

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 8Co/26/2020
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4109230997
Dátum vydania rozhodnutia: 10. 12. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Adriana Kálmánová, PhD.
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2020:4109230997.15

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Adriany Kálmánovej, PhD. a členov senátu JUDr. Vladimíra Novotného a JUDr. Olivera Kolenčíka v právnej veci žalobcov: X./Ol'ga S., D. XXX, D. C., X./Ján S., D. XXX, D. C., zast. JUDr. Evou Považanovou, advokátkou, Ul. Jiráskova 400/21, Žiar nad Hronom, proti žalovaným: X./Mgr. Q. W., D. S. XXX, 2./Dražby a reality PAMAŠA s. r. o., Kap. Nálepku 31, Levice, IČO: 36 706 655, zast. Mgr. Máriou Ághovou, advokátkou, Kap. Nálepku 31 Levice, X./Jaroslav A., I. XXX/XX, H., 4./Roľnícke družstvo Tekovské Nemce, Hronský Beňadik, IČO: 00210552, žalovaní v 1., 3. a 4. rade zast. Mgr. Petrom Nyúlom, advokátom, ul. Kap. Jaroša 4, Levice, o neplatnosť právnych úkonov, o odvolaní žalobcov proti rozsudku Okresného súdu v Nitre zo dňa 02. 06. 2017, č. k. 15C/237/2009-581 v spojení s opravným uznesením č. k. 15C/237/2009-622 zo dňa 21. novembra 2018 takto

r o z h o d o l :

I. Odvolací súd zamietajúce výroky rozsudku súdu prvej inštancie v spojení s opravným uznesením, týkajúce sa určenia neplatnosti záložnej zmluvy proti žalovaným v 2. a 3. rade a určenia, že žalovaný v 3. rade sa nestal príklepom udeleným na dražbe vykonanej dňa 19. 05. 2009 žalovaným v 2. rade a zaplatením ceny dosiahnutej vydražením vlastníkom draženej veci proti žalovaným v 1., 2. a 4. rade, ako aj výrok o priznaní nároku na náhradu trov konania žalovaného v 2. rade proti žalobcom v 1. a 2. rade p o t v r d z u j e .

II. V zostávajúcich častiach zamietajúcich výrokov rozsudok súdu prvej inštancie v spojení s opravným uznesením (proti žalovaným v 1. , 3. a 4. rade) m e n í t a k , že:

a) u r č u j e , že zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 03.11. 2008, vrátane jej dodatku zo dňa 07.01.2009, uzatvorená medzi žalovaným v 1. rade , záložným veriteľom a žalovaným v 4. rade, záložcom, predmetom ktorej sú nehnuteľnosti zapísané v prospech záložcu, vedené Správou katastra Zlaté Moravce na liste vlastníctva č. XXXX, pre kat. územie D. C., obec D. C. ako byt č. X, na X. poschodí obytného domu č. súp. XXX, vchod č. X v D. C., bytový dom na p. č. XXXX so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu č. súp. XXX, vo veľkosti XXXX/XXXXXX, spoluvlastníckym podielom k pozemku patriacom k bytu vedenom na LV č. XXXX pod parcelou č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² vo veľkosti XXXX/XXXXXX, j e n e p l a t n á .

b) u r č u j e , že žalovaný v 3. rade - vydražiteľ predmetu dražby sa nestal príklepom udeleným na dražbe vykonanej dňa 19. 05. 2009 žalovaným v 2. rade a zaplatením ceny dosiahnutej vydražením vlastníkom draženej veci - bytu číslo X, na X. poschodí obytného domu č. súp. XXX, vchod č. X v D. C., vedený ako bytový dom na p. č. XXXX, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu č. s. XXX vo veľkosti XXXX/XXXXXX a spoluvlastníckym podielom k pozemku patriacom k bytu vedenom na LV č. XXXX pod parcelou č. XXXX - zastavané plochy a nádvoria o výmere XXX m² vo veľkosti XXXX/XXXXXX, zapísanými Správou katastra Zlaté Moravce na liste vlastníctva č. XXXX, v kat. územie D. C., obec D. C..

III. Žiaden zo žalobcov v 1. a 2. rade a žalovaných v 1., 3. a 4. rade nemá nárok na náhradu trov konania.

IV. Žalovanému v 2. rade priznáva proti žalobcom v 1. a 2. rade ako spoločne a nerozdielne povinným nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%, o výške ktorého rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti tohto rozhodnutia.

o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie zamietol žalobu, ktorou sa žalobcovia po zmene žaloby (pripustenej uznesením dňa 17. 02. 2015, č. k. 15C/237/2009-434) domáhali určenia, že zmluva o zriadení záložného práva z 03. 11. 2008, vrátane jej dodatku dňa 07. 01. 2009, bližšie špecifikovaná vo výroku rozsudku (I.) je neplatná a ďalej určenia, že vydražiteľ predmetu dražby, žalovaný v 3. rade, sa nestal príklepom udeleným na dražbe vykonanej 19. 05. 2009 žalovaným v 2. rade a zaplatením ceny dosiahnutej vydražením vlastníkom draženej veci - spornej nehnuteľnosti (II). Podľa žalobcov i keď bola dražba uskutočnená podľa zákona č. 527/2002 Z.z., svojimi dôsledkami obchádza zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov, pretože podľa § 16 ods. 1 cit. zákona byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Podľa § 17 ods. 5 byty, ktoré sú predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi nemožno vydražiť podľa osobitného predpisu, preto je zmluva o zriadení záložného práva zo dňa 03.11.2008, vrátane jej dodatku, uzatvorená medzi žalovaným v 1.rade ako záložným veriteľom a žalovaným v 4. rade, ako záložcom, podľa § 39 Obč. zákonníka neplatná. O trovách konania rozhodol podľa § 255 ods. 1 CSP tak, že úspešným žalovaným v 1. - 4. rade priznal nárok na plnú náhradu trov konania.

1.2. Súd prvej inštancie rozhodnutie vo veci samej právne odôvodnil ust. § 137 písm. c/ CSP, § 3 ods. 1, § 37, § 39, § 553 ods. 1 Občianskeho zákonníka, § 17 ods. 5 Zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov účinného ku dňu 19.05.2009, § 21 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Z.z. v znení účinnom ku dňu 19.05.2009.

1.3. Vykonaným dokazovaním mal preukázané, že vlastníkom spornej nehnuteľnosti je žalovaný v 3. rade na základe Osvedčenie o priebehu dobrovoľnej dražby N116/2009 Nz 16254/2009, NCRIs 16467/2009. Okresný súd Nitra rozsudkom zo dňa 13.5.2008 č. k. 25C/261/2007 - 57 v spojení s rozsudkom Krajského súdu v Nitre zo dňa 07.10.2008 č. k. 6Co/140/2008 - 92, právoplatným dňa 27.11.2008, určil neplatnosť výpovede z nájmu sporného bytu zo dňa 30.07.2007, ktorú žalovaný v 4. rade doručil žalobkyni v 1. rade, nájomníčke. Žalobcovia sú nájomcami predmetného bytu a v byte bývajú; žalovaného v 4. rade požiadali o odkúpenie bytu žiadosťami z 09.09.1999 a 27.01.2009.

1.4. Ďalej konštatoval, že žalobca v 1. rade, ako záložný veriteľ, uzatvoril so žalovaným v 4. rade, ako dlžníkom, dňa 03.11.2008 zmluvu o pôžičke na sumu 137.000,- Sk s príslušenstvom. Pohľadávka veriteľa bola zabezpečená záložnou zmluvou z 03.11.2008 a jej dodatkom z 07. 01 .2009, uzatvorenou žalobcom v 1. rade a žalovaným v 4. rade k spornému bytu č. X a spoluvlastníckemu podielu na pozemku. Dlžník pôžičku nevrátil, preto záložný veriteľ pristúpil k výkonu dobrovoľnej dražby prostredníctvom žalovaného v 2. rade. Podkladom pre vykonanie dobrovoľnej dražby bola zmluva o vykonaní dobrovoľnej dražby z 09. 04. 2009, uzatvorená medzi žalovaným v 1. rade a žalovaným v 2. rade.

1.5. Žalovaní žiadali návrh zamietnuť dôvodiac tým, že žaloba nebola podaná v lehote do troch mesiacov odo dňa príklepu v zmysle ust. § 21 ods. 2 Zákona č. 527/2002 Z.z.

1.6. Súd prvej inštancie žalobu zamietol. V odôvodnení uviedol, že po podaní žaloby žalobcami o určenie neplatnosti výpovede z nájmu bytu úmysel žalovaných v 1., 3. a 4. rade smeroval k nadobudnutiu vlastníctva bytu žalovaným v 3. rade. Právo domáhať sa určenia neplatnosti dražby zaniká, ak sa neuplatní do 3 mesiacov odo dňa príklepu, ak dôvody neplatnosti dražby súvisia so spáchaním trestného činu a zároveň ide o dražbu domu alebo bytu, v ktorom má predchádzajúci vlastník predmetu dražby v čase príklepu hlásený trvalý pobyt podľa osobitného predpisu. V danej veci bola žaloba podaná dňa 18.

11. 2009, príklep bol udelený dňa 19. 05.2009. Žaloba nebola podaná v lehote 3 mesiacov a žalobcom zaniklo právo domáhať sa určenie neplatnosti dražby.

1.7. V časti týkajúcej sa určenia neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 03. 11. 2008, vrátane jej dodatku zo 7.1.2009 (výrok I) rozhodnutie odôvodnil nedostatkom aktívnej legitímácie žalobcov v 1. a 2. rade, keď jej stranami boli žalovaní v 1. a 4. rade. Poukazujúc na ust. § 137 písm. c/ CSP vyslovil, žalobca má naliehavý právny záujem na určení, či tu právo je, alebo nie je vtedy, ak je tvrdené právo neisté alebo ohrozené za predpokladu, že vyhovujúcim určovacím rozsudkom možno túto neistotu alebo ohrozenie odstrániť. Žalobcovia neboli úspešní v určujúcom výroku (výrok I), čo znamená, že príklepom nadobudol vlastníckeho žalovaný v 3. rade, preto súd žalobu zamietol. Neposudzoval platnosť dobrovoľnej dražby a príklep udelený dňa 19.5.2009 v prospech vydražiteľa je preto platný. Uzavrel, že žaloba o neplatnosť záložnej zmluvy nie je preto žalobou podľa § 137 písm. c/ CSP.

2. Proti rozsudku podali v zákonnej lehote odvolanie žalobcovia, ktorí navrhli rozsudok zmeniť, žalobe vyhovieť a priznať im nárok na náhradu trov konania. Dôvodili nesprávnymi skutkovými zisteniami a nesprávnym právnym posúdením veci (§ 365 ods. 1 písm. f/, h/ CSP). Poukázali na nedostatok odôvodnenia rozhodnutia v zmysle § 220 CSP, ktoré už bolo vytknuté odvolacím súdom v uznesení č. k. 8Co/265/2016-546 z 24.11.2016. Namietali chýbajúci záver hodnotiaci konanie žalovaného v 4. rade a jeho pohnútky k založeniu bytu a k udeleniu súhlasu s dražbou bytu, ku ktorému mali zákonné predkupné právo. Dražba predchádzala uzatvorenie zmluvy o zriadení záložného práva k bytu medzi žalovaným v 1. rade (záložný veriteľ) a žalovaným v 4. rade záložcom (dlžníkom) k 03.11.2008. Už vtedy konal s úmyslom založiť ich byt, hoci bol vlastníkom aj iných nehnuteľností. Namietali nedostatky špecifikácie bytu v záložnej zmluve v zmysle (chýba výmera jednotlivých miestností bytu, označenie čísla súpisného, vyhlásenie nadobúdateľa bytu o prístupení k zmluve o spoločenstve a zmluve o výkone správy), ďalej rozpor článku IX. záložnej zmluvy oprávňujúci záložného veriteľa v rámci výkonu záložného práva predat' záloh na dražbe podľa osobitného zákona alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov s § 17 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z. z. podľa ktorého „byty, ktoré sú predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, nemožno vydražiť podľa osobitného predpisu“. Namietali tiež neprimeranosť hodnoty zálohu 21.100 eur voči zabezpečovanej pohľadávke v sume 4.547,- Eur (137.000,-Sk), t. j. takmer 5-násobok zabezpečenia pohľadávky. Dali do pozornosti skutočnosť, že žalovaný v 4. rade uzatvoril zmluvu o zriadení záložného práva a dohodol v nej podmienky predaja bytu za účelom uspokojenia záložného veriteľa, hoci mal vedomosť, že požiadali o prevod bytu. V tom čase už vedel o výsledku sporu o neplatnosť výpovede z nájmu bytu. Zrejme preto, aby nedošlo k odpredaju bytu, byt rýchlo a účelovo založil, hoci e bol vlastníkom aj bytov, ktoré neboli predmetom nájmu a s ktorými mohol bez obmedzení disponovať.

2.2. Ďalej uviedli, že o uzatvorení záložnej zmluvy sa dozvedeli až v čase vypracovania a podania žaloby 10. 11. 2009. Poukázali na uznesenia NS SR sp zn. 7Cdo/46/2013 a 7Cdo/47/2013, podľa ktorých na žalobe o určenie neplatnosti právneho úkonu pre porušenie predkupného práva (§ 40a OZ) je naliehavý právny záujem v zmysle § 80 písm. c/ OSP i vtedy, ak by došlo k porušeniu predkupného práva. Podľa súčasnej právnej úpravy obsiahnutej v § 137 c/, d/ CSP možno žalobou požadovať, aby sa rozhodlo o určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem, ktorý nie je potrebné preukazovať, ak to vyplýva z osobitného predpisu alebo určenie právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu. Podľa ich názoru je potrebné nárok posúdiť analogicky s odkazom na § 40a OZ, keďže ich predkupné právo bolo konaním žalovaného v 4. rade porušené. Týmto tvrdením sa súd prvej inštancie nezaoberal. Pokiaľ by súd vyslovil neplatnosť záložnej zmluvy a jej dodatku, žalovaný by nebol osobou oprávnenou podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby, lebo nebol veriteľom ani vlastníkom predmetu dražby. V tejto súvislosti poukázali na rozhodnutie NS SR R 61/2014 a sp. zn. 2MCdo/20/2011 z 18. 11.2 012, podľa ktorého: „ak ten, komu vec bola dražená v rámci dobrovoľnej dražby nebol jej vlastníkom, nestal sa vydražiteľ príklepom a zaplacením ceny dosiahnutej vydražením vlastníkom draženej veci a to ani v prípade, ak by bol inak zachovaný postup podľa § 10 až 33 Zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách“. Ani platná dobrovoľná dražba, proti ktorej v lehote uvedenej v § 21 citovaného zákona nebola podaná žaloba o neplatnosť, nemôže mať za následok nadobudnutie vlastníckeho práva vydražiteľom, ak navrhovateľ dražby nebol sám vlastníkom predmetu dražby. Podľa názoru NS SR je nezlučiteľnosť s ústavnou zásadou rovnosti všetkých subjektov z práva, aby právne úkony určitých subjektov zasahovali do právneho postavenia tretej osoby bez jej súhlasu, preto príklep na takejto dražbe nepožíva právnu ochranu. Majú za to, že udelením príklepu zanikli ich nároky domáhať sa prevodu bytu do vlastníctva, keď podľa § 30 Zákona o dobrovoľných dražbách predkupné právo k

predmetu dražby zaniká udelením príklepu, ak vydražiteľ uhradil celú dosiahnutú vydražením predmetu dražby. Predmetom dražby ale nemôže byť vec, na ktorej viazne zákonné predkupné právo, preto príklepom nemohol nadobudnúť vlastníctvo k draženej veci žalovaný v 3. rade. Zákonné predkupné právo vzniklo podľa 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorého je vlastníč domu povinný previesť byt do vlastníctva. Okrem toho žalovaný v 4. rade zabezpečil vypracovanie znaleckého posudku o určení ceny nehnuteľnosti bez ohliadky bytu, pričom na dražbe dňa 19. 05. 2009 bol byt vydražený za minimálnu cenu 10.500,- Eur, hoci mal hodnotu 21.000,- Eur. Žalovaný v 2. rade v súlade so zákonom o dražbách predmet dražby neoznačil spôsobom stanoveným v § 11, a to 10 cm širokou páskou s nápisom „dražba“. Boli názoru, že okruh pasívne legitimovaných je správny, nakoľko vyhovujúce výroky by sa dôsledkami dotkli všetkých strán. K naliehavému právnomu záujmu poukázali na rozsudok NS SR sp. zn. 5Cdo/60/98. Ako nájomcovia bytu, ktorým bol byt predaný na dražbe, sa dostali do stavu dlhodobej právnej neistoty, ktorá im neumožňuje domáhať sa reparácie v súdnom konaní o prevod bytu do vlastníctva, pretože v dôsledku dražby ich predkupné právo zaniklo. I keď za užívanie bytu a dodávky spojené s ním platia, nik sa nestará o technický stav bytu, potrebu vykonania opráv pre priemerný štandard bývania.

3. Žalovaní v 1. až 4. rade k odvolaniu písomné vyjadrenie nepodali.

4. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku, ďalej len „CSP“, § 2 ods. 1 CMP) po zistení, že odvolanie bolo podané stranou, v ktorej neprospech bolo rozhodnuté, v zákonom stanovenej lehote na podanie odvolania a zistení, že spĺňa náležitosti § 363 CSP, prejednal odvolanie na nariadenom odvolacom pojednávaní (§ 385 ods.1 CSP), pretože považoval za potrebné zopakovať dokazovanie (§ 384 ods.1 CSP), s následným verejným vyhlásením rozhodnutia (§ 219 ods. 3 CSP) a dospel k záveru, že odvolanie žalobcov je čiastočne dôvodné.

5. Predmetom konania je žaloba, ktorou sa žalobcovia po zmene petitu domáhajú určenia neplatnosti záložnej zmluvy z 03. 11. 2008, vrátane jej dodatku zo dňa 07. 01. 2009 (ďalej výrok I), ktorú uzatvoril žalovaný v 1. rade so žalovaným v 4. rade (záložcom). Predmetom zálohu bol byt v nájme žalobcov, špecifikovaný vo výroku rozsudku. Ďalej sa domáhajú určenia, že vydražiteľ predmetu dražby, žalovaný v 3. rade, sa nestal príklepom udeleným na dražbe konanej dňa 19. 05. 2009 žalovaným v 2. rade a zaplatením ceny dosiahnutej vydražením vlastníkom draženej veci - spornej nehnuteľnosti (ďalej výrok II).

6. Súd prvej inštancie prvýkrát rozhodol rozsudkom č. k. 15Co/237/2009-372 z 12.03.2013 tak, že žalobe v časti určenia neplatnosti dobrovoľnej dražby vyhovel a v časti určenia neplatnosti záložnej zmluvy žalobu zamietol. Vo vyhovujúcej časti prijal záver, že dražba je absolútne neplatný právny úkon a v zamietajúcej časti žalobu zamietol pre nedostatok naliehavého právneho záujmu žalobcu na požadovanom určení. Odvolací súd uznesením č. k. 8Co/349/2013-417 zo dňa 13.11.2014 rozsudok súdu prvej inštancie zrušil a vec vrátil na ďalšie konanie z dôvodu, že súd prvej inštancie dôsledne nerozlišoval u každého zo žalobných návrhov samostatne otázku aktívnej a pasívnej legitimácie strán sporu a rozhodnutie náležite nezdôvodnil. V časti neplatnosti dobrovoľnej dražby vzhliadol za nedostatok nevysporiadanie sa s obranou žalovaných, prečo posudzoval neplatnosť dražby, ako neplatnosť právneho úkonu podľa všeobecných ustanovení Obč. zákonníka, napriek existencii osobitnej zákonnej úpravy v Zákone o dobrovoľných dražbách. V časti týkajúcej sa určenia neplatnosti zmluvy o záložnom práve uviedol, že ak súd dospel k záveru o nedostatku naliehavého právneho záujmu na takomto určení, nemal sa otázkou platnosti alebo neplatnosti tohto právneho úkonu zapodievať.

7. V ďalšom konaní súd prvej inštancie uznesením č. k. 15C/237/2009-434 z 17.02.2015 pripustil zmenu žaloby v aktuálnom znení a rozsudkom č.k. 15C/237/2009-517 zo dňa 17.12.2015 žalobu zamietol a žalovaným náhradu trov konania nepriznal.

8. Odvolací súd uznesením č.k. 8Co/265/2016-546 zo dňa 24.11.2016 rozsudok zrušil a vec vrátil súdu prvej inštancie z dôvodu zmätočnosti, protirečivosti a nepreskúmateľnosti. Poukázal na potrebu prioritného posúdenia pasívnej vecnej legitimácie žalovaných a následne naliehavý právny záujem. Súd prvej inštancie preskúmaným rozsudkom žalobu zamietol. Výrok I. zdôvodnil podaním žaloby po uplynutí 3 mesačnej lehoty a výrok II. nedostatkom aktívnej vecnej legitimácie žalobcov a nedostatkom naliehavého právneho záujmu.

9. Odvolací súd viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania preskúmaval rozsudok súdu prvej inštancie v rozsahu odvolacích dôvodov žalobcov (§ 380 ods. 1 CSP). Z obsahu odvolania vyplýva, že žalobcovia uplatnili vo svojom odvolaní odvolací dôvod spočívajúci v porušení práva na spravodlivý proces, nesprávne skutkové zistenia a nesprávne právne posúdenie.

9.2. Právo na spravodlivý súdny proces je jedným zo základných ľudských práv a do obsahu tohto práva patrí viacero samostatných subjektívnych práv a princípov. Podstatou tohto práva je možnosť fyzických a právnických osôb domáhať sa svojich práv na nezávislom a nestrannom súde a v konaní pred ním využívať všetky právne inštitúty a záruky poskytované právnym poriadkom. Z práva na spravodlivý súdny proces ale pre procesnú stranu nevyplýva jej právo na to, aby sa všeobecný súd stotožnil s jej právnymi názormi a predstavami, preberal a riadil sa ňou predpokladaným výkladom všeobecne záväzných predpisov, rozhodol v súlade s jej vôľou a požiadavkami, ale ani právo vyjadrovať sa k spôsobu hodnotenia ňou navrhnutých dôkazov súdom a dožadovať sa ňou navrhnutého spôsobu hodnotenia vykonaných dôkazov (pozri napríklad rozhodnutia Ústavného súdu Slovenskej republiky sp. zn. IV. ÚS 252/04, I. ÚS 50/04, II. ÚS 3/97, II. ÚS 251/03).

9.3. K nesprávnym skutkovým zisteniam odvolací súd konštatuje, že citovaný odvolací dôvod je v súdnej praxi vykladaný tak, že musí ísť o také skutkové zistenia, na základe ktorých súd prvej inštancie vec posúdil po právnej stránke a ktoré nemajú v podstatnej časti oporu vo vykonanom dokazovaní. Skutkové zistenia nezodpovedajú vykonaným dôkazom, ak výsledok hodnotenia dôkazov nie je v súlade s § 191 CSP, a to vzhľadom na to, že súd vzal do úvahy skutočnosti, ktoré z vykonaných dôkazov alebo z prednesov strán sporu nevyplývali, ani inak nevyšli počas konania najavo, alebo opomenul rozhodujúce skutočnosti, ktoré boli vykonanými dôkazmi preukázané, alebo vyšli počas konania najavo. Nesprávne sú aj také skutkové zistenia, ktoré súd prvej inštancie založil na chybnom hodnotení dôkazov. Typovo ide o situáciu, kde je logický rozpor v hodnotení dôkazov, prípadne poznatkov, ktoré vyplývajú z prednesov strán sporu, alebo ktoré vyšli najavo inak z hľadiska závažnosti (dôležitosti), zákonnosti, pravdivosti, eventuálnej vierohodnosti alebo ak výsledok hodnotenia dôkazov nezodpovedá tomu, čo malo byť zistené spôsobom vyplývajúcim z ustanovení § 192 až § 194 CSP.

9.4. Nesprávnym právnym posúdením veci podľa § 365 ods. 1 písm. h) CSP je činnosť súdu, pri ktorej zo skutkových zistení vyvodzuje právne závery a aplikuje konkrétnu právnu normu na zistený skutkový stav. Nesprávnym právnym posúdením veci je omyl súdu pri aplikácii práva na zistený skutkový stav. O nesprávnu aplikáciu právnych predpisov ide vtedy, ak súd nepoužil správny právny predpis alebo ak síce aplikoval správny právny predpis, nesprávne ho ale interpretoval alebo ak zo správnych skutkových záverov vyvodil nesprávne právne závery.

10. V danej veci žalobcovia tvrdia, že účinnosťou zákona č. 182/1993 Z.z. im ako nájomcom bytu vzniklo právo na prevod bytu do vlastníctva. O prevod požiadali žalovaného v 4. rade, vlastníka bytu, ale ich žiadosť nebola vybavená. Žalovaný v 4. rade sporný byt zaťažil záložným právom na zabezpečenie pohľadávky veriteľa, žalovaného v 1. rade. Pohľadávka veriteľa nebola uspokojená, preto požiadal žalovaného v 2. rade o predaj bytu na dobrovoľnej dražbe. Tá sa uskutočnila 19.05.2009 a byt vydražil žalovaný v 3. rade, ktorý je zapísaný ako vlastník bytu v katastri nehnuteľnosti. Vydraženie bytu vylučuje § 17 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z.z., preto je záložná zmluva podľa § 39 Obč. zákonníka neplatná.

11. Podľa § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.

12. Podľa § 17 ods. 5 cit. zákona byty, ktoré sú predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, nemožno vydražiť podľa osobitného predpisu.

13. Podľa § 29 ods. 5 cit. zákona vlastníci domov uvedení v § 17 ods. 3 môžu previesť vlastníctvo domu alebo jeho časti podľa osobitného predpisu (23a) len do vlastníctva štátu vrátane Slovenského pozemkového fondu, obce, obchodnej spoločnosti s účasťou štátu alebo obce alebo s účasťou Fondu národného majetku Slovenskej republiky.

14. Zo skutkového stavu nesporne vyplýva, že žalobcovia sú nájomcami bytu č. 4, bližšie špecifikovanom vo výroku rozsudku. Žalovaného v 4. rade viackrát požiadali o prevod bytu do vlastníctva v zmysle § 16 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. (žiadosťami z 28. 04. 2009, 09. 09. 1999 a 16. 10. 2010). Dňa 03.11.2008 žalovaný v 4. rade, v tom čase vlastník bytu, uzatvoril so žalovaným v 1. rade zmluvu o pôžičke na sumu 137.000 Sk. Pohľadávka bola zabezpečená zmluvným záložným právom k bytu v nájme žalobcov. Zmluva oprávňovala záložného veriteľa v prípade riadneho a včasného nesplatenia pohľadávky k výkonu záložného práva spôsobom dohodnutým v zmluve, alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona. Treba uviesť, že žalovaný v 4. rade vypovedal dňa 30.07.2007 nájom bytu; táto výpoveď bola rozsudkom súdu, právoplatným dňa 27.11.2008, určená za neplatnú. Nakoľko žalovaný v 4. rade pôžičku nesplatil, pristúpil záložný veriteľ k predaju predmetu zálohu na dobrovoľnej dražbe dňa 19.05.2009, vykonávanej žalovaným v 2. rade. Vydražiteľom predmetu dražby sa stal žalovaný v 3. rade.

15. Posudzovanou žalobou sa žalobcovia snažia docieľiť možnosť realizovať ich právo na odpredaj bytu v zmysle zák. č. 182/1992 Z.z. Zákon povinnosťou previesť byt do vlastníctva zaťažuje pôvodného vlastníka domu.

16. Odvolací súd sa s právnym záverom súdu prvej inštancie, že žaloba nebola podaná v lehote 3 mesiacov a žalobcom zaniklo právo domáhať sa určenie neplatnosti dražby nestotožňuje z dôvodu, že predmetom konania po zmene petitu bolo konanie o určenie, že vydražiteľ predmetu dražby, žalovaný v 3. rade sa nestal príklepom udeleným na dražbe vlastníkom draženej veci, a nie konanie o neplatnosť dražby. Odvolací súd sa nestotožnil ani so záverom o nedostatku aktívnej vecnej legitímácie a naliehavého právneho záujmu žalobcov na určení neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva, pokiaľ vlastnícke právo vydražiteľa zostalo zachované.

17. Odvolací súd sa so záverom súdu prvej inštancie o nedostatku naliehavého právneho záujmu žalobcov na určení neplatnosti záložnej zmluvy stotožnil len čiastočne, a to vo vzťahu k žalovaným v 2. a 3. rade z dôvodov uvedených nižšie.

17.1. Naliehavý právny záujem žalobcov na tomto určení súd prvej inštancie posudzoval podľa ust. § 137 písm. c) CSP; pričom žaloba bola podaná dňa 18.11.2009, t.j. za účinnosti Občianskeho súdneho poriadku (ďalej aj „OSP“). Podľa právnej úpravy platnej do 30. júna 2016 bolo podľa § 80 písm. c) OSP možné žalobou uplatniť, aby sa rozhodlo najmä a/ o osobnom stave (o rozvoze, o neplatnosti manželstva, o určení, či tu manželstvo je alebo nie je, o určení rodičovstva, o osvojení, o spôsobilosti na právne úkony, o vyhlásení za mŕtveho); b/ o splnení povinnosti, ktorá vyplýva zo zákona, z právneho vzťahu alebo z porušenia práva; c/ o určení, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem.

17.2. Novú právnu úpravu prípustnosti žalôb podľa § 137 v Civilnom sporovom poriadku (ďalej aj „CSP“) je potrebné v zmysle § 470 ods. 1 CSP aplikovať aj na konania začaté a neskončené pred dňom nadobudnutia účinnosti SP, ak nie je v CSP uvedené inak (napr. v ust. § 470 ods. 2 CSP). Oproti pôvodnej právnej úprave v OSP rozlišuje žaloby na určenie práva (§ 137 písm. c/ CSP) a žaloby na určenie právnej skutočnosti (§ 137 písm. d/ CSP). U žalôb na určenie práva nová právna úprava zotrvala na preukázaní naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení (s výnimkou, ak tento naliehavý záujem vyplýva z osobitného predpisu). U žalôb na určenie právnej skutočnosti podmienila nová právna úprava možnosť ich podania vtedy, ak požadované určenie právnej skutočnosti vyplýva z osobitného predpisu. Podľa novej právnej úpravy nie je možné žalovať neplatnosť právnych úkonov, ak to nevyplýva z osobitného predpisu. Táto právna úprava však nebola v čase podania žaloby účinná; súd musí úkony strán sporu (§ 470 ods. 2 CSP) posudzovať podľa účinkov a podmienok uvedených v OSP v znení účinnom v čase ich uskutočnenia. Bolo preto potrebné osvedčiť naliehavý právny záujem výlučne vo vzťahu k pôvodne predvídanému postupu v ust. § 80 písm. c/ OSP (rozhodnutia NS SR sp. zn. 6 Cdo 15/2017, sp. zn. 6 Cdo 30/2018, 4Cdo/17/2019 a 5 Obo 12/2018).

17.3. V kontexte uvedeného výkladu preto nemožno súhlasiť s názorom o nedostatku naliehavého právneho záujmu žalobcov na určení neplatnosti záložnej zmluvy v zmysle § 137 písm. c) CSP; túto otázku bolo potrebné aj po účinnosti CSP naďalej posudzovať podľa právnej úpravy 80 písm. c) OSP tak, ako tomu bolo aj v predchádzajúcich rozhodnutiach súdu prvej inštancie.

18. Za určovací návrh (žalobu) v zmysle § 80 OSP považovala súdna prax aj (v danom prípade podanú) žalobu o určenie neplatnosti právneho úkonu. Právny záujem, ktorý bol podmienkou prípustnosti takejto určovacej žaloby, musel byť naliehavý. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu išlo o posúdenie, či podaná žaloba predstavuje vhodne (účinne a správne zvolený) procesný nástroj ochrany žalobcovho práva, ktorým sa môže dosiahnuť odstránenie spornosti alebo neistoty práva. Najvyšší súd už v rozhodnutí sp. zn. 1Cdo/91/2006 konštatoval, že nedostatok naliehavého právneho záujmu „predstavuje samostatný a prvoradý dôvod, pre ktorý určovací návrh nemôže obstať a ktorý sám osebe a bez ďalšieho vedie k zamietnutiu návrhu“. Určovací návrh podľa § 80 písm. c) OSP má charakter preventívnej ochrany práv (nápravy stavu vzniknutého porušením práva sa možno domáhať už pomocou žaloby na plnenie podľa § 80 písm. c) OSP, keď musí existovať stav právnej neistoty žalobcu, ktorý má práve určovací návrh (žaloba) odstrániť. Teda naliehavosť právneho záujmu na požadovanom určení, v danom prípade určení neplatnosti predmetnej zmluvy, musí spočívať v tom, že by sa tým vyriešili všetky sporné právne otázky medzi sporovými stranami a vytvorilo by pevný právny základ pre budúce právne vzťahy.

19. K existencii naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti záložnej zmluvy zaujal v minulosti právne závery Najvyšší súd SR v rozhodnutí sp. zn. 4Cdo/89/2007, v ktorom uviedol, že ani prípadné určenie neplatnosti záložnej zmluvy nemôže viesť k odstráneniu právnej neistoty žalobcu alebo k zamedzeniu ohrozenia jeho práva. Určením neplatnosti záložnej zmluvy nemusí byť bez ďalšieho postavené na isto, že vôbec nevzniklo záložné právo, a na druhej strane na základe platnej záložnej zmluvy nemusí vždy vzniknúť záložné právo k nehnuteľnostiam, aj keď bolo vložené do katastra nehnuteľností. Záložná zmluva nie je neplatná len preto, že nevznikla pohľadávka, ktorú má zabezpečovať záložné právo založené na tejto zmluve (napríklad preto, že nedošlo k uzavretiu zmluvy, podľa ktorej by mala pohľadávka vzniknúť, alebo preto, že takáto zmluva je neplatná a pod.). A aj keď je záložná zmluva platný právny úkon, záložné právo nevznikne, ak nevznikla pohľadávka, ktorú má záložné právo zabezpečovať. Vzhľadom na to, že určení platnosti alebo neplatnosti záložnej zmluvy sa nemôže vyriešiť celý obsah a dosah sporného právneho vzťahu medzi účastníkmi, nemôže byť na takomto určení naliehavý právny záujem v zmysle § 80 písm. c) OSP. Stav ohrozenia práva žalobcu alebo neistotu v jeho právnom postavení možno preto odstrániť len určení, či tu je alebo nie je záložné právo, prípadne, ak už došlo k realizácii záložného práva, určení, či tu je alebo nie je iné právo (napríklad vlastnícke)..

19.1. Otázka, či v individuálnych okolnostiach daného prípadu nejde o odklon od tejto všeobecnej charakteristiky, súvisí s ich skutkovými zisteniami; zodpovedanie tejto otázky je vždy v každom konkrétnom prípade jedinečné. Posudzujúc skutkový základ danej veci a žalobcami vymedzený predmet konania nielen žalobným petitom na určenie neplatnosti záložnej zmluvy ale aj negatívnym určení vlastníckeho práva žalovaného v 3. rade odvolací súd zastáva právny názor, že závery Najvyššieho súdu SR vyslovené v citovanom rozhodnutí o nedostatku naliehavého právneho záujmu na určení neplatnosti záložnej zmluvy na posudzovaný prípad nedopadajú.

19.2. V rozhodnutí sp. zn. 4Cdo/ 89/2007 Najvyšší súd SR posudzoval platnosť záložnej zmluvy vychádzajúc z iných skutkových okolností prípadu. Predmetom posúdenia bolo výlučne iba konanie o určenie neplatnosti zmluvy o záložnom práve; konanie o neplatnosti zmluvy o pôžičke bolo pre späťvzatie žaloby súdom prvej inštancie zastavené. Odvolací súd zmeňujúcim výrokom zamietajúcej časti rozsudku určil čiastočnú neplatnosť záložnej zmluvy - v časti zriadenia záložného práva na príslušenstvo pohľadávky z pôžičky (úrokov a zmluvnej pokuty) a v časti vzdania sa nároku žalobcov na náhradný byt a vo zvyšku rozsudok v zamietajúcej časti potvrdil. Dovolací súd závery o prípustnosti žaloby na určenie, či tu je alebo nie je záložné právo vyslovil s poukazom na okolnosti danej veci spočívajúce v tom, že odvolacím súdom vyslovená „iba“ čiastočná neplatnosť záložnej zmluvy neodstraňuje neistotu v právnom postavení žalobcov a za danej skutkovej situácie predstavuje iba vyriešenie predbežnej otázky. Odvolací súd neposudzoval obsah základného právneho vzťahu a jeho dosah na záložnú zmluvu (keďže konanie bolo zastavené), teda právny dôvod uzatvorenia záložnej zmluvy. V posudzovanej veci ale ide o iný prípad, pretože práve sporná záložná zmluva bola právnym dôvodom realizácie dobrovoľnej dražby a nadobudnutia vlastníckeho práva vydražiteľa.

20. V danej veci existuje stav objektívnej právnej neistoty žalobcov, ako nájomcov bytu v tom, že hoci majú zákonné právo na prevod vlastníctva bytu podľa zákona č. 182/1992 Z.z., nebolo ich žiadosti na prevod vlastníckeho práva žalovaným v 4. rade vyhovené. Byt v dobrovoľnej dražbe vydražil žalovaný

v 3. rade. O tejto dražbe žalobcovia, ako nájomcovia bytu informovaní neboli, a preto ani nemali reálnu možnosť namietat' jej neplatnosť, resp. neplatnosť záložnej zmluvy v zmysle § 21 ods. 2 zák. č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, ktorá žaloba navyše bola prípustná až od 01. 06. 2014. Preto žaloba, ktorou sa má posúdiť platnosť, resp. neplatnosť záložnej zmluvy spolu s negatívnym určením vlastníckeho práva vydražiteľa je vhodným (účinným) procesným nástrojom ochrany práv žalobcov, pretože ňou môžu dosiahnuť odstránenie právnej neistoty v ich právnom postavení vytvorením reálnej možnosti dosiahnuť prevod vlastníckeho práva k bytu. Negatívnym určením vlastníckeho práva vydražiteľa dôjde k obnoveniu zápisu vlastníckeho práva pôvodného vlastníka - žalovaného v 4. rade. V tomto prípade dôvodom obnovy zápisu vlastníckeho práva pôvodného vlastníka je práve absolútna neplatnosť záložnej zmluvy, ktorá bola podkladom pre výkon dobrovoľnej dražby, t. j. požadovaným určením sa priaznivo ovplyvní (zlepší) ich právne postavenie. Bez určenia neplatnosti záložnej zmluvy by zostalo záložné právo veriteľa na liste vlastníctva zapísané napriek tomu, že tento právny úkon bol uzatvorený v rozpore so zákonom. Právo žalobcov na prevod bytu by naďalej zostalo neistým a nebola by s konečnou platnosťou vyriešená spornosť ich práva. Prevod bytu s takouto farchou podľa názoru odvolacieho súdu by ani nebol reálne možný, pretože jednak zákon č. 182/1993 Zb. neuvažuje s možnosťou, že by bol do vlastníctva nájomcu prevádzaný byt so zmluvným záložným právom zriadeným po tom, čo už nájomca požiadala o odpredaj bytu, a aj z dôvodu, že ak by byt žalobcov mal zostať zaťažený záložným právom, (z ktorého profitovala tretia osoba), mohol by záložný veriteľ pristúpiť k výkonu záložného práva a žalobcovia by tak prišli o vlastnícke právo k bytu a aj o finančné prostriedky, za ktoré byt od pôvodného vlastníka odkúpili v zmysle zák.č. 182/1993 Z.z.

21. Povinnosť previesť byt do vlastníctva nájomcu zák. č. 182/1992 Z.z. ukladá vlastníkovi domu. Zákonná úprava ust. § 29 ods. 5 obmedzuje vlastníka domou v disponovaní s predmetom svojho vlastníctva, keďže umožňuje vlastníkom domov uvedeným v § 17 ods. 3 previesť vlastníctvo domu alebo jeho časti podľa osobitného predpisu len do vlastníctva štátu, vrátane Slovenského pozemkového fondu, obce, obchodnej spoločnosti s účasťou štátu alebo obce alebo s účasťou Fondu národného majetku Slovenskej republiky. Túto povinnosť, okrem iných, majú aj poľnohospodárske družstvá, výrobné družstvá alebo spotrebné družstvá / § 17 ods. 3 písm. d)/.

22. Zákon o vlastníctve bytov nielenže ukladá povinnosť vlastníkovi previesť byt do vlastníctva nájomcu, ale výslovne zakazuje dražbu takéhoto bytu. Dôvodom tejto úpravy je zabrániť, aby v prípade, že sa povinný subjekt, vymedzený v § 16 ods. 1 alebo 17 ods. 3, dostane do pozície dlžníka a nie je schopný alebo ochotný plniť svoje záväzky mohol oprávnený uspokojiť z majetku povinného, pozostávajúceho z bytov, ktoré spadajú pod právnu úpravu § 16 ods. 1, alebo § 17 ods. 3. Takáto úprava má preto vylúčiť draženie bytu podľa osobitných predpisov, keď bola povinnej osobe riadne doručená žiadosť nájomcu o prevod bytu.

23. V posudzovanej veci právnym titulom pre vykonanie dražby bola záložná zmluva, ktorá oprávňovala žalovaného v 1. rade, záložného veriteľa, aby v prípade nesplatenia pôžičky žalovaným v 4. rade, realizoval záložné právo predajom bytu na dobrovoľnej dražbe. Pre právne posúdenie veci je podstatné, či sporná záložná zmluva mohla byť podkladom na vykonanie dražby.

24. Hodnotiac postup žalovaných v 1. a 4. rade v intenciách uvedeného výkladu, ktorého dovŕšením bolo nadobudnutie zápisu vlastníckeho práva pre žalovaného v 3. rade titulom dobrovoľnej dražby odvolací súd dospel k záveru, že ich postup bol v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z.z.

25. Z normatívneho textu ustanovenia § 16 ods. 1 Zákona o bytoch, ktorý ukladá povinnosť previesť byt do vlastníctva nájomcu je zrejmé, že zákon výslovne ukladá povinnému subjektu - vlastníkovi bytu - zákaz disponovať s bytom inak, ako je uvedené v tejto právnej úprave. Jeho dispozícia s bytom, po podaní žiadosti o odkúpenie bytu je limitovaná výlučne možnosťou a zároveň povinnosťou „len“ prevodu bytu do vlastníctva nájomcu a neopravňuje vlastníka k žiadnym iným právnym úkonom. Zákaz predaja je aktivovaný platným nájomným vzťahom k bytu a zachovaním kontinuity oprávneného a povinného subjektu. Ak teda žalovaný v 4. rade v čase, keď už bol obmedzený núteným zákonným predkupným právom žalobcov, sporný byt učinil v záložnej zmluve predmetom zálohu, konal contra legem; nemohol platne založiť byt, pretože obmedzený svojim dispozičným oprávnením mohol a mal povinnosť previesť byt len do vlastníctva nájomcov, t.j. žalobcov. Sporná záložná zmluva, vrátane dodatku je preto pre rozpor so zákonom podľa § 39 Obč. zákonníka neplatná. Je neprípustné a v rozpore so zákonom, aby vlastník bytu, ako povinná osoba tým, že učinil byt predmetom zálohu, cez záložného veriteľa dosiahol

zmenu vlastníckeho práva (možno aj účelovú) a tým zabránil (obišiel) splnenie si svojej zákonnej povinnosti.

26. K zápisu neplatnosti právneho úkonu odvolací súd poukazuje na § 34 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľnosti, podľa ktorého ak súd rozhodol o neplatnosti právneho úkonu alebo neplatnosti dobrovoľnej dražby, okresný úrad vyznačí stav pred týmto právnym úkonom alebo pred dobrovoľnou dražbou; to platí aj vtedy, ak právo k nehnuteľnosti bolo dotknuté ďalšou právnou zmenou a ak je rozhodnutie súdu záväzné pre osoby, ktorých sa táto právna zmena týka. Z citovaného ustanovenia výslovne vyplýva, že na vyznačenie, resp. obnovenie stavu, aký bol v katastri pred neplatným právnym úkonom, je potrebné rozhodnutie súdu o neplatnosti právneho úkonu. S prihliadnutím na ústavný princíp dôvery v platné právo je takouto jasnou formuláciou zákona bez ďalšieho daný naliehavý právny záujem na určení neplatnosti právneho úkonu, ak ide o taký právny úkon, na základe ktorého bol v katastri vykonaný zápis a ak na základe rozhodnutia súdu o jeho neplatnosti možno v katastri vyznačiť stav pred týmto právnym úkonom“ (rozhodnutie NS SR sp. zn. 6 Cdo 137/2017, 7Cdo/132/2019).

27. Z formulácie petitu, ktorým sa žalobcovia domáhajú určenia, že vydražiteľ predmetu dražby, žalovaný v 3. rade, sa nestal príklepom udeleným na dražbe vykonanej 19. 05. 2009 vlastníkom draženej veci s prihliadnutím na ich skutkové tvrdenia a rozhodujúce skutočnosti je zrejmé, že ich cieľom je dosiahnuť prevod vlastníctva bytu od pôvodného vlastníka, ktorému táto povinnosť vyplýva z ust. § 16 ods 1 zák. č. 182/1993 Z.z. Takto formulovaným petitom, popierajúcim vlastnícke právo aktuálneho vlastníka - žalovaného v 3. rade by v prípade úspechu dosiahli opätovný zápis vlastníckeho práva žalovaného v 4. rade. Z procesno-právneho hľadiska ide o žalobu zapieraciu, popierajúcu vlastnícke právo aktuálneho vlastníka. Na tomto negatívnom výroku majú žalobcovia naliehavý právny záujem, pretože vyhovením žalobe dôjde k priaznivému ovplyvneniu ich právneho postavenia v tom smere, že budú mať možnosť realizovať svoje právo na prednostný prevod bytu do vlastníctva voči žalovanému v 4. rade. Vyhovením žalobe, ako už bolo uvedené, dôjde k obnoveniu zápisu vlastníckeho práva pôvodného vlastníka, žalovaného v 4. rade. (rozhodnutie NS SR 3MCdo/7/2006 z 26.10.2007). Podľa názoru odvolacieho súdu nielen vlastnícke, ale aj zákonné právo na prevod bytu je takým nadobúdacím titulom, ktoré v prípade vyhovenia žalobe môže zlepšiť, teda priaznivo ovplyvniť právne postavenie žalobcov (R 55/2009) tým, že sa im vytvorí reálna možnosť dosiahnuť prevod vlastníctva bytu od pôvodného vlastníka bytu, žalovaného v 4. rade.

28. V čase vykonania dražby bol pôvodný vlastník už obmedzený dispozíciou s bytom zákonným právom žalobcov na prevod vlastníctva bytu a s povinnosťou prevodu vlastníctva bytu; z právneho hľadiska bol už len „formálnym vlastníkom“. Preto podľa názoru odvolacieho súdu na tento prípad možno aplikovať aj závery z rozhodnutia NS SR sp. zn. 2MCdo/20/2011 z 18. 12.2011, R 61/2014, že „ak ten, ktorého vec bola dražená v rámci dobrovoľnej dražby, nebol jej vlastníkom, nestal sa vydražiteľ príklepom a zaplatením ceny dosiahnutej vydražením vlastníkom draženej veci, a to ani v prípade, že bol inak zachovaný postup podľa § 10 až § 33 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách“. Rovnaký následok nastáva podľa odvolacieho súdu aj v prípade, ak ten, ktorého vec bola dražená síce bol jej vlastníkom, ale pre nútené zákonné obmedzenia nemohol s predmetom vlastníctva voľne (neobmedzene) disponovať. Takéto nútené zákonné obmedzenie nastáva zo zákona a bez výnimky (Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Komentár, Valachovič a spol., CH.BECK 2012, str. 1010).

28.1. Inými slovami, ak bola záložná zmluva z dôvodov uvedených v ods. 25 neplatná, bolo neplatné aj dojedanie oprávňujúce záložného veriteľa - žalovaného v 1. rade k výkonu záložného práva spôsobom dohodnutým v zmluve, predajom zálohu na dobrovoľnej dražbe. Keďže žalovanému v 1. rade v čase dražby nesvedčilo žiadne právo, t.j. nemal žiadny právne relevantný titul k dražbe bytu, nestal sa ani žalovaný v 3. rade vydražením bytu jeho vlastníkom.

29. Odvolací súd zastáva právny názor, že ak majú žalobcovia zákonné nároky na prevod vlastníctva k bytu, ktorý im nemohol zaniknúť inak, ako splnením povinnosti žalovaným v 4. rade, by sa javilo nespravodlivým, ak by ich žaloba bola zamietnutá pre nedostatok naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení z dôvodu, že mali žalovať o neplatnosť dražby a následne namietat, že žaloba nebola podaná v zákonnej lehote. Žalovaní by tak dosiahli stav, kedy by nemohli nastať účinky spojené s absolútnou neplatnosťou záložnej zmluvy a obchádzaním zákonnej povinnosti žalovaného v 4. rade. Žalobcovia musia mať možnosť ochrany svojho práva, ako súčasť ústavného práva nadobúdať majetok

aj po tom, čo pre neznalosť zmeny vlastníctva k bytu na základe dobrovoľnej dražby ako právnej skutočnosti si nemohli obranu svojho práva uplatniť žalobou o neplatnosť dobrovoľnej dražby; teda aj zapieracou žalobou popierajúcou vlastníctvo vydražiteľa pre porušenie ich vlastníckeho práva.

30. Odvolací súd k odvolacím námietkam žalobcov zdôrazňuje, že všeobecný súd 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 účastníkmi konania. Ústavný súd vo svojich rozhodnutiach uvedené konštantne pripomína a odvolací súd sa s týmto v plnej miere stotožňuje, 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 účastníka na spravodlivé súdne konanie (napr. IV. ÚS115/03, II. ÚS 44/03, III. ÚS 209/04, I. ÚS 117/05, IV. ÚS 112/05).

30. Právny zástupca žalovaných na odvolacom pojednávaní vo svojom vyjadrení poukazoval na viaceré nedostatky žaloby. Bol názoru, že žalobcovia mali podať žalobu o neplatnosť dražby a tú aj podali a až po zistení, že zmeškali lehotu, zmenili petit žaloby. K týmto námietkam odvolací súd zastáva právny názor vyslovený v odseku 29 tohto rozhodnutia a dodáva, že zákonné nároky na prevod vlastníctva bytu žalobcom nemohli zaniknúť inak, ako splnením povinnosti žalovaným v 4. rade.

31. Ďalej poukazujúc na rozhodnutie NS SR sp.zn. 1Cdo 44/2003 namietal prípustnosť žaloby s určujúcim a súčasne negatívnym petitom. Podľa právnej vety rozhodnutia ak žalobca žaloval o určenie, že žalovaní nie sú vlastníckymi nehnuteľnosťami (tzv. negatívne určenie) a súčasne aj o určenie, že tá istá nehnuteľnosť patrí do dedičstva po jeho právnom predchodcovi (tzv. pozitívne určenie), na jeho strane nie daný naliehavý právny záujem na negatívnom určení. Podľa názoru odvolacieho súdu právne závery predmetného rozhodnutia nie sú aplikovateľné na posudzovanú vec; v tomto konaní sa žalobcovia prvým petitom nedomáhajú pozitívneho určenia ich vlastníckeho práva, ale vyslovenia neplatnosti záložnej zmluvy, pričom vychádzajú z iných skutkových zistení a týmto petitom ani nesledujú zmenu zápisu vlastníckeho práva. Záložné právo plní „len“ zabezpečovaciu funkciu.

32. S tvrdením, že nie je možné vyhovieť druhému výroku, pretože tým by súd posudzoval platnosť dražby, čo je možné len v konaní o neplatnosť dražby a k názoru, že žalobcovia touto žalobou obchádzajú zákon o dobrovoľných dražbách, keďže zmeškali lehotu na podanie žaloby na neplatnosť dražby odvolací súd nesúhlasí. Predmetom konania nie je konanie o neplatnosť dražby, žalobcovia svoj nárok formulovali žalobnými petitmi na určenie neplatnosti zmluvy a na negatívne určenie vlastníckeho práva aktuálneho vlastníka. K otázke zmeškania lehoty, ktorá síce v tomto konaní nie je právne významná, odvolací súd považuje za potrebné zdôrazniť, že zákon o dobrovoľných dražbách nemá úpravu, ktorá by ukladala povinnosť oznamovať dražbu a úkony s dražbou súvisiace nájomcovi bytu; ten nie je účastníkom dražby, preto je zrejme, že takýto subjekt o dražbe ani nemá (mať prečo) vedomosť. Navyše, zo spisu vyplýva, že úkony súvisiace s výkonom dražby (označenie predmetu, pásky a pod.) boli neštandardné. Pre právny záver súvisiaci s výrokom na určenie, že žalovaný v 3. rade sa nestal príklepom vlastníkom bytu (výrok II) nebolo podstatné predbežné posúdenie platnosti dražby, ako sa mylne domnievajú žalovaní, ale podstatné bolo to, či záložná zmluva bola spôsobilým titulom pre výkon dobrovoľnej dražby (k tomu pozri ods. 22 - 26).

33. Argumentáciu právneho zástupcu žalovaných k vyjadreniu žalobcov prednesenú prvýkrát na odvolacom pojednávaní k dôvodom, pre ktoré žalobcovia nepodali žalobu o nahradenie prejavu vôle vlastníka a právnym dôsledkom s tým spojeným odvolací súd posúdil ako prostriedky procesného útoku a procesnej obrany, na ktoré neprihliadol, nakoľko skutkové tvrdenia neboli predložené včas tak, aby konali starostlivo so zreteľom na rýchlosť a hospodárnosť konania. Tieto skutočnosti netvrdili ani v konaní pred súdom prvej inštancie a ani v písomnom vyjadrení k odvolaniu, ktoré napokon ani nepodali.

34. Za čiastočne dôvodnú vzhliadol odvolací súd námietku žalovaných ohľadne ich pasívnej vecnej legitímácie. Súd prvej inštancie žalobu zamietol v oboch výrokoch bez toho, aby k tejto otázke uviedol právne závery. Teda je možné vychádzať z toho, že pasívnu legitímáciu žalovaných vo vzťahu k obom nárokom posúdil kladne.

34.1. Vecnou legitímáciou je stav vyplývajúci z hmotného práva, kedy jeden účastník občianskeho súdneho konania (žalobca) je subjektom hmotnoprávneho oprávnenia, o ktoré v konaní ide (je aktívne

vecne legitimovaný), a účastník na opačnej procesnej strane (žalovaný) je subjektom hmotnoprávnej povinnosti (je pasívne vecne legitimovaný). Nedostatok pasívnej vecnej legitimácie znamená, že ten, o kom žalobca tvrdí, že je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti (žalovaný), nie je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti, o ktorú ide v konaní. Ak v konaní vyjde najavo, že žalovaný nie je pasívne vecne legitimovaný, súd žalobu bez ďalšieho zamietne. Z hľadiska posúdenia vecnej legitimácie nie je rozhodujúce, či a na základe čoho sa žalobca domnieva, že subjekt, proti ktorému jeho žaloba smeruje, je účastníkom určitého hmotnoprávneho vzťahu, ale vždy iba to, či ním skutočne je alebo nie je.

35. Odvolací súd po prejednaní veci konštatuje, že ohľadne petitu na určenie neplatnosti záložnej zmluvy sú pasívne vecne legitimovaní iba žalovaní v 1. a 4. rade, ktorí uzatvorili namietanú zmluvu, teda len oni sú nositeľmi práv a povinností z tejto zmluvy podľa hmotného práva (1Cdo/11/2003, 3Cdo/122/2002). Z týchto dôvodov odvolací súd zmeňujúcim výrokom v tejto časti žalobe vyhovel len voči týmto žalovaným a v časti žaloby, ktorou bol tento nárok zamietnutý voči žalovaným v 2. a 3. rade ako vecne správy podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

36. Výrok týkajúci sa určenia, že vydražiteľ dražby sa nestal príklepom vlastníkom draženej veci sa týka len žalovaného v 3. rade, pretože len on nadobudol dražbou vlastníctvo veci. Z týchto dôvodov odvolací súd zamietajúci výrok vo vzťahu k žalovaným v 1., 2. a 4. rade ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil a vo vzťahu k žalovanému v 3. rade rozsudok podľa § 388 CSP zmenil a žalobe vyhovel.

37. O trovách konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1 CSP a § 255 ods. 1, 2 CSP. Predmetom konania boli dva nároky, nárok určenie neplatnosti záložnej zmluvy a negatívne určenie vlastníckeho práva žalovaného v 3. rade. Žaloba smerovala proti žalovaným v 1. až 4. rade. Žalobcovia boli v konaní úspešní v oboch výrokoch, ale nie voči všetkým žalovaným. V prvom výroku boli úspešní proti žalovaným v 1. a 4. rade, naopak, proti nim v tomto výroku boli úspešní žalovaní v 2. a 3. rade. V druhom výroku boli žalobcovia úspešní voči žalovanému v 3. rade a neúspešní boli voči žalovaným v 1., 2. a 4. rade. Žalovaní v 2. rade bol v odvolacom konaní voči žalobcom úspešný v oboch výrokoch, keďže voči nemu bol zamietajúci výrok rozsudku súdu prvej inštancie potvrdený, preto mu odvolací súd priznal podľa § 255 ods. 1 CSP voči žalobcom v 1. a 2. rade nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100%. Keďže v jednotlivých výrokoch boli žalobcovia a žalovaní v 1., 3. a 4. rade voči sebe navzájom úspešní čiastočne, odvolací súd o ich nároku na náhradu trov konania rozhodol podľa § 255 ods. 2 CSP tak, že žiadna z týchto strán nemá nárok na náhradu trov konania.

Toto rozhodnutie prijal senát odvolacieho súdu pomerom hlasov 3:0.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu možno podať dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419, § 420, § 421 CSP), v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii.

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

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