnosť, tak ako to bolo v právnej veci, na ktorú poukazujú žalobcovia.

24. Žalobcovia 1/ a 2/ sa v odvolacom konaní vyjadrili taktiež podaním zo dňa 9.10.2024, v ktorom poukázali na to, že v Zbierke stanovísk Najvyššieho súdu a rozhodnutí súdov SR č. 3/2024, bolo zverejnené uznesenie Najvyššieho súdu SR z 27. novembra 2023, sp. zn. 9Cdo/187/2022 zo dňa 27. novembra 2023 pod č. 16/2024 s právnou vetou: Ak má súd poskytnúť záložcovi ako spotrebiteľovi účinnú ochranu pred neprijateľnými zmluvnými podmienkami, nie je to možné bez toho, aby dôsledne preskúmal základný úverový vzťah zabezpečený záložným právom. Vzhľadom na akcesorický charakter záložného práva sú sudy povinné ex offo preskúmať aj zmluvu o úvere. Najvyšší súd v cit. uznesení vychádzal pri posudzovaní veci zo smernice 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách, podľa ktorej vnútroštátna právna úprava nesmie znemožniť alebo nadmerne sťažiť výkon práva na riadnu ochranu pred nekalými zmluvnými podmienkami, ktoré uvedená smernica priznáva spotrebiteľom. Oprel sa o judikatúru Súdneho dvora EÚ, ktorá sa týka spotrebiteľských vzťahov, a vykonávania ex offo kontroly relevantných zmluvných podmienok. Zdôraznil, že v týchto prípadoch ide o povinnosť súdu kontrolu vykonať a nie o možnosť. Najvyšší súd SR vo vzťahu k právnomu názoru odvolacieho súdu, ktorý bol opretý o právnú úpravu § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka, podľa ktorej, záložná úverová zmluva (povinnosť dlžníka plniť záložnému veriteľovi) je záležitosťou medzi dlžníkom a záložcom, a nie záležitosťou medzi záložným veriteľom a záložcom, záložný veriteľ preto ani nie je povinný záložcu oboznamovať s podmienkami úverovej zmluvy, a teda nie je podstatné, či záložca bol alebo nebol oboznámený so zmluvnými podmienkami úverovej zmluvy - vyhodnotil ako nesprávny a v rozpore s vyššie uvedenou judikatúrou Súdneho dvora EÚ. Uviedol, že povinnosťou súdov bolo preskúmať aj obsah hlavného, zabezpečovaného záväzku, pretože to mohlo mať podstatný vplyv na (ne)platnosť záložnej zmluvy, účinky záložného práva, a v konečnom dôsledku aj na (ne)platnosť samotnej dobrovoľnej dražby. Predmetné uznesenie najvyššieho súdu sa týka súdneho konania o určenie neplatnosti dražby, žalobcovia majú za to, že v ich veci je potrebné aplikovať závery Najvyššieho súdu SR, keďže nehnuteľnosť, o ktorú v tomto konaní ide, je zaťažená záložným právom, a teda je pravdepodobné, že bude predmetom dražby. Žalobcovia s poukazom na vyššie uvedené navrhli, aby odvolací súd okrem posúdenia zániku záložného práva zo zákona v zmysle § 151md Občianskeho zákonníka (v zmysle predchádzajúceho vyjadrenia žalobcov zo dňa 15.4.2024), posúdil aj platnosť zmluvy o úvere č. 336/2013 zo dňa 24.2.2014 v znení jej dodatkov a záložnej zmluvy zo dňa 24.2.2014 uzavretých medzi žalovaným 1/ a predávajúcim, spoločnosťou REAL 2 s.r.o.

25. Žalobcovia ďalej zdôraznili, že záväzok zaplatiť kúpnu cenu, im vyplynul zo zmluvy o budúcej zmluve. Žalobcovia pred podpísaním kúpnej zmluvy a nadobudnutím vlastníckeho práva k nehnuteľnosti splnili podmienku, ktorá mala vyvolať zánik záložného práva. Z kúpnej zmluvy vyplýval záväzok predávajúceho zabezpečiť výmaz záložného práva, a ten predávajúci nesplnil. V dodatku ku kúpnej zmluve (ktorý pripravil predávajúci) uzavretého za účelom odstránenia chýb v kúpnej zmluve a návrhu na vklad, ktorý

sa týkal „farchy“, a ktoré boli vytknuté v rozhodnutí príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru o prerušení konania o povolení vkladu, už záložné právo v prospech žalovaného 1/ ako založeného veriteľa nebolo uvedené. Z toho dôvodu žalobcovia sa dôvodne domnievali, že predávajúci svoj záväzok zabezpečiť výmaz záložného práva splnil. Vklad vlastníckeho práva bol následne povolený (kataster chybu neprávneho uvedenia farchy v zmluve už nevytkol, dodatok považoval za správny). V nadväznosti na uvedené žalobcovia uviedli, že v žalobe namietali, že záložná zmluva vo vzťahu ku kúpnej zmluve, ktorá je spotrebiteľskou zmluvou, obsahuje neprijateľné podmienky v zmysle § 53 ods. 4 písm. a), s), w) Občianskeho zákonníka. Žalobcovia poukázali na to, že z dôvodu existencie zápisu záložného práva na LV ako záložcovia zabezpečujú svojou vlastnou nehnuteľnosťou pohľadávku, ktorá prevyšuje hodnotu ich nehnuteľnosti v prospech záložného veriteľa (žalovaného 1/ a následne žalovaného 2/), ktorý je v postavení obchodníka (dodávateľa) z dôvodu porušenia záväzku iného obchodníka (dodávateľa), t. j. predávajúceho, nakoľko podľa článku 3 ods. 3.3 písm. a) zmluvy o zriadení záložného práva záložné právo zaniká okamihom splatenia celej pohľadávky. Skutočnosť, že k výmazu záložného práva nedošlo, postavila žalobcov do situácie, že majú poskytnúť plnenie - uspokojiť pohľadávku predávajúceho v prospech žalovaného 1/, resp. žalovaného 2/, a to napriek tomu, že žalobcovia plnili v zmysle spotrebiteľskej zmluvy, a teda nie sú v postavení poddlžníka. Žalobcovia už pred prvoinštančným súdom poukázali na to, že záväzok žalovaného 1/ „uvoľniť záloh“ v prípade čiastočnej úhrady zabezpečenej pohľadávky, bol medzi žalovaným a predávajúcim upravený v článku IV ods. 2 zmluvy o úvere č. 336/2013 zo dňa 24.2.2014, za nasledovných podmienok: a) dlžník (spoločnosť REAL 2 s.r.o.) bol povinný zabezpečiť záujemcu o kúpu bytu s minimálnou cenou bytu: 1 390,- €/m², b) pri dodržaní minimálnej kúpnej ceny mal byť povolený predaj bytu, kúpna cena mala byť poukázaná na evidenčný účet dlžníka (REAL 2 s.r.o.), c) žalovaný 1/ sa zaviazal, že sa vzdá záložného práva po zablokovaní 80 % z kúpnej ceny minimálne však 1 112,- €/m² na evidenčnom účte dlžníka. Pritom žalobcovia ešte pred uzavretím zmluvy o úvere zarezervovali predmetnú nehnuteľnosť (dňa 21.1.2014). Cena nehnuteľnosti - cena bytu č. 5, bola dohodnutá vo výške 135 789,54 € a cena za parkovacie miesta bola dohodnutá vo výške 10 000,- €. Pri rozmere bytu spolu s príslušenstvom a balkónovou plochou (77,317 m² + 7,8 m²) cena za meter štvorcovej plochy nehnuteľnosti prestavovala cenu 1 595,32 €/m². Kúpna cena v celkovej sume, a to v celkovej výške 145 798,54 € za budúci predmet prevodu bola uhradená žalobcami dňa 19.5.2014, t. j. ešte pred uzavretím kúpnej zmluvy - pred prevodom nehnuteľnosti. Platba vo výške 144 000,- € bola uhradená prostredníctvom hypotekárnej banky žalobcov bezhotovostným platobným prevodom na účet určený predávajúcim. Podmienky zabezpečenia výmazu záložného práva viazuceho na nehnuteľnosti dohodnuté medzi žalovaným 1/ a predávajúcim boli premietnuté a upravené v ustanoveniach zmluvy o budúcej zmluve, (bod 3.5, 5.1 písm. b), 4.2) a boli žalobcami splnené. Či predávajúci plnil voči žalovanému 1/ tak, ako sa zaviazal a žalovaný 1/ nesplnil svoj záväzok vyplývajúci z úverovej zmluvy alebo predávajúci neplnil, ako sa v úverovej zmluve zaviazal, je porušením záväzkov, ktoré boli medzi predávajúcim a žalovaným 1/, na plnenie ktorých žalobcovia nemali žiaden vplyv, keďže neboli účastníkmi úverového vzťahu a neboli oboznámení s podmienkami úverovej zmluvy s povinnosťou predávajúceho plniť na „depozitný účet“ (porušenie § 53 ods. 4 písm. a) Občianskeho zákonníka) a mohli sa len spoliehať na poctivé správanie predávajúceho a žalovaného 1/. Žalovaný 1/ nepredložil dôkazy o tom, že predávajúci v skutočnosti nezaplatil kúpnu cenu na depozitný účet žalovanému 1/ (na ktoré sa zaviazal predložiť na pojednávaní 12.12.2019). Nepoctivé správanie žalovaného 1/, resp. predávajúceho a porušenie ustanovení úverovej zmluvy, ktorej žalobcovia neboli účastníkmi, nemôže ísť na úkor žalobcov.

26. Čo sa týka otázky existencie zabezpečenej pohľadávky z úverovej zmluvy, ktorá je prihlásená ako pohľadávka v konkurze úpadcu REAL 2 s.r.o. (na Mestskom súde Bratislava III vedeného pod sp. zn. 6K/48/2017), žalobcovia predložili uznesenia konkurzného súdu, z ktorých vyplýva, že samotná pohľadávka čo do dôvodu aj výšky bola/resp. evidentne aj je v konkurzom konaní spochybnená. Konkurzná správkyňa JUDr. Ing. Edita Lukáčiková spochybnila prihlásenú pohľadávku, čo do dôvodu a teda aj výšky. Čo sa týka samotného incidečného konania, v systéme ASPI je dohľadateľné rozhodnutie Okresného súdu Bratislava I, sp. zn. 28Cbi/23/2018, v právnej veci žalobcu: lime finance, a.s. IČO: 50 377 159, proti žalovanému: Ing. Mgr. Štefan Kozár, so sídlom kancelárie Za Humnami 44, 949 01 Nitra, správca úpadcu: REAL 2 s.r.o., IČO: 36 778 222, o určení popretej pohľadávky v konkurznom konaní, ktorým súd konanie zastavil z dôvodu späťvzatia žaloby. Žalovaní nepredložili v konaní pred prvoinštančným súdom žiadne dôkazy, ktorým by preukázali, že zabezpečená pohľadávka v skutočnosti existuje alebo vykonali kroky na ochranu pohľadávky voči predávajúcemu a v rámci procesnej obrany poukazujú na materiálную publicitu údajov v katastri nehnuteľnosť, ale tá platí pre žalovaného 1/. Žalovaný 1/ nevysvetlil, z akého dôvodu „mohlo“ ujsť jeho pozornosti, že došlo k prevodu vlastníckeho práva

k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom konania a teda bolo zrejmé, že kúpna cena bola vyplatená predávajúcemu (úverovému dlžníkovi). Konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorá je predmetom súdneho konania, v prospech žalobcov, trvalo pomerne dlhú dobu, a to vzhľadom na prerušené konanie o povolení vkladu. Na liste vlastníctva bola vyznačená plomba z dôvodu začatia konania o povolení vkladu z titulu kúpnej zmluvy v trvaní cca od začiatku 8/2014 do 5.11.2014, keď vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti v prospech žalobcov bol Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, povolený. Za túto dobu žalovaný 1/ nevyvinul žiadnu relevantnú iniciatívu právnej ochrany pohľadávky (neodkladné opatrenie na zabezpečenie pohľadávky, napadnutie platnosti kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia záložnej zmluvy s poukazom na porušenie ust. bod 6.2 písm. b) záložnej zmluvy, ak tvrdí že súhlas na prevod nedal, nežiadal vyplatiť pohľadávku od ručiteľa - konateľa spoločnosti REAL 2, s. r. o. atď.). Je logické, že veriteľ si chráni pohľadávku, a „omisivne konanie“ za takejto situácie, je potrebné hodnotiť ako vedomé zanedbanie odbornej starostlivosti podnikateľa, nepoctivé správanie a zneužitie „zápisu záložného práva“ v katastri nehnuteľnosti na úkor žalobcov.

27. Podaním zo dňa 13.11.2024 doručeným odvolaciemu súdu dňa 17.1.2025 pôvodný žalovaný 2/ oznámil, že pohľadávka zabezpečená záložným právom, ktoré je predmetom tohto konania, bola pôvodným žalovaným 2/, spoločnosťou lime finance, s.r.o. v likvidácii, postúpená na JUDr. Miroslava Belicu a následne JUDr. Miroslavom Belicom bola postúpená na spoločnosť CoD SPV 8, s.r.o. (aktuálneho žalovaného 2/). Uvedené vyplývalo aj z pripojených zmlúv o postúpení pohľadávok zo dňa 17.5.2024 a 13.11.2024.

28. Na pojednávaní dňa 16.9.2025 žalobcovia 1/ a 2/ uviedli, že spochybňujú existenciu zabezpečenej pohľadávky, resp. jej výšku, za týmto účelom si dovoľujú doplniť svoje ostatné písomné podanie o návrh na pripojenie konkurzného spisu, ktorý do podania opomenuli zahrnúť, mali za to, že v konkurznom konaní došlo k popretiu pohľadávky čo do právneho dôvodu aj tým aj výšky. Namietali tiež spôsob menežovania likvidity zabezpečenej pohľadávky, boli vykonané viaceré dobrovoľné dražby za nízku cenu, pričom si žalovaný 1/ porušil svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona o bankách, ktorý mu ukladá starať sa o likviditu svojej pohľadávky. Naliehavý právny záujem voči žalovanému 1/ zotrúva a vyplýva z nesplnenia si informačnej povinnosti podľa § 528 Občianskeho zákonníka.

29. Pôvodný žalovaný 2/ na pojednávaní dňa uviedol, že pohľadávka bola popretá bývalou konkurznou správkynou, avšak súčasný konkurzný správca ju považuje za zistenú a jej výška vyplýva zo zoznamu pohľadávok v Registri úpadcov a mala by byť v súčasnosti zhruba vo výške 181 000,- €. Neoznámenie postúpenia pohľadávky nemá za následok jeho zneplatnenie ale len vznik čiastkových práv dlžníka. Predmetná pohľadávka je zabezpečená záložným právom len na predmetnom byte č. 5, v ďalších prípadoch došlo k dohode, resp. k ukončeniu dražobného konania.

30. Žalobcovia 1/ a 2/ podaním zo dňa 10.10.2025 navrhli zmenu strany sporu na mieste žalovaného 2/ z pôvodného žalovaného 2/ lime finance, s.r.o. na spoločnosť CoD SPV 8, s.r.o.

31. Uznesením č. k. 5Co/64/2023-689 zo dňa 13. novembra 2025 odvolací súd procesnému návrhu žalobcov zo dňa 10.10.2025 vyhovel a rozhodol, že pripúšťa, aby do konania na miesto pôvodného žalovaného 2/ lime finance, a.s. v likvidácii, vstúpila spoločnosť Cod SPV 8, s.r.o. (súčasný žalovaný 2/).

32. Žalobcovia sa napokon ešte písomne vyjadrili podaním zo dňa 24.10.2025, ktorým doplnili ústny prednes ich právnej zástupkyne na pojednávaní dňa 16.9.2025. Uviedli, že z procesnej opatrnosti navrhujú, aby odvolací súd preskúmal nielen to, či záložná zmluva, resp. úverová zmluva neobsahuje neprijateľné podmienky (preskúmanie záložnej zmluvy v nadväznosti aj na úverovú zmluvu bolo predmetom súdneho konania pred prvostupňovým súdom), ale zároveň vzhľadom na nižšie uvedené okolnosti navrhli preskúmať existenciu zabezpečenej pohľadávky z úverovej zmluvy (jej zánik). Považovali za opodstatnené, aby odvolací súd v prípade pochybností o dôvodoch zániku záložného práva, ktoré uznal prvoinštančný súd, preskúmal aj možnosť zániku záložného práva z dôvodu zániku zabezpečenej pohľadávky. Uviedli, že si uvedomujú, že zánik celej pohľadávky vzniknutej na základe zmluvy o úvere č. 336/2013 zo dňa 24.2.2014 (vrátane jej dodatkov), ktorá bola zabezpečená záložným právom podľa zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 24.2.2014, predstavuje samostatný právny dôvod neexistencie záložného práva, ktorý je odlišný od dôvodu, na základe ktorého bola neexistencia záložného práva určená v rozhodnutí súdu prvej inštancie. Z tohto dôvodu žalobcovia pre úplnosť zdôraznili, že zotrúvajú na svojom právnom názore a nemenia svoj postoj - odvolanie žalovaných

považujú za nedôvodné a rozhodnutie prvoinštančného súdu považujú za vecne správne. Dôkazné bremeno existencie pohľadávky zaťažuje žalovaných, nakoľko záložné právo je akcesorickej povahy a viaže sa k zabezpečenej pohľadávke (§ 151a a nasl. Občianskeho zákonníka). Ak pohľadávka zanikne alebo nie je riadne preukázaná, a teda ani riadne určená, tak potom záložná zmluva je neplatná a záložné právo nemôže existovať. Žalobcovia v tejto súvislosti navrhli vykonať dôkaz oboznámením sa so súdnym spisom vedeným na Mestskom súde Bratislava III, sp. zn. 6K/48/2017 (konkurz na majetok dlžníka REAL 2, s.r.o.). Vo vzťahu k posúdeniu existencie pohľadávky, ale aj k spôsobu výkonu záložných práv zo strany žalovaných, uviedli, že nebol podľa žalobcov vykonaný v súlade so zákonom a s odbornou starostlivosťou a vykazuje znaky nekalého konania. Za pripustenia, že hodnota pohľadávky podľa zmluvy o postúpení pohľadávky je správne určená a pravdivá vo výške 440 849,49 € a zároveň došlo k speňaženiu označených nehnuteľnosti v hodnote 490 700,- €, je zrejmé, že pri zachovaní odbornej starostlivosti sa dalo očakávať, že pohľadávka v plnom rozsahu je uspokojená. Aj keď predmetom konania nie je neplatnosť dobrovoľných dražieb, žalobcovia sú presvedčení, že „výkon záložného práva“, ktorý je v rozpore s cieľom uspokojiť pohľadávku (napr. výrazne podhodnotená cena, zvýhodnenie jedného subjektu), je potrebné posúdiť ako konanie žalovaného 1/ (ako navrhovateľa dražby) a aj žalovaného 2/ (ako záložného veriteľa) nekalej povahy a v rozpore s dobrými mravmi, a to aj vo vzťahu k žalobcom, ktorým výkon záložného práva hrozí. Výkon záložného práva podľa žalobcov potvrdzuje nedodržanie odbornej starostlivosti žalovaného 1/, ktorý bol „pobočkou zahraničnej banky“ (podľa § 11 zákona o bankách) a teda bol povinný postupovať s odbornou starostlivosťou nielen vo všeobecnej rovine ako podnikateľ, ale aj ako finančná inštitúcia v zmysle zákona o bankách. V súvislosti s preukázaním porušenia povinnosti žalovaného 1/ postupovať s odbornou starostlivosťou pri monitorovaní pohľadávky, žalobcovia predložili odvolaciemu súdu rozhodnutie Českej národnej banky č. j. 2017/108743/570, sp. zn. Sp/2016/439/573 zo dňa 4.8.2017 a rozhodnutie Bankovej rady Českej národnej banky č. 1. 2017/144166/CNB/110 zo dňa 27.10.2017 o rozklade žalovaného 1/, ktorým bolo potvrdené rozhodnutie ČNB, v ktorom okrem iných porušení ČNB rozhodla o uložení pokuty žalovanému 1/ z dôvodu porušenia povinnosti viesť proces monitorovania obchodu v priebehu jeho trvania, ktorý by umožnil priebežnú aktualizáciu alebo zber nových relevantných a spoľahlivých informácií včas identifikovať zmeny a ekonomickú situáciu dlžníka. Na základe oznámenia zo dňa 7.3.2016 bola ČNB zahájená kontrola, ktorá sa v danom období zameriavala na monitorovanie aktívnych pohľadávok. Kontrola identifikovala nedostatky v oblasti „zberu“ informácií zo strany žalovaného 1/ pri správe pohľadávok a monitorovania finančnej situácie dlžníka. Zistenia ČNB korešpondujú s výhradami žalobcov o zanedbaní sledovania monitorovania a manažovania splácania pohľadávky žalovaným 1/ podľa úverovej zmluvy, ktorú mal voči dlžníkovi. Z dôkazov v súdnom spise vyplýva, že plomba o záložnom práve v prospech VÚB banky bola vyznačená už v júli 2014, následne bola v novembri 2014 vyznačená plomba k prevodu vlastníckeho práva, ale žalovaný 1/ „začal“ zisťovať podmienky prevodu bytu č. 5 vo vlastníctve žalobcov až v marci 2015 (dodatok č. 3 k úverovej zmluve). Z dodatku č. 3 k úverovej zmluve zo dňa 11.3.2015 vyplýva, že predávajúci ako dlžník bol povinný „doložiť predaj jednotiek založených“ v prospech žalovaného 1/, t. j. aj bytu č. 5 vo vlastníctve žalobcov (ods. 4 dodatku č. 3 k úverovej zmluve), avšak dodatok neupravuje osobitné podmienky na uvoľnenie záložného práva zriadeného k bytu č. 5 vo vlastníctve žalobcov (bod 4 dodatku č. 3 k úverovej zmluve), aj keď ostatné ustanovenia dodatku podmienky k uvoľneniu iných nebytových priestorov upravujú (bod 5 dodatku č. 3 k úverovej zmluve). Z odseku 5 dodatku č. 3 úverovej zmluvy vyplýva, že v čase podpisu dodatku, evidentne existoval „dlh“ predávajúceho (dlžníka) voči žalovanému 1/, ktorý mal mať dopad na „uvoľnenie záložného práva“ viaznuceho na ostatných nebytových priestorov (NP č. 1-2 vchod 8 a 1-5 vchod 10). Kúpnu cenu za byt žalobcovia predávajúcemu (dlžníkovi) uhradili ešte 21.1.2014 (na základe rezervačnej zmluvy) a 30.4.2014 (na základe zmluvy o budúcej zmluve). Tieto prostriedky boli pripísané na účet predávajúceho. Pokiaľ predávajúci ako dlžník z titulu úverovej zmluvy svoj záväzok plnil, plnil aj finančnými prostriedkami, ktorému žalobcovia poskytli z titulu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. Z logicky veci je možné predpokladať, že finančné prostriedky získané z predaja bytu č. 5 boli s vysokou pravdepodobnosťou použité najneskôr na úhradu dlhu predávajúceho z úverovej zmluvy, ktorý je uvedený v dodatku č. 3 úverovej zmluvy (11.3.2015), nakoľko ten bol uhradený. Na druhej strane, žalovaný 1/ nepreukázal, že by vyzval dlžníka (predávajúceho) na úhradu časti dlhu z úverovej zmluvy, ktorú mal dlžník uhradiť z kúpnej ceny za byt žalobcov, ani nespochybnil platnosť kúpnej zmluvy z dôvodu, že predávajúci konal v rozpore so zmluvou z dôvodu, že si nevyžiadal súhlas žalovaného 1/. S poukazom na judikatúru Najvyššieho súdu SR týkajúcu sa dobrých mravov a rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8Co/84/2020 zo dňa 27. apríla 2021 žalobcovia uviedli, že je ťažko si predstaviť, že „zástupcovia“ žalovaných alebo niekto, ak by sa dostal do opísanej situácie, by považoval konanie žalovaného 1 / za férové a poctivé. Konanie žalovaného 1/ je jednoznačne v rozpore s dobrými

mravmi podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keďže odporuje základným morálnym zásadám a všeobecne uznávaným pravidlám slušnosti a spravodlivosti, v dôsledku toho je záložná zmluva podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatná. Na pojednávaní dňa 16.9.2025 žalobcovia uviedli, že majú za to, že pasívne legitimovaný je aj žalovaný 1/, aj keď od podania žaloby sa stav zápisu záložného veriteľa na liste vlastníctva č. 10207 zmenil. Naliehavý právny záujem na určení neexistencie záložného práva pretrváva vo vzťahu k žalovanému 1/, nakoľko žalovaný 1/ nepostupoval ani pri prevode pohľadávky s odbornou starostlivosťou a podľa zákona (Občianskeho zákonníka a ani zákona o bankách). Žalobcovia konštantne poukazujú na to, že žalovaný 1/ porušil povinnosť vplývajúcu z § 528 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Žalovaní tiež nepredložili dôkazy, že žalovaný 1/ splnil dohodnuté podmienky postúpenia pohľadávky podľa čl. VII zmluvy o úvere, resp. podmienky § 92 ods. 8 zákona o bankách - nebola predložená písomná výzva veriteľa (žalovaného 1/) dlžníkovi, ktorá by preukázala, že dlžník je v omeškaní viac ako 90 dní so splnením jeho peňažných záväzkov, alebo súhlas dlžníka o postúpení pohľadávky. Z uvedeného dôvodu žalobcovia mali za to, že zmluva o postúpení pohľadávky je neplatnou zmluvou podľa § 39 Občianskeho zákonníka s poukazom na § 525 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 92 ods. 8 zákona o bankách. Žalobcovia doplnili, že táto situácia, ako to vyplýva z uznesenia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/43/2023 zo dňa 30.5.2024, ktorý odmietol dovolanie žalovaného (lime finance, a. s.) proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach z 8. septembra 2022 sp. zn. 5Co/55/2021, bola riešená v odvolacom konaní vedenom pred Krajským súdom v Košiciach sp. zn. 5Co/55/2021. V prípade, ak súd posúdi, že zmluva o postúpení pohľadávky z 22.1.2018 nie je platnou zmluvou v zmysle zásady nemo plus iuris in alium transferre potest, quam ipse habet, nie sú platnými ani zmluvy o postúpení pohľadávky z 17.5.2024 a 13.11.2024, a teda aj z toho dôvodu je opodstatnená aj vecná legitimácia žalovaného 1/. Žalobcovia v reakcii na vyjadrenie žalovaného 2/ zo dňa 11.4.2024 zotrvali na nimi prezentovanom výklade § 151h a § 151md Občianskeho zákonníka.

33. Žalovaní sa k vyjadreniu žalobcov písomne nevyjadrili.

34. Na pojednávaní dňa 2.12.2025 žalobcovia 1/ a 2/ uviedli, že existencia pohľadávky mala byť preukazovaná už v prvoinštančnom konaní. Mali za to, že nevedia posúdiť, či postup pri vymáhaní pohľadávky bol vykonaný z odbornou starostlivosťou a vo súlade so zákonom o bankách. V prvoinštančnom konaní vedeli, že pohľadávka bola v konkurznom konaní spochybnená. Z reakcií žalovaných nevyplývalo, že by vyvracali túto argumentáciu. Dôkazy v prvoinštančnom konaní predkladala iba strana žalobcov. Účtovníctvo úpadcu sa stratilo. Podľa ich názoru žalovaný 1/ vedel o predaji bytu žalobcom. Ešte pred zmluvou o budúcej zmluve bola podpísaná rezervačná zmluva, ak by konal s odbornou starostlivosťou, mohol taktiež zachytiť, že už na základe zmluvy o budúcej zmluve bola zaplatená kúpna cena, keďže v tom čase (máj 2014) bolo zriadené záložné právo pre VÚB, a.s. (financujúca banka žalobcov). Zároveň konanie o vklade prebiehalo značný čas, bolo aj prerušené, celý čas bola na liste vlastníctva plomba. Publicita katastra platí aj pre žalovaného 1/. Žalobcovia nemohli odstúpiť od kúpnej zmluvy, pretože by prišli o byt, aj peniaze. Založený bol aj rodičovský dom a táto situácia žalobcom zničila život, sú v dôsledku tohto sporu už aj rozvedení.

35. Žalovaný 2/ na pojednávaní dňa 2.12.2025 uviedol, že z predloženého oznámenia konkurzného správcu F.. S.. Š. H. o uznaní pohľadávky, na základe tohto uznania sa pohľadávka považuje za zistenú. K právnej argumentácii v poslednom podaní žalobcov uviedol, že skutkový stav v rozhodnutiach, na ktoré žalobcovia poukazovali, bol odlišný a tieto rozhodnutia preto nie sú na túto vec aplikovateľné. Dobrovoľné dražby prebiehali v súlade so zákonom, neprebiehajú už žiadne spory o neplatnosť dražby, príslušné lehoty už uplynuli. Suma výťažkov z dražieb bola odpočítaná z výšky pohľadávky postúpenej na spoločnosť lime finance, s.r.o. v likvidácii. Postupovaná suma so žalovaného 1/ na lime finance, s.r.o. bola vo výške asi 440 000,- €, výťažok z dražieb štyroch nebytových priestorov bol 167 500,- €, pohľadávka prihlásená bola 288 475,47 €. Súčasná výška pohľadávky vzhľadom na to, že došlo k dohode s jedným zo záložcov, bola znížená na 181 000,- € a je zabezpečená už len bytom žalobcov. Úroky z omeškania na pohľadávky neplynú, dá sa povedať že ide o jej istinu. Pohľadávka, ktorá bola postúpená, bola z rovnakého právneho dôvodu aj prihlásená do konkurzu a v konkurznom konaní bola podrobená prieskumu čo do právneho dôvodu a výšky. Stav zistený v konkurze a zapísaný v zozname pohľadávok je záväzný, všetky ustanovenie zákona o bankách boli dodržané, inak by došlo k popretiu pohľadávky. Pohľadávku prihlasovala už spoločnosť lime finance, s.r.o. (predchádzajúci žalovaný 2/). V tom čase táto spoločnosť disponovala povolením NBS na poskytovanie úverov bez obmedzenia rozsahu a podliehala dohľadu NBS. Žalovaný 1/ mal v danom čase status banky. Hoci ide o úver zabezpečený záložným právom k nehnuteľnosti, ktorý mohol byť postúpený aj na subjekt bez takéhoto oprávnenia,

pôvodný veriteľ ho postúpil na subjekt disponujúci týmto oprávneným. Vzhľadom na ustanovenia zákona o konkurze sú príslušní na popieranie pohľadávok len veriteľa alebo správca a príslušným rozhodovať o nich je iba konkurzný súd, v prípade, ak ich správca neuzná. Tunajší súd je oprávnený riešiť existenciu záložného práva, ale otázka existencie a výšky pohľadávky je riešená v konkurznom konaní s účinkami voči všetkým.

36. Odvolací súd preskúmal a prejednal vec v rozsahu podaných odvolaní (t. j. v celom rozsahu) v zmysle § 379 a § 380 ods. 1 CSP. Na odvolacom pojednávaní dňa 2.12.2025, ktorého sa zúčastnili právni zástupcovia žalobcov a právny zástupca žalovaného 2/ a nezúčastnil sa ho žalovaný 1/, ani jeho právny zástupca, ktorí svoju neúčasť do času konania pojednávania neospravedlnili, ani nežiadali o odročenie pojednávania (ospravedlnenie ich neúčasti bolo odvolaciemu súdu doručené dňa 10.12.2025), odvolací súd podľa § 385 ods. 1 CSP doplnil dokazovanie v zmysle § 204 CSP a § 384 ods. 3 CSP čítaním listinných dôkazov, a to: rozhodnutie ČNB zo dňa 4.8.2017, rozhodnutie bankovej rady ČNB o rozklade zo dňa 27.10.2017, dodatok č. 3 k zmluve o úvere zo dňa 11.3.2015, výpis z obchodného registra týkajúci sa Československého úverného družstva, pobočka Slovensko, zo dňa 7.2.2024, návrh na vykonanie zmeny záložného veriteľa zo dňa 14.11.2019, výstup z insolvenčného registra ČR týkajúci sa žalovaného 1/, uznesenia Okresného súdu Bratislava I sp. zn. 28Cbi/23/2018 zo dňa 22. marca 2021, č. k. 6K/48/2017-939 zo dňa 9. mája 2018, notárska zápisnica č. N 177/2018, Nz 3982/2018, NCRIs 4173/2018 zo dňa 7.2.2018, notárska zápisnica č. N 179/2018, Nz 4010/2018, NCRIs 4175/2018 zo dňa 7.2.2018, zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 17.5.2024 a zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 13.11.2024, oznámenie Okresného úradu Pezinok, katastrálny odbor, zo dňa 23.9.2025, výpis z obchodného registra týkajúci sa žalovaného 2/ zo dňa 18.9.2025, informácie zverejnené v Obchodnom vestníku č. 239/2019 zo dňa 11.12.2019, č. 32/2021 zo dňa 17.2.2021, 12/2023 zo dňa 18.1.2023, rozsudok Okresného súdu Pezinok sp. zn. 43C/33/2018 zo dňa 28. októbra 2019, uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 2Cdo/43/2023 zo dňa 30. mája 2024 a oznámenie F. S. Š. H., správcu, o uznaní pohľadávky zo dňa 21.7.2021. Na základe súdom prvej inštancie vykonaného a odvolacím súdom doplneného dokazovania dospel odvolací súd k záveru, že odvolania žalovaného 1/ a (pôvodného) žalovaného 2/ sú dôvodné.

37. Podľa § 151e Občianskeho zákonníka záložné právo k nehnuteľnostiam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom v katastri nehnuteľností, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

38. Podľa § 151h ods. 1 Občianskeho zákonníka pri prevode alebo prechode zálohu pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi zálohu, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom alebo ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

39. Podľa § 151h ods. 3 Občianskeho zákonníka záložné právo nepôsobí voči nadobúdateľovi zálohu, ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania. Záložné právo nepôsobí voči nadobúdateľovi zálohu ani vtedy, ak bol v čase prevodu alebo prechodu zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom. Ak je záložné právo registrované v registri záložných práv, predpokladá sa, že nadobúdateľ zálohu nie je dobromyseľný, ak nepreukáže opak.

40. Podľa § 151h ods. 4 Občianskeho zákonníka ustanovenie odseku 3 sa nevzťahuje na záložné právo, ktoré vzniká registráciou v osobitnom registri, ak sa na jeho vznik vyžaduje podľa tohto zákona alebo podľa osobitného zákona registrácia v osobitnom registri.

41. V posudzovanej veci ide o žalobu podľa § 137 písm. c) CSP o určenie, že záložné právo zriadené v prospech „žalovaného 1/, resp. žalovaného 2/“ na nehnuteľnostiach neexistuje. Prvoradou otázkou, ktorou bolo potrebné sa v konaní zaoberať, bola danosť naliehavého právneho záujmu žalobcov na nimi požadovanom určení. Súd prvej inštancie vyslovil záver, že žalobcovia preukázali naliehavý právny záujem na požadovanom určení, čo však odôvodnil len poukazom na rozhodnutia Najvyššieho súdu SR z 19. novembra 2008, sp. zn. 5Obdo/10/2008, zo dňa 6. decembra 2012, sp. zn. 5Cdo/31/2011 a rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 17Co/161/2007 bez bližšieho komentára a najmä bez osobitného skúmania tejto otázky voči každému zo žalovaných.

42. V zmysle ustálenej judikatúry Najvyššieho súdu SR naliehavý právny záujem je daný vtedy, ak existuje aktuálny stav objektívnej právnej neistoty medzi žalobcom a žalovaným, ktorý je ohrozením žalobcovho právneho postavenia a ktorý nemožno iným právnym prostriedkom odstrániť; nie je pritom rozhodujúce, ako táto neistota vznikla (rozsudok sp. zn. 4Cdo/49/2003 publikovaný aj v časopise Zo súdnej praxe č. 75/2003). Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5Cdo/31/2011 zo dňa 6. decembra 2012 pri otázke naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Naliehavý právny záujem je spravidla daný v prípade, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobcu ohrozené alebo ak by sa bez tohto určenia stalo jeho právne postavenie neistým. Procesná povinnosť preukázať, že v čase rozhodovania súdu je naliehavý právny záujem na určení právneho vzťahu alebo práva, zatažuje toho, kto sa tohto určenia domáha (žalobcu). Pokiaľ chce žalobca osvedčiť svoj naliehavý právny záujem, musí na jednej strane poukázať na určité skutkové okolnosti prejednávanej veci vedúce k sporu medzi účastníkmi a k potrebe určiť súdom, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, na druhej strane vysvetliť, že práve podaná žaloba je procesne vhodným nástrojom, ktorý tento spor rieši (odstraňuje neistotu vzťahu účastníkov konania alebo vytvára pevný základ pre jeho usporiadanie).

43. Vo všeobecnosti platí, že vlastník nehnuteľnosti, na ktorej viazne sporná ťarcha obmedzujúca jeho vlastnícke právo, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností, má naliehavý právny záujem na určení neexistencie tohto práva. Osobitne v prípade sporného záložného práva možno konštatovať, že právne postavenie vlastníka nehnuteľnosti je neisté a ohrozené je aj jeho samotné vlastnícke právo, ktoré môže zaniknúť v prípade výkonu záložného práva. Existenciu stavu právnej neistoty je potrebné skúmať nielen v objektívnej, ale v subjektívnej rovine, žalobou sa možno úspešne domáhať určenia, že tu právo je alebo nie je len voči subjektu, voči ktorému toto právo smeruje alebo ktorému toto právo patrí. Právo k cudzej veci, ktorá je nehnuteľnosťou evidovanou v katastri nehnuteľností, môže vykonávať subjekt, ktorému podľa zápisu v katastri nehnuteľností toto právo patrí. Žaloba o určenie neexistencie záložného práva podaná práve proti tomuto subjektu je preto efektívnym procesným nástrojom na odstránenie právnej neistoty. Vyplýva to okrem iného aj zo skutočnosti, že praktickým účelom žaloby o určenie neexistencie práva k nehnuteľnosti (v tomto prípade záložného práva), je práve dosiahnutie vymazania jeho zápisu z katastra nehnuteľností, ktorý žalobca ako jej vlastník nevie dosiahnuť inak.

44. Hoci v čase podania žaloby na súd prvej inštancie dňa 3.5.2018 bol ako záložný veriteľ na liste vlastníctva č. 10207, vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Pezinok, zapísaný žalovaný 1/ v tom čase podnikajúci pod obchodným menom AKCENTA, spošiteľní a úverní družstvo, t. č. Československé úverní družstvo v likvidácii, žalobcovia podali žalobu tak voči žalovanému 1/, ako aj proti pôvodnému žalovanému 2/, spoločnosti lime finance, a.s. (t. č. lime finance, a.s. v likvidácii), so sídlom Štefánikova 9, Nitra, IČO: 50 377 159, čo odôvodnili tým, že z Obchodného vestníka sa dozvedeli, že zabezpečená pohľadávka bola žalovaným 1/ postúpená na spoločnosť lime finance, a.s., čo však nebolo v tom čase ešte evidované v katastri nehnuteľností. V ďalšom priebehu konania bolo zabezpečená pohľadávka opätovne predmetom prevodu, a to najskôr zmluvou zo dňa 17.5.2024 zo spoločnosti lime finance, a.s. v likvidácii na JUDr. Miroslava Belicu a následne zmluvou zo dňa 13.11.2024 z JUDr. Miroslava Belicu na spoločnosť Cod SPV 8, s.r.o. (terajšieho žalovaného 2/). Zmena v osobe záložného veriteľa bola do času rozhodovania odvolacieho súdu zaevidovaná aj v katastri nehnuteľností. V súlade s § 217 ods. 1 CSP je pre rozsudok rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia, preto ak v priebehu konania nastane skutočnosť, s ktorou zákon spája prevod alebo prechod práva, o ktorom sa koná, je potrebné na túto skutočnosť či už súdom alebo žalobcom (ako pánom sporu) procesne reagovať. Žalobcovia na základe následných prevodov zabezpečenej pohľadávky navrhli odvolaciemu súdu, aby pripustil vstup súčasného žalovaného 2/ do konania na miesto pôvodného žalovaného 2/, spoločnosti lime finance, a.s. v likvidácii, čomu odvolací súd uznesením č. k. 5Co/64/2023-689 zo dňa 13. novembra 2025 vyhovel. V konaní však popri súčasnom žalovanom 2/ aj naďalej vystupuje tiež žalovaný 1/.

45. Vo vzťahu k žalovanému 1/ žalobcovia na pojednávaní dňa 16.9.2025 vyslovili názor, že naliehavý právny záujem na požadovanom určení voči nemu zotrúva a vyplýva z nesplnenia si informačnej povinnosti podľa § 528 Občianskeho zákonníka. V konaní nebolo sporné, že žalovaný 1/ si pri postúpení pohľadávky na spoločnosť lime finance, a.s. v likvidácii nesplnil notifikačnú povinnosť postupcu voči žalobcom ako osobám, ktoré zabezpečenie postúpeného záväzku poskytovali (záložcom) vyplývajúcu

mu z § 528 Občianskeho zákonníka. Porušenie tejto právnej povinnosti však nie je sankcionované neplatnosťou postúpenia pohľadávky (spolu so všetkými právami s ňou spojenými), resp. ani žiadnym iným spôsobom nemá za následok, že by postupca zotrval v postavení záložného veriteľa. V čase rozhodovania odvolacieho súdu podľa aktuálneho stavu na liste vlastníctva č. XXXXX, ktorým odvolací súd doplnil vykonané dokazovanie, bol ako záložný veriteľ aj v katastri nehnuteľností evidovaný terajší žalovaný 2/.

46. Z vyššie uvedených dôvodov dospel odvolací súd k záveru, že žalobcovia nemajú naliehavý právny záujem na určení neexistencie záložného práva voči žalovanému 1/. Žalovaný 1/, hoci pôvodne podľa zápisu na liste vlastníctva č. XXXXX ako záložný veriteľ vstupoval, toto postavenie postúpením zabezpečenej pohľadávky stratil a v čase rozhodovania odvolacieho súdu bol ako záložný veriteľ na liste vlastníctva zapísaný súčasný žalovaný 2/. Ako už odvolací súd uviedol, vzhľadom na skutočnosť, že účelom podanej žaloby v praktickej rovine je dosiahnutie odstránenia medzi stranami sporného zápisu záložného práva na liste vlastníctva, môžu mať žalobcovia naliehavý právny záujem iba na určení neexistencie tohto práva voči žalovanému 2/. Určením neexistencie záložného práva voči žalovanému 1/ by sa právne postavenie strán nijako nezmenilo a stav právnej neistoty existujúci medzi žalobcami a žalovaným 2/ by sa tým neodstránil.

47. Zostalo teda vysporiadať sa s otázkou existencie záložného práva zapísaného na liste vlastníctva č. XXXXX v prospech žalovaného 2/. Žalobcovia v rámci skutkového odôvodnenia nimi podanej žaloby opísali proces, akým nadobudli vlastnícke právo k nehnuteľnostiam evidovaným na liste vlastníctva č. XXXXX. Odvolací súd považuje za vhodné na tomto mieste základnú chronológiu tohto procesu a to, ako sa prelínal s procesom vzniku záložného práva, zhrnúť. Dňa 21.1.2014 žalobcovia uzatvorili rezervačnú zmluvu so spoločnosťou REAL 2 s.r.o. (v tom čase s obchodným menom PDP REAL, spol. s r.o.), na základe ktorej uhradili aj prvú časť kúpnej ceny vo výške 1 000,- €. Dňa 24.2.2014 spoločnosť REAL 2 s.r.o. ako dlžník a žalovaný 1/ ako veriteľ uzatvorili zmluvu o úvere č. 336/2013, na podklade ktorej bol dlžníkovi poskytnutý úver vo výške 580 000,- € za účelom vyplatenia úveru za „sesterskú“ spoločnosť dlžníka (OBK Instal profi, s.r.o.) v UniCredit bank, a.s. a pôžičky, ktorý mal byť vyčerpaný do 14.4.2014, pričom úverový vzťah mal trvať minimálne jeden rok. Toho istého dňa, 24.2.2014, REAL 2 s.r.o. ako záložca a žalovaný 1/ ako záložný veriteľ uzatvorili zmluvu o zriadení záložného práva č. 336/2013, zálohom boli byty a nebytové priestory evidované na listoch vlastníctva č. 10207 a 10166 v katastrálnom území Pezinok, medzi nimi aj byt č. 5 nachádzajúci sa vo vchode 10 bytového domu so súpisným č. 5840 evidovaný na liste vlastníctva č. 10207 s príslušným podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu a príslušným podielom na pozemku parcelné č. 4849/6, teda nehnuteľnosti rezervované žalobcami a v súčasnosti vo vlastníctve žalobcov. Vklad záložného práva podľa tejto zmluvy bol povolený Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, pod V 586/2014 dňa 5.3.2014. Dňa 30.4.2014 žalobcovia a spoločnosť REAL 2 s.r.o. uzatvorili zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bol záväzok uzavrieť kúpnu zmluvu vo vzťahu k vyššie označeným nehnuteľnostiam. Osobitne je potrebné zvýrazniť, že už na základe tejto zmluvy o budúcej zmluve sa žalobcovia zaviazali uhradiť celú kúpnu cenu za nehnuteľnosti, a to okrem už dňa 21.1.2014 uhradenej čiastky 1 000,- € aj čiastku 798,54 € pri jej podpise a čiastku 144 000,- € z prostriedkov získaných hypotekárnym úverom poskytnutým VÚB, a.s. na účet predávajúceho vedený v Tatra banke, a.s. Dňa 21.5.2014 bola následne uzavretá kúpna zmluva a v rovnaký deň bol jej účastníkmi podaný návrh na Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor, na vklad vlastníckeho práva. Dňa 30.10.2014 žalobcovia a spoločnosť PDP REAL, spol. s r.o. uzatvorili dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 21.5.2014, predmetom ktorého bola zmena článku VIII ods. 1 kúpnej zmluvy tak, že z opisu technického a právneho stavu nehnuteľností bolo odstránené záložné právo v prospech žalovaného 1/ a bolo doplnené záložné právo v prospech VÚB, a.s. (hypotekárnej banky žalobcov). Dňa 31.10.2014 bol podaný dodatok k návrhu na vklad vlastníckeho práva na Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor, ktorého prílohou bolo dodatok č. 1 ku kúpnej zmluve zo dňa 21.5.2014. Vklad vlastníckeho práva žalobcov k predmetným nehnuteľnostiam bol povolený Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor pod V 2938/2014 dňa 5.11.2014.

48. Záložné právo je vecné právo a súčasne zabezpečovací inštitút, ktoré zabezpečuje pohľadávku veriteľa tým, že mu dáva oprávnenie uspokojiť sa z výťažku z predaja určitej veci (zálohu) v prípade, že dlžník nespĺni svoj dlh riadne a včas. Ide vecné právo k cudzej veci (ius in re aliena), ktoré veriteľovi neposkytuje oprávnenia vlastníka k zálohu, nakladať so zálohom môže záložný veriteľ až v rámci výkonu záložného práva. Všeobecne možno povedať, že záložné právo ako vecné právo má právne účinky aj voči právnym nástupcom pôvodného vlastníka (záložcu), prevod alebo prechod vlastníckeho práva, teda

zmena v subjekte vlastníka, nemajú vplyv na existenciu záložného práva (§ 151h ods. 1 Občianskeho zákonníka). Výnimku z tohto generálneho pravidla predstavujú špeciálne zákonom ustanovené prípady alebo je možné výnimku tiež zmluvne dojednať medzi záložným veriteľom alebo záložcom (§ 151h ods. 1 a ods. 3 Občianskeho zákonníka). Na ustanovenia § 151h ods. 1 a ods. 3 Občianskeho zákonníka nadväzuje ustanovenie § 151md ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktoré upravuje niektoré (typické) právne skutočnosti spôsobujúce zánik záložného práva. Záložné právo, ktoré platne vzniklo, môže zaniknúť len v prípade, že nastane zákonom alebo zmluvným dojednaním (medzi záložcom a záložným veriteľom) predpokladaná skutočnosť, s ktorou je takýto následok spojený.

49. Podľa § 151h ods. 3 veta prvá a druhá Občianskeho zákonníka záložné právo nepôsobí voči nadobúdateľovi zálohu, ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania. Záložné právo nepôsobí voči nadobúdateľovi zálohu ani vtedy, ak bol v čase prevodu alebo prechodu zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom. Prevod vlastníckeho práva k zálohu má v tomto prípade za následok zánik záložného práva podľa § 151md ods. 1 písm. f) Občianskeho zákonníka. Okrem toho v zmysle § 151h ods. 1 záložné právo zaniká podľa § 151md ods. 1 písm. g) Občianskeho zákonníka aj, ak záložca previedol záloh a zmluva o zriadení záložného práva určuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom.

50. V konaní nebolo sporné, že zmluvné dojednanie určujúce, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom medzi pôvodným záložcom a pôvodným záložným veriteľom (žalovaným 1/) nebolo dojednané. Zmluva o zriadení záložného práva a zmluva o úvere uzavretá medzi pôvodným záložcom a pôvodným záložným veriteľom (žalovaným 1/) boli ako dôkaz súdom prvej inštancie v tomto konaní aj vykonané a takéto ustanovenie sa v nich nenachádza.

51. V tomto konaní preto malo význam zaoberať sa otázkou, či nastala niektorá zo skutočností, s ktorými spája následok zániku záložného práva ustanovenie § 151md ods. 1 písm. f) Občianskeho zákonníka. Pôvodný záložca, ktorý previedol záloh na žalobcov ako nadobúdateľov zálohu, bol podnikateľ, ktorý prevádzal vlastnícke právo k nehnuteľnostiam (bytom a nebytovým priestorom), čo by mohlo evokovať, že išlo o prevod zálohu v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania podľa § 151h ods. 3 veta prvá Občianskeho zákonníka. Aplikácia tohto ustanovenia na nehnuteľnosti (vrátane bytov) je však vylúčená ustanovením § 151h ods. 4 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa ustanovenie odseku 3 sa nevzťahuje na záložné právo, ktoré vzniká registráciou v osobitnom registri, ak sa na jeho vznik vyžaduje podľa tohto zákona alebo podľa osobitného zákona registrácia v osobitnom registri. Takýmto osobitným registrom je aj kataster nehnuteľností, pričom záložné právo k nehnuteľnosti vzniká práve zápisom do tohto osobitného registra (§ 151e ods. 2 Občianskeho zákonníka). Ustanovenie § 151h ods. 3 veta prvá Občianskeho zákonníka je navyše potrebné vykladať z hľadiska jeho účelu, ktorým je umožniť prevádzkovanie podnikateľskej činnosti v prípadoch, kedy je prevádzaná hnutelná vec súčasťou založeného celku, napríklad ak je zálohom podnik; týmto ustanovením nie je sledované umožniť podnikateľským subjektom prevádzať záloh v podobe nehnuteľností, prípadne iných, nie bežných vecí, bez pôsobenia záložného práva na ich nadobúdateľa (porovnaj Števček, M. a kol., Občiansky zákonník I zväzok. Komentár. 2. vydanie, 2019, komentár k § 151h Občianskeho zákonníka).

52. Už citované ustanovenie § 151h ods. 4 Občianskeho zákonníka zároveň dáva odpoveď na druhú hypoteticky do úvahy prichádzajúcu výnimku zo všeobecného pravidla o pôsobení záložného práva aj na nadobúdateľa zálohu, ktorou je prevod alebo prechod zálohu na nadobúdateľa, ktorý bol pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom (§ 151h ods. 3 veta druhá). Ani táto výnimka sa nevzťahuje na záloh, ktorý je nehnuteľnosťou (rovnako (porovnaj Števček, M. a kol., Občiansky zákonník I zväzok. Komentár. 2. vydanie, 2019, komentár k § 151h Občianskeho zákonníka).

53. Pre úplnosť však možno uviesť, že žalobcovia nepreukázali, že boli dobromyseľní v tom, že nadobúdajú záloh nezaťažený záložným právom. V takýchto prípadoch by bolo nutné posudzovať, či nadobúdatelia zálohu pri bežnej obvyklej opatrnosti vzhľadom k okolnostiam daného prípadu pri uzatváraní zmluvy o prevode vlastníckeho práva k zálohu mohli zistiť, že predmet prevodu je zaťažený záložným právom. Odvolací súd má za to, že takúto vedomosť žalobcovia dôvodne mať mohli a aj mali. V tomto prípade skutočnosť, že predmet prevodu môže byť zaťažený (zmluva o budúcej zmluve), resp.

je zaťažený (kúpna zmluva) záložným právom vyplývala tak zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ako aj z kúpnej zmluvy. Z týchto zmlúv nevyplývalo, že predmet kúpy je na žalobcov prevádzaný bez zaťaženia záložným právom, vyplýval z nich iba záväzok predávajúceho zabezpečiť (v prípade, že záložné právo na nehnuteľnostiach bude viaznuť) výmaz záložného práva, konkretizovaný v kúpnej zmluve lehotou 90 dní od jej uzavretia. Z ustanovení bodu 3.5 zmluvy o budúcej kúpnej zmluve a najmä článku VIII. ods. 1 kúpnej zmluvy pri zachovaní čo i len minimálnej opatrnosti musí byť každej osobe zrejmé, že predmet kúpy je prevádzaný zaťažený záložným právom. Na to nemá vplyv, že dodatkom č. 1 ku kúpnej zmluve bola zmienka o záložnom práve v prospech žalovaného 1/ z kúpnej zmluvy odstránená. Netreba zvlášť zdôrazňovať, že takáto zmienka o záložnom práve, hoci aj dodatočne z kúpnej zmluvy odstránená, si od každej obvykle opatrnej osoby vyžaduje okamžité zvýšenie pozornosti a jej zameranie na záložné právo a neumožňuje jej dovoľávať sa svojej dobromyseľnosti.

54. Žalobcovia preukázali iba to, že boli dobromyseľní v tom, že záložné právo malo byť z príslušného listu vlastníctva po uzavretí kúpnej zmluvy vymazané, čo bol však iba záväzok predávajúceho s obligačnými účinkami bez automatických vecnoprávných účinkov. Ich dobromyseľnosť nezakladala ani to, že ich Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor, vo vkladovom konaní mal inštruovať v tom zmysle, že z kúpnej zmluvy je potrebné odstrániť záložné právo v prospech žalovaného 1/ a nahradiť ho záložným právom v prospech VÚB, a.s. Hoci katastrálny úrad na základe kúpnej zmluvy v takomto znení vlastnícke právo žalobcov následne zavkladoval, v konaní nebolo preukázané, že by sa po celý čas priebehu vkladového konania záložné právo v prospech žalovaného 1/ nenachádzalo na príslušnom liste vlastníctva. Odvolací súd len okrajom dodáva, že žalobcovia sa v rámci navrhnutého dokazovania ani nezamerali na bližšie objasnenie toho nepochybne netypického postupu katastrálneho úradu. V každom prípade je však táto skutočnosť v zmysle § 151h ods. 4 Občianskeho zákonníka i tak bez relevancie a nemá za následok, že na žalobcov by záložné právo nepôsobilo, môže azda za splnenia ďalších podmienok, ktorými sa však v tomto konaní nebol dôvod zaoberať, hypoteticky zakladať len prípadný sekundárny zodpovednostný vzťah.

55. Odvolací súd sa nestotožňuje s názorom prezentovaným žalobcami, podľa ktorých je potrebné oddeľovať nepôsobenie záložného práva na nadobúdateľa zálohu podľa § 151h ods. 3 od zániku záložného práva podľa § 151md ods. 1 písm. f) Občianskeho zákonníka. Naopak tieto ustanovenia je potrebné vykladať vo vzájomnom súlade. Právnym následkom prevodu alebo prechodu záložného práva, pri ktorom záložné právo nepôsobí na nadobúdateľa zálohu, je zánik záložného práva. Ustanovenie § 151md len ďalej špecifikuje právne dôsledky prevodu alebo prechodu zálohu podľa § 151h ods. 3, teda že záložné právo v takom prípade nielen stráca svoje účinky (t. j. nepôsobí na nadobúdateľa), ale aj zaniká. Žalobcami načrtnutej konštrukcií, že záložné právo v prípadoch ustanovených v § 151h ods. 3 nezaniká, iba stráca účinky, chýba akékoľvek účelové opodstatnenie. Vo vzťahu k argumentácii žalobcov je potrebné tiež zdôrazniť, že § 151md ods. 1 Občianskeho zákonníka upravuje viaceré skutkové podstaty zániku záložného práva, aj preto je následne v § 151md ods. 2 upravený výmaz záložného práva z registra záložných práv alebo z osobitného registra; hoci konkrétne v prípade nehnuteľností nemôže zánik záložného práva nastať podľa § 151md ods. 1 písm. f), na nehnuteľnosti sú aplikovateľné ustanovenia § 151md ods. 1 písm. a) až d) a g) až i). V prípade prijatia argumentácie žalobcov, z ktorej v podstate vyplýva, že záložné právo k nehnuteľnosti pri prevode v rámci bežného obchodného styku alebo na dobromyseľného nadobúdateľa síce na jeho nadobúdateľa podľa § 151h ods. 4 prechádza, ale podľa § 151md ods. 1 písm. f) aj tak zaniká, bolo by ustanovenie § 151h ods. 4 úplne obsolétne, resp. obsolétnymi by boli celkovo ustanovenia § 151h ods. 3 a 4 Občianskeho zákonníka. Z týchto dôvodov sa odvolací súd nestotožnil s právnym názorom súdu prvej inštancie (ktorý sa zhodoval s právnym názorom žalobcov), že záložné právo v posudzovanej veci podľa § 151md ods. 1 písm. f) Občianskeho zákonníka zaniklo. Takýto spôsob zániku záložného práva v prípade nehnuteľnosti evidovanej v katastri nehnuteľností neprechádza do úvahy.

56. Žalobcovia odkazujúc na článok IV ods. 2 zmluvy o úvere č. 336/2013 zo dňa 14.2.2014 mali tiež za to, že svojim plnením podľa zmluvy o budúcej kúpnej zmluve 30.4.2014 (na základe ktorej bola žalobcami zaplatená celá budúca kúpna cena budúcemu predávajúcemu) splnili zároveň časť zabezpečenej pohľadávky a preto podľa § 151md ods. 1 písm. a) Občianskeho zákonníka záložné právo zánikom zabezpečenej pohľadávky zaniklo a žalobcovia v čase nadobudnutia vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam tieto nadobudli už bez zaťaženia záložným právom. Tento názor žalobcov však už na prvý pohľad nie je správny. Predovšetkým medzi stranami nebolo sporné, že žalobcovia (či už priamo alebo prostredníctvom ich hypotekárnej banky) neplnili kúpnu cenu v prospech záložného veriteľa,

resp. ani v prospech predávajúceho na jeho evidenčný účet u záložného veriteľa, ale plnili v prospech predávajúceho na jeho účet vedený v Tatra banke, a.s. Toto plnenie žalobcov preto nemohlo mať žiaden vplyv na existenciu zabezpečenej pohľadávky. Je už potom len vedľajšie, že výška zabezpečenej pohľadávky výrazne presahovala výšku plnenia žalobcov, a teda ani ich hypotetickým plnením priamo záložnému veriteľovi by zabezpečená pohľadávka a tým ani záložné právo, nezaniikli. Ustanovenie článku IV ods. 2 zmluvy o úvere č. 336/2013 zo dňa 14.2.2014, na ktoré poukazovali žalobcovia, zjavne práve z tohto dôvodu ani neupravovalo podmienky zániku záložného práva, ale podmienky, za ktorých sa záložný veriteľ vzdá svojho záložného práva na niektorej z nehnuteľností, ktoré boli zálohmi, po tom, čo dôjde k čiastočnému splateniu úveru poukázaním kúpnej ceny za danú nehnuteľnosť záložnému veriteľovi. Možno dodať, že pokiaľ žalobcovia v tejto súvislosti namietali, že žalovaní nepreukázali, že žalovaný 1/ nedal súhlas s prevodom zálohu podľa článku IV ods. 2 zmluvy o úvere, v tomto smere žalovaných dôkazné bremeno s poukazom na negatívnu dôkaznú teóriu nezaťažovalo, keďže od nich nemožno požadovať, aby preukazovali neexistenciu tejto skutočnosti.

57. Súd prvej inštancie okrem záveru o zániku záložného práva (či už podľa § 151md ods. 1 písm. f) alebo podľa § 151md ods. 1 písm. a) Občianskeho zákonníka) konštatoval taktiež neplatnosť zmluvy o zriadení záložného práva pre rozpor s dobrými mravmi (§ 39 Občianskeho zákonníka), ako aj z dôvodu, že zmluva o úvere, resp. záložná zmluva obsahujú neprijateľné zmluvné podmienky podľa § 53 ods. 4 písm. a), s) a w) Občianskeho zákonníka. Ani s týmto jeho záverom sa odvolací súd nestotožnil.

58. Žalobcovia nepochybne mali postavenie spotrebiteľov pri uzatváraní zmluvy o budúce zmluve a kúpnej zmluvy so spoločnosťou REAL 2 s.r.o. Právny vzťah medzi žalobcami ako nadobúdateľmi zálohu (resp. terajšími záložcami) a záložným veriteľom však z tohto, ani zo žiadneho iného dôvodu, spotrebiteľskú povahu nemá. Žalobcovia nie sú so záložným veriteľom v žiadnom zmluvnom vzťahu, záložné právo, ako už bolo uvedené, je vecné právo, na ktorého obsah nemá žiaden vplyv zmena v osobe vlastníka zálohu (ktorý je aj povinným zo záložného práva). Inak povedané skutočnosť, že nadobúdateľ zálohu ho nadobudne na základe spotrebiteľskej zmluvy, nemení nijako vzťah medzi záložcom a záložným veriteľom. Z týchto dôvodov sú na posudzovanú vec neaplikovateľné závery Najvyššieho súdu SR uvedené v jeho uznesení sp. zn. 9Cdo/187/2022 zo dňa 27. novembra 2023, ktoré bolo publikované pod č. 16/2024, na ktoré poukazovali žalobcovia. Dané rozhodnutie vychádzalo z podstatne odlišného skutkového stavu, kedy jednak zmluva o úvere, ako aj zmluva o zriadení záložného práva, boli uzavreté spotrebiteľmi. Z toho hľadiska je prirodzené, že v danej veci bolo potrebné zo strany súdu ex offo skúmať nielen prítomnosť neprijateľných zmluvných podmienok v zmluve o zriadení záložného práva, ale ako judikoval dovolací súd, aj v zmluve o úvere, záväzok z ktorej záložné právo zabezpečovalo. V posudzovanej veci tak zmluva o úvere, ako aj zmluva o zriadení záložného práva, boli uzavreté medzi podnikateľmi v rámci ich podnikateľskej činnosti a nielen že nemali spotrebiteľský charakter, ale išlo výslovne o obchodnozväzkové vzťahy. Na takéto záväzky nemožno len z dôvodu zmeny v osobe záložcu spätne aplikovať ex offo kontrolu neprijateľných zmluvných podmienok podľa § 53 Občianskeho zákonníka.

59. Nemožnosť skúmať neprijateľnosť zmluvných podmienok pravdaže neznamená, že súd nemôže v tomto konaní skúmať platnosť vzniku záložného práva. Aj v tejto súvislosti žalobcovia poukazovali na judikatúru Najvyššieho súdu SR, konkrétne na uznesenie Najvyššieho súdu SR z 21. júna 2018 sp. zn. 6 Cdo 137/2017 publikované pod č. R 24/2019, podľa ktorého zriadenie záložného práva k rozostavanému domu vlastníkom domu a jeho stavebníkom bez vedomia a súhlasu ostatných (všetkých) stavebníkov v čase, keď vlastník a stavebník už má uzavretú zmluvu o výstavbe domu s ďalšími (viacerými) stavebníkmi, ktorí sa po dokončení stavby domu majú stať vlastníkami v ňom sa nachádzajúcich bytov a nebytových priestorov, je v rozpore s dobrými mravmi (§ 3 ods. 1 a § 39 Občianskeho zákonníka). Skutkový stav vo veci posudzovanej Najvyšším súdom SR žalobcovia považovali za analogický skutkovému stavu v ich veci, s čím sa však odvolací súd nestotožňuje. Citované rozhodnutie dovolacieho súdu riešilo otázku súladu konania záložcu s dobrými mravmi za situácie, kedy stavebníci mali už uzavretú zmluvu výstavbe domu a vlastník a jeden zo stavebníkov k rozostavanému domu zriadil záložné právo, ktoré v konečnom dôsledku dopadalo aj na (s nehnuteľnosťou už tesne zmluvne zviazaných) budúcich vlastníkov, ktorí už nemali možnosť sa bez obetovania výrazných nákladov hrozbe vyplývajúcej zo záložného práva vyhnúť. Podľa názoru odvolacieho súdu jedinou analógiu danej veci s vecou posudzovanou v tomto konaní možno hľadať v tom, že záložca v tomto prípade zriadil záložné právo k nehnuteľnosti, ktorú si už na základe rezervačnej zmluvy rezerovali žalobcovia. Rezervačná zmluva, čo je nepomenovaný zmluvný typ, však predstavuje podstatne voľnejší zmluvný vzťah, ako

zmluva o výstavbe. Hoci sa naozaj javí byť nie bežné, aby už rezervovanú nehnuteľnosť jej vlastník použil ako záloh, v závislosti od konkrétneho obsahu rezervačnej zmluvy by to síce mohlo predstavovať jej porušenie (čo však v tomto konaní preukázané nebolo), ale nie je to konanie, ktoré by bez ďalšieho bolo možné považovať za rozporné s dobrými mravmi. Odvolací súd poukazuje na skutočnosť, že podľa § 151d ods. 6 Občianskeho zákonníka akákoľvek dohoda zakazujúca zriadiť záložné právo je neúčinná voči tretím osobám. Žalobcovia mali stále možnosť nehnuteľnosť trpiacu právnou vadou v podobe záložného práva nekúpiť, prípadne si dojednať taký spôsob realizácie kúpy, ktorý by viedol k nadobudnutiu nehnuteľnosti bez záložného práva. O okolnosti, že na nehnuteľnostiach viazne záložné právo, informáciu preukázateľne mali. Ako vyplýva aj z ustanovenia článku IV. ods. 2 zmluvy o úvere, na ktoré sami žalobcovia poukazovali, vzťah medzi pôvodným záložcom (vo vzťahu k žalobcom vystupujúcim ako predávajúci) a pôvodným záložným veriteľom počítal so vzdaním sa záložného práva pre prípad prevodu vlastníckeho práva k bytu (alebo nebytovému priestoru) na kupujúceho pod podmienkou poukázania kúpnej ceny v určitej minimálnej výške na evidenčný účet predávajúceho u záložného veriteľa (žalovaného 1/). Skutočnosť, že následne došlo k porušeniu zmluvnej povinnosti predávajúceho (REAL 2 s.r.o.) zbaviť nehnuteľnosti predané žalobcom ťarchy v podobe záložného práva, nespôsobuje neplatnosť zmluvy o zriadení záložného práva - porovnaj uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/240/2018 zo dňa 31. marca 2021 v skutkovo a právne podobnej veci, pričom ústavná udržateľnosť záverov dovolacieho súdu v tomto uznesení bola potvrdená uznesením Ústavného súdu SR č. k. IV. ÚS 619/2021 zo dňa 7. decembra 2021). Možno dodať, že o porušení dobrých mravov by za skutkových okolností posudzovanej veci aplikujúc závery vyplývajúce z rozhodnutia publikovaného pod č. R 24/2019 bolo možné uvažovať až v situácií, kedy by predávajúci zaťažil nehnuteľnosti záložným právom až po uzavretí zmluvy o budúcej zmluve, na základe ktorej v tomto prípade žalobcovia plnili celú kúpnu cenu, k čomu však nedošlo.

60. Podľa ustálenej judikatúry najvyšších súdnych autorít, v rozpore s dobrými mravmi je právny úkon, ktorý nezodpovedá mravným zásadám, prípadne kultúrnym a spoločenským normám, ktoré sú všeobecne prijímané v určitej spoločnosti a vytvárajú tak všeobecnú mienku o tom, čo je touto spoločnosťou akceptovateľné a považované za poctivé konanie. V rozpore s dobrými mravmi je právny úkon vtedy, keď odporuje takým pravidlám správania sa, ktoré nemajú povahu právnych noriem (napr. uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4Cdo/62/2009 zo dňa 28. septembra 2010). V posudzovanej veci zriadenie záložného práva za takých podmienok, kedy sa záložný veriteľ zaviazal, že sa záložného práva k určitej nehnuteľnosti po zabezpečení čiastočného splnenia jeho pohľadávky v primeranej výške vzdá a bude súhlasiť s prevodom vlastníckeho práva k zálohu, nie je možné považovať za právny úkon urobený v rozpore s dobrými mravmi. Samotným zriadením záložného práva nedošlo k spôsobeniu žiadnej ujmy na strane žalobcov, ani k inému morálne neakceptovateľnému následku. V zmysle ustálenej judikatúry Najvyššieho súdu (pozri sp. zn. 6MCdo/1/2011 zo dňa 30. apríla 2012) by záložná zmluva bola neplatná pre rozpor s dobrými mravmi, ak by záložca a záložný veriteľ konali zlomyseľne na škodu dlžníka, primerane by sa dalo tiež tvrdiť, že rozpor s dobrými mravmi by nastal aj pri zlomyseľnom konaní na škodu nadobúdateľa zálohu; špecifickejšie dôkazné návrhy, ktoré by prípadne umožňovali súdu urobiť si negatívny názor o konaní spoločnosti REAL 2 s.r.o. a žalovaného 1/ z hľadiska jeho súladu s dobrými mravmi pri uzatváraní úverovej a záložnej zmluvy, však v konaní navrhnuté neboli. Bolo možné vychádzať len z obsahu uzavretých zmlúv a časových súvislostí, v ktorých odvolací súd porušenie dobrých mravov nespozoroval.

61. Za konanie v rozpore s dobrými mravmi a súčasne za neprijateľnú zmluvnú podmienku možno považovať to, že v následne uzavretej spotrebiteľskej zmluve o budúcej zmluve a v kúpnej zmluve boli podmienky uhradenia kúpnej ceny dojednané odchyľne od podmienok vymienených si záložným veriteľom pre to, aby sa vzdal záložného práva. Uvedené konanie spoločnosti REAL 2 s.r.o. však nemá dopad na platnosť vzniku záložného práva. Následne nakladanie so zálohom spôsobom odporujúcim dobrým mravom nedopadá na existenciu samotného záložného práva. Skutočnosť, že nehnuteľnosť zaťažená záložným právom je predmetom prevodu, nie je ničím výnimočná, neštandardné v prípade žalobcov bolo to, že sa namiesto komunikácie priamo so záložným veriteľom a dojednaní si takých zmluvných podmienok, ktoré by viedli k zániku záložného práva, žiaľ, spoliehali na podľa všetkého chýbajúcu poctivosť predávajúceho, spoločnosti REAL 2 s.r.o.

62. Pokiaľ žalobcovia rozsiahlo argumentovali vo svojej podstate o tom, že záložný veriteľ nepostupoval pri správe svojej pohľadávky s odbornou starostlivosťou, ktorej vynaložením by mohol zabrániť tomu, že mu nebola zabezpečená pohľadávka v celosti alebo v časti týkajúcej sa žalobcov uhradená (či

už pôvodným dlžníkom, alebo inými osobami poskytujúcimi zabezpečenie), konanie, resp. nekonanie záložného veriteľa v rozpore s jeho právnymi povinnosťami by v prípade, ak ním došlo k vzniku škody, mohlo zakladať iba možný zodpovednostný právny vzťah medzi záložným veriteľom a poškodenými. Nemá ale žiaden vplyv na platnosť vzniku, ani na ďalšie trvanie existencie záložného práva.

63. V priebehu odvolacieho konania žalobcovia začali produkovať skutkové tvrdenia a na ne nadväzujúce právne argumenty spochybňujúce existenciu zabezpečenej pohľadávky a platnosť jej prevodu na pôvodného žalovaného 2/ a tým aj na jeho právnych nástupcov (vrátane súčasného žalovaného 2/) pre nedodržanie podmienok podľa § 92 ods. 8 zákona o bankách. Za týmto účelom navrhli aj doplnenie dokazovania pripojením spisu Mestského súdu Bratislava III sp. zn. B1-6K/48/2017 týkajúceho sa konkurzu na majetok dlžníka REAL 2, s.r.o.). Súčasne však v podaní zo dňa 24.10.2025 v podstate odmietli, že by touto argumentáciou mienili zmeniť žalobu (v zmysle § 140 ods. 2 CSP).

64. Odvolací súd k tomu považuje za potrebné uviesť, že žalobcovia svoju žalobu skutkovo nezaložili na tvrdeniach, z ktorých by bolo možné odvodzovať neplatnosť postúpenia pohľadávky a (iba) z toho dôvodu neexistenciu záložného práva pôvodného žalovaného 2/. Tvrdili síce, že záložné právo neexistuje, v dôsledku čoho by nemohlo byť ani platne postúpené, to však predstavuje odlišné skutkové vymedzenie žaloby. Pôvodný žalovaný 2/, ktorý už bol postupníkom pohľadávky, nie pôvodným veriteľom, pritom v konaní vystupoval od jeho začiatku. Rovnako tak žalobcovia nezaložili žalobu skutkovo na tom, že by záložné právo zaniklo z dôvodu, že zabezpečená pohľadávka bola celkom vymožená, tvrdili iba (nesprávne), že zaniklo tým, že žalobcovia uhradili kúpnu cenu predávajúcemu. Žalobcami v odvolacom konaní novoprodukované tvrdenia by preto predstavovali podstatné doplnenie rozhodujúcich skutočností tvrdných v žalobe, a teda zmenu žaloby, čo však žalobcovia, ako už bolo uvedené, odmietli a navyše to v odvolacom konaní ani neprichádza do úvahy (§ 371 CSP). Nebráni to však žalobcom domáhať sa určenia neexistencie záložného práva na takomto odlišnom skutkovom základe osobitnou žalobou.

65. Pokiaľ ide o dôkazný návrh na pripojení spisu Mestského súdu Bratislava III sp. zn. B1-6K/48/2017, konkurzné konanie je vedené v zásade verejne, žalobcovia sami predkladali výpisy z Obchodného registra týkajúce sa predmetného konkurzného konania, preto nebolo účelné bez uvedenia špecifického dôvodu tento dôkaz vykonať. Navyše ním žalobcovia zjavne mienili preukazovať zánik zabezpečenej pohľadávky jej vymožením, posudzovanie čoho nebolo predmetom tohto konania. Možno ale okrajom uviesť, že zo zverejnených údajov, ktoré boli v tomto konaní ako dôkaz vykonané a ich správnosť nebola spochybnená, celkové vymoženie zabezpečenej pohľadávky nevyplývalo, naopak pohľadávka bola stále v konkurze úpadcu evidovaná, preto obsahom konkurzného spisu by ani nebolo možné tvrdenie žalobcov preukázať.

66. Záverom odvolací súd zdôrazňuje, že nemusí dať odpoveď na všetky otázky nastolené stranou sporu, ale len na tie, ktoré majú pre vec podstatný význam, prípadne dostatočne objasňujú skutkový a právny základ rozhodnutia bez toho, aby zachádzali do všetkých detailov sporu uvádzaných stranami. Preto odôvodnenie rozhodnutia všeobecného súdu, ktoré stručne a jasne objasní skutkový a právny základ rozhodnutia, postačuje na záver o tom, že z tohto aspektu je plne realizované právo strany na spravodlivé súdne konanie (napr. IV. ÚS 115/03, II. ÚS 44/03, III. ÚS 209/04, I. ÚS 117/05, IV. ÚS 112/05). Napokon aj Európsky súd pre ľudské práva vo svojej judikatúre uvádza, že súdne rozhodnutia musia v dostatočnej miere uvádzať dôvody, na ktorých sa zakladajú; článok 6 ods. 1 dohovoru však nemožno chápať tak, že vyžaduje podrobnú odpoveď na každý argument, pričom odvolací súd sa pri zamietnutí odvolania môže obmedziť na prevzatie odôvodnenia rozhodnutia nižšieho súdu (García Ruiz proti Španielsku zo dňa 21. januára 1999, Van de Hurk proti Holandsku zo dňa 19. apríla 1994).

67. Možno uzavrieť, že právne posúdenie veci súdom prvej inštancie bolo v celom rozsahu (vo všetkých jeho eventualitách) nesprávne. V konaní nebola preukázaná žiadna skutočnosť, ktorá by bránila platnému vzniku záložného práva, najmä uzavretie zmluvy o zriadení záložného práva nie je za zisteného skutkového stavu možné považovať za úkon odporujúci dobrým mravom a taktiež zmluva o úvere, rovnako ako zmluva o zriadení záložného práva, nepodliehajú súdnej kontrole neprijateľných zmluvných podmienok. Takisto v konaní nebol preukázaný žiaden právny dôvod zániku záložného práva.

68. Z vyššie uvedených dôvodov odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie zmenil (§ 388 CSP) tak, že žalobu zamietol.

69. Pokiaľ ide o neodkladné opatrenie, ktoré bolo nariadené uznesením č. k. 39C/3/2018-55 zo dňa 14. mája 2018, súd prvej inštancie v ňom podľa § 330 ods. 1 CSP rozhodol, že bude trvať do právoplatného skončenia tohto konania. Nie je preto potrebné, aby ho odvolací súd osobitným výrokom podľa § 335 ods. 2 CSP zrušil, ako to navrhli žalovaní vo svojich odvolaniach, keďže toto neodkladné opatrenie zanikne zo zákona (§ 333 CSP) nadobudnutím právoplatnosti tohto rozsudku.

70. O náhrade trov konania vrátane odvolacieho a dovolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 2 v spojení s § 453 ods. 3 a podľa § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP. V odvolacom konaní, a tým aj v celom konaní, boli plne úspešní žalovaní, preto im vznikol voči žalobcom nárok na náhradu trov prvoinštančného, odvolacieho a dovolacieho konania v rozsahu 100 %. O výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

71. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom Krajského súdu v Bratislave pomerom hlasov 3:0 (§ 3 ods. 10 zákona č. 757/2004 Z. z. o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zákonov, § 393 ods. 2 CSP).

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP).

Dovolanie je prípustné proti každému rozhodnutiu odvolacieho súdu vo veci samej alebo ktorým sa konanie končí, ak

- a) sa rozhodlo vo veci, ktorá nepatrí do právomoci súdov,
- b) ten, kto v konaní vystupoval ako strana, nemal procesnú subjektivitu,
- c) strana nemala spôsobilosť samostatne konať pred súdom v plnom rozsahu a nekonal za ňu zákonný zástupca alebo procesný opatrovník,
- d) v tej istej veci sa už prv právoplatne rozhodlo alebo v tej istej veci sa už prv začalo konanie,
- e) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd, alebo
- f) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces (§ 420 CSP)

Dovolanie je prípustné proti rozhodnutiu odvolacieho súdu, ktorým sa potvrdilo alebo zmenilo rozhodnutie súdu prvej inštancie, ak rozhodnutie odvolacieho súdu záviselo od vyriešenia právnej otázky,

- a) pri riešení ktorej sa odvolací súd odklonil od ustálenej rozhodovacej praxe dovolacieho súdu,
- b) ktorá v rozhodovacej praxi dovolacieho súdu ešte nebola vyriešená alebo
- c) je dovolacím súdom rozhodovaná rozdielne (§ 421 ods. 1 CSP).

Dovolanie podľa § 421 ods. 1 nie je prípustné, ak

- a) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení neprevyšuje desaťnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- b) napadnutý výrok odvolacieho súdu o peňažnom plnení v sporoch s ochranou slabšej strany neprevyšuje dvojnásobok minimálnej mzdy; na príslušenstvo sa neprihliada,
- c) je predmetom dovolacieho konania len príslušenstvo pohľadávky a výška príslušenstva v čase začatia dovolacieho konania neprevyšuje sumu podľa písmen a) a b) (§ 422 ods.1 CSP).

Dovolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané (§ 424 CSP).

Dovolanie sa podáva v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii (§ 427 ods. 1 prvá veta CSP).

Dovolanie je podané včas aj vtedy, ak bolo v lehote podané na príslušnom odvolacom alebo dovolacom súde (§ 427 ods. 2 CSP).

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

Povinnosť podľa odseku 1 neplatí, ak je

- a) dovolateľom fyzická osoba, ktorá má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- b) dovolateľom právnická osoba a jej zamestnanec alebo člen, ktorý za ňu koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa,
- c) dovolateľ v sporoch s ochranou slabšej strany podľa druhej hlavy tretej časti tohto zákona zastúpený osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa, osobou oprávnenou na zastupovanie podľa predpisov o rovnakom zaobchádzaní a o ochrane pred diskrimináciou alebo odborovou organizáciou a ak ich zamestnanec alebo člen, ktorý za ne koná, má vysokoškolské právnické vzdelanie druhého stupňa (§ 429 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 420 možno odôvodniť iba tým, že v konaní došlo k vade uvedenej v tomto ustanovení (§ 431 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie, v čom spočíva táto vada (§ 431 ods. 2 CSP).

Dovolanie prípustné podľa § 421 možno odôvodniť iba tým, že rozhodnutie spočíva v nesprávnom právnom posúdení veci (§ 432 ods. 1 CSP).

Dovolací dôvod sa vymedzí tak, že dovolateľ uvedie právne posúdenie veci, ktoré pokladá za nesprávne, a uvedie, v čom spočíva nesprávnosť tohto právneho posúdenia (§ 432 ods. 2 CSP).