

Súd: Okresný súd Prievidza
Spisová značka: 7C/35/2018
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3818205845
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 02. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Danko Lauková
ECLI: ECLI:SK:OSPD:2020:3818205845.8

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Okresný súd Prievidza sudcom JUDr. Dankou Laukovou v právnej veci strán sporu: žalobkyňa I. I., nar. XX.X.XXXX, bytom ul. M. N. č. XXX/X, S., zast. Mgr. Petrom Tomom, advokátom, ul. Bôrová č. 446/36, Prievidza, IČO: 42 378 567, žalovaný Body Nutrition, s.r.o., ul. Sabinovská č. 12, Bratislava, IČO: 47 921 226, zast. GHS Legal, s.r.o., ul. Lazaretská č. 3/A, Bratislava, IČO: 47 232 544, o určenie vlastníckeho práva s ťarchami (zriadeným záložným právom) a o vzájomnej žalobe žalovaného, takto

rozhodol:

- I. Žalobu **z a m i e t a** .
- II. Žalovanému **p r i z n á v a** proti žalobkyni právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%.
- III. Konanie o vzájomnej žalobe žalovaného, **z a s t a v u j e** .
- IV. Žalobkyni **p r i z n á v a** proti žalovanému právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

o d ô v o d n e n i e :

1. Žalobkyňa žalobou zo dňa 5.12.2018 (došlo dňa 12.12.2018) podanou prostredníctvom právneho zástupcu domáhala sa proti žalovanému, aby súd určil, že je vlastníkom v podiele 1/1 k celku nehnuteľností, zapísaných na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny odbor LV č. XXXX, k. ú. J., obec: J., okres: M., ako parcely registra „C“: parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvoria o výmere 578 m², parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m², stavba: súpisné číslo XXX, postavená na parc. č. XXXX/XX, druh stavby rodinný dom, a to bez akejkoľvek ťarchy s výnimkou: a) záložného práva na pozemku registra „C“: parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 578 m², parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m², stavba: súpisné číslo XXX, postavená na parc. č. XXXX/XX, druh stavby rodinný dom, zriadeného v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 13.9.2010 č. V XXXX/XX - XXX/XX, b) záložného práva na pozemku registra „C“: parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 578 m², parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m², stavba: súpisné číslo XXX, postavená na parc. č. XXXX/XX, druh stavby rodinný dom, zriadeného v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. V XXXX/XX - VZ XX/XX, evidovaných na LV č. XXXX, k. ú. J., obec: J., okres: M..

2. Žalobu odôvodnila tým, že ako výlučný vlastníak uvedených nehnuteľností je na LV č. XXXX Okresného úradu Prievidza, katastrálny odbor zapísaný žalovaný, a to na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 18.7.2017. V tejto kúpnej zmluve, ako predávajúca zmluvná strana vystupovala ona s tým, že v jej mene konala spoločnosť MAX-leas, s.r.o. (predtým NOREA-leas, s.r.o.), ul. Lazaretská č. 3/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35 684 577 (záložný veriteľ) na základe splnomocnenia,

ktoré táto spoločnosť odvodzovala od Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014, a ako kupujúca zmluvná strana vystupoval žalovaný. Kúpnu zmluvu zo dňa XX.X.XXXX osobne neuzavrela (nepodpísala), o jej uzavretí vedomosť nemala, jej obsah nepoznala a v žiadnom prípade by ani nesúhlasila s tak nízkou kúpnu cenou. Žalovaný ako kupujúci, pritom ani nezaplatil predávajúcemu kúpnu cenu. O prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, sa dozvedela až z rozhodnutia Okresného úradu Prievidza, katastrálny odbor č. V XXXX/XX - VZ XXX/XX, a z výzvy žalovaného zo dňa 18.9.2017 o vypratanie nehnuteľností. Kópiu predmetnej kúpnej zmluvy si následne vyžiadala z Okresného úradu Prievidza, katastrálny odbor. Dňa 22.9.2017 žalovaný (v postavení žalobcu) podal na Okresný súd Prievidza proti nej (v postavení žalovanej) žalobu o vypratanie predmetných nehnuteľností, ktorú odôvodnil tým, že je ich výlučným vlastníkom. Konanie bolo vedené pod č. 8C 8/2017, v priebehu ktorého zobral žalobu v celom rozsahu späť, a súd konanie vo veci zastavil. Kúpna zmluva zo dňa 18.7.2017, je absolútne neplatným právny úkonom z nasledujúcich dôvodov: A) záložný veriteľ, ktorý vykonal záložné právo (vyplývajúce zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014) spôsobom uzavretia kúpnej zmluvy, a to bez jej (žalobkyne) vedomia, konal v rozpore s dobrými mravmi, v rozpore so záložnou zmluvou a v rozpore so zákonom. Záložný veriteľ a žalovaný sú spriaznené osoby, ktoré pri výkone záložného práva konali v úzkej zhode a v rozpore s jej zákonom chránenými záujmami a to najmä tým, že Kúpnu zmluvu zo dňa 18.7.2017 uzavreli bez toho, aby poznala jej obsah, pričom kúpna cena (150.000,- eur) oproti cene obdobných nehnuteľností (215.000,- eur až 230.000,- eur) na trhu bola stanovená neprimerane nízko, a navyše nebola kupujúcim nikdy zaplatená. Kúpna cena nebola stanovená znaleckým posudkom, čo je v rozpore s bežnou praxou, ale najmä s čl. IV., bod 2 písm. a) Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014. Záložný veriteľ a žalovaný zneužili výkon záložného práva tak, aby pre seba dosiahli čo najväčší prospech a tým ju ukrátili, aby jej nebol vydaný výťažok z predaja, ktorý by presahoval zabezpečenú pohľadávku (§ 151m ods. 10 Občianskeho zákonníka). Je presvedčená, že nedošlo k reálnemu zaplateniu kúpnej ceny a v tejto súvislosti poukázala na stranu 7 zápisnice zo dňa 8.2.2018 z konania č. 8C 8/2017. Spriaznenosť medzi záložným veriteľom a žalovaným preukazovala výpisom z obchodného registra spoločnosti BalMas, s.r.o., Most pri Bratislave č. 1309, IČO: 50 570 251. B) Záložný veriteľ v jej mene Kúpnu zmluvu zo dňa 18.7.2017 uzavrel, na základe neplatného splnomocnenia. Záložný veriteľ síce svoje právo zastupovať ju pri uzavretí kúpnej zmluvy odvodzuje od Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014, avšak podľa § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka, zastupovať iného nemôže ten, záujmy ktorého sú v rozpore so záujmami zastúpeného. V prejednávanej veci, záložný veriteľ ju zastupoval v rozpore s jej záujmami, pretože v rámci výkonu záložného práva previedol vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam na spriaznenú osobu, a to žalovaného a za neprimerane nízku cenu a bez znaleckého ohodnotenia. V tejto súvislosti, poukázala na rozhodnutie Krajského súdu Trenčín č. k. 25Sp 25/2014 a Krajského súdu Trnava č. k. 21Cob 91/2013. Zákonné splnomocnenie (ako aj účastníkmi Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014, dohodnuté splnomocnenie) záložného veriteľa konať v jej mene ako záložcu, je neprípustné a nemožno ho použiť, a to vzhľadom na povahu a charakter dohody podľa § 151j ods. 3 Občianskeho zákonníka. V Kúpnej zmluve zo dňa 18.7.2017, existuje medzi predávajúcim a kupujúcim reálne rozpor v ich záujmoch (a to napr. predávajúci, ktorý je zároveň záložcom, má záujem získať čo najvyššiu kúpnu cenu, naproti tomu u kupujúceho, ktorý je zároveň priateľom / obchodným partnerom a spriaznenou osobou záložného veriteľa, je tendencia opačná), a preto pre tento prípad platí obmedzenie, ktoré vyplýva z ustanovenia § 22 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého zastupovať iného nemôže ten, koho záujmy sú v rozpore so záujmami zastúpeného. Porušenie tohto zákonného obmedzenia, má za následok neplatnosť Kúpnej zmluvy zo dňa 18.7.2017, v zmysle § 39 Občianskeho zákonníka. To, že záujmy záložného veriteľa sa diametrálne líšili od jej záujmov, je možné vidieť tiež v nezaplatení kúpnej ceny. C) Začatie výkonu záložného práva, je záložný veriteľ zo zákona povinný písomne oznámiť záložcovi (žalobkyni), čo však nesplnil. To, že na doručované písomnosti nesprávne uviedol jej adresu (preukázané v konaní č. 8C 8/2017), nie je možné pripísať na jej ťarchu. Záložný veriteľ sa pritom ani nesnažil chybu napraviť a poštovú adresu vyplniť správne a písomnosti jej zaslať opätovne, alebo ju inak kontaktovať. Ako záložca nemala žiadnu vedomosť o tom, že záložný veriteľ začal s výkonom záložného práva priamym predajom. Podľa jej názoru, to záložnému veriteľovi aj vyhovovalo, aby tak mohol nerušene previesť vlastnícke právo k nehnuteľnostiam na žalovaného (spriaznenú osobu). Podmienkou platného uzavretia kúpnej zmluvy, ktorá je výsledkom výkonu záložného práva, je pritom zaslanie písomného oznámenia záložcovi o začatí výkonu záložného práva (§ 151 l/ ods. 3 Občianskeho zákonníka). D) Záložný veriteľ a žalovaný, ktorí sú vzájomne prepojení, konali vo vzájomnej zhode s cieľom obchádzať zákon, konkrétne ustanovenie § 151j ods. 3 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého akákoľvek dohoda uzatvorená pred splatnosťou pohľadávky

zabezpečeného záložným právom, na ktorej základe sa záložný veriteľ môže uspokojiť tým, že nadobudne vlastnícke právo k veci, bytu alebo nebytovému priestoru alebo iné právo a majetkovú hodnotu, na ktoré je zriadené záložné právo, je neplatná. I keď v prejednávanej veci sa javí, že osobou, ktorá „oficiálne“ nadobudla vlastnícke právo k zálohu, nebol priamo záložný veriteľ (ale, že to bol žalovaný) tak je zrejmé, že došlo k obchádzaniu zákona, pretože v skutočnosti faktickým vlastníkom je záložný veriteľ, a ktorý pre tento účel žalovaného (spriaznenú osobu) len „použil“. Vystáva tu aj otázka, kto bude reálne rozhodovať o tom, ako sa bude ďalej v budúcnosti disponovať s nadobudnutým majetkom. Podľa jej názoru, týmto subjektom je v skutočnosti záložný veriteľ. Záložný veriteľ, mal pritom možnosť previesť vlastnícke právo k zálohu na akúkoľvek neznámu, cudziu tretiu osobu alebo prípadne vyhlásiť verejnú obchodnú súťaž, alebo vydražiť záloh na dražbe v prospech neznámej tretej osoby. Absolútne neplatným právnym úkonom, je aj Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014, a to z nasledovných dôvodov: A) v zmluve absentuje zákonná podstatná náležitosť a tou je jej rodné číslo, ako záložcu. Katastrálny zákon v ustanovení § 42 ods. 2 túto náležitosť predpisuje, ako podmienku zápisu do katastra nehnuteľností. Záložné právo platne nevzniklo, a preto nemôže podliehať ani súdnej ochrane. B) Záložná zmluva má akcesorickú povahu, t. j. je závislá na existencii hlavného záväzkového vzťahu dlžníka a záložného veriteľa, a bez ktorého nemôže existovať. V čase vzniku Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014, neexistoval hlavný záväzkový právny vzťah medzi veriteľom a dlžníkom. Z hľadiska časového, reálne vznikol až neskôr. Výkon záložného práva (priamym predajom nehnuteľností) na základe uvedenej záložnej zmluvy, bol záložným veriteľom vykonaný v rozpore so zákonom, pretože nedošlo: k oznámeniu o začatí výkonu záložného práva podľa § 151m ods. 1 Občianskeho zákonníka, k zaplateniu akejkoľvek časti kúpnej ceny v zmysle bodu 4.1. Kúpnej zmluvy zo dňa 18.7.2017, k vydaniu rozdielu výťažku podľa § 151m ods. 10 Občianskeho zákonníka, ku konaniu s odbornou starostlivosťou v súlade s § 151m ods. 8 Občianskeho zákonníka zo strany záložného veriteľa, k jej (žalobkyne) informovaniu o priebehu výkonu záložného práva v súlade s § 151m ods. 7 Občianskeho zákonníka zo strany záložného veriteľa, k stanoveniu kúpnej ceny súdnym znalcom z odboru stavebníctvo podľa čl. IV., bod 2 písm. a) Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 23.7.2014. Má naliehavý právny záujem na požadovanom určení, pretože je nutné odstrániť vytvorený objektívny stav právnej neistoty o tom, ktorá osoba má byť zapísaná v katastri nehnuteľností, ako vlastník. Určovací žaloba je v súdnej praxi, vždy prípustná vo vzťahu k nehnuteľnostiam, pretože rozsudok vyhovujúci žalobe, môže byť jedným z predpokladov na vykonanie zápisu vlastníckeho práva žalobcu v súlade s právnym stavom, v prípade ak došlo k porušeniu vlastníckeho práva. V súčasnosti je, ako vlastník v katastri nehnuteľností zapísaný žalovaný, čo spôsobuje neistotu jej právneho postavenia ako vlastníka. Len navrhovaným výrokom rozsudku, možno dosiahnuť úplné vyriešenie spornosti predmetného právneho vzťahu. Toto nie je možné dosiahnuť iným výrokom súdu alebo odstrániť iným právnym prostriedkom.

3. V podaní zo dňa 8.4.2019 žalovaný prostredníctvom právneho zástupcu, navrhol žalobu zamietnuť. Poukázal na ustanovenie § 151 l) Občianskeho zákonníka s tým, že právny poriadok Slovenskej republiky žiadnym spôsobom nepredpisuje, akou formou má byť začatie výkonu záložného práva oznámené záložcovi. Podľa jeho názoru, táto forma môže byť od doručovaného listu až po odovzdanie oznámenia priamo záložcovi. Popieral, že by písomnosť nebola žalobkyňi riadne doručená a na doplnenie uviedol, že jednou zo základných zásad katastra nehnuteľností je aj zásada formálnej publicity, ktorú by bolo možné prirovnať k formálnej publicite vyhlásených zákonov. Zápisy z katastra nehnuteľností sú známe odbornej aj laickej verejnosti, nakoľko sa v predpísanom rozsahu pravidelne zverejňujú. Žalobkyňa tak vedela, resp. mala vedieť (okrem toho, že jej oznámenie bolo aj riadne doručené) na základe poznámky v katastri nehnuteľností, že sa začal výkon záložného práva. Ústredný portál verejnej správy, pritom poskytuje aj bezplatnú službu notifikácií o pohyboch na liste vlastníctva. Kúpnu cenu 150.000,- eur uvedenú v Kúpnej zmluve zo dňa 18.7.2017, považoval za viac než primeranú. V tejto súvislosti poukázal na znalecký posudok, ktorý je súčasťou spisu Okresného súdu Prievidza č. k. 8C 8/2017, a podľa ktorého všeobecná cena nehnuteľností predstavovala sumu 74.100,- eur. Kúpna cena 150.000,- eur pritom nebola uhradená spôsobom prevodu na bankový účet. Existuje aj niekoľko ďalších spôsobov ako je možné kúpnu cenu zaplatiť. Žalobkyňa v žalobe nevysvetlila, neobjasnila a hlavne nepodložila, v čom vidí konanie predávajúceho a kupujúceho v úzkej zhode, okrem narážok na určité personálne prepojenia, ktoré sú však v predmetnej veci zanedbateľné a právne irelevantné. Tiež poukazuje (žalobkyňa) na rozpor záujmov záložného veriteľa a záložcu. Táto rozpornosť je ale celkom prirodzená, a preto aj zákonodarca neriešil túto situáciu zmluvným, ale zákonným zastúpením, a ktoré je pre tento prípad dané práve z uvedeného dôvodu. Zastúpenie pri uzatvorení Kúpnej zmluvy zo dňa 18.7.2017, tak bolo platné a právne perfektné. Podľa žalobkyne Zmluva o zriadení záložného práva k

nehnutelnostiam zo dňa 23.7.2014 je neplatná, pretože v nej údajne chýba náležitosť podľa § 42 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z.z.. Z gramatického znenia zákona, z jeho teleologického ako aj systematického výkladu však jednoznačne vyplýva, že uvedené ustanovenie hovorí iba o zápisnej spôsobilosti zmlúv pri zápisoch do katastra nehnuteľností. Otázka spôsobilosti zápisu listín do katastra nehnuteľností, je však zákonom zverená orgánom na úseku katastra nehnuteľností. Právomoc preskúmať túto otázku, majú tak príslušné orgány štátnej správy, prípadne správny súd, či určité orgány kontroly a dozoru. Pre prípad, že by súd žalobu v celom rozsahu nezamietol, z dôvodu procesnej opatrnosti navrhol, aby určil, že vlastníkom predmetných nehnuteľností je žalobkyňa, pričom poradie záložných veriteľov zostáva zachované tak, ako boli zapísaní na liste vlastníctva pred spochybňovaným prevodom, a teda: žalobkyňa je vlastníkom nehnuteľností zapísaných na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny odbor LV č. XXXX, k. ú. J., obec: J., okres: M., ako parcely registra „C“: parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 578 m², parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m², stavba: súpisné číslo XXX, postavená na parc. č. XXXX/XX, druh stavby rodinný dom, že záložnými veriteľmi uvedených nehnuteľností, sú: v prvom rade Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, a to na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 13.9.2010 č. V XXXX/XX - 170/10, v druhom rade Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, a to na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. V XXXX/XX - VZ 87/12, v treťom rade MAX-leas, s.r.o. (predtým NOREA-leas, s.r.o.), ul. Lazaretská č. 3/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 34 684 577.

4. Okresný súd Prievidza dňa 15.4.2019 vyzval žalovaného, aby sa v určenej lehote jednoznačne vyjadril, či podaním zo dňa 8.4.2019 si proti žalobkyni uplatnil vzájomnou žalobou svoje právo.

5. Podaním zo dňa 19.4.2019 žalovaný prostredníctvom právneho zástupcu písomne oznámil, že podaním zo dňa 8.4.2019 si proti žalobkyni uplatnil vzájomnou žalobou svoje právo.

6. Okresný súd Prievidza uznesením č. k. 7C 35/2018-94 zo dňa 7.5.2019 vyzval žalovaného, aby svoje podanie (vzájomnú žalobu) zo dňa 8.4.2019 doplnil (postup podľa § 129 Civilného sporového poriadku) tak, ako je uvedené v uznesení.

7. V podaní zo dňa 8.5.2019 žalobkyňa prostredníctvom právneho zástupcu uviedla, že žalovaný vo vyjadrení k žalobe ničím nevyvrátil jej dôvodné podozrenie, že kúpna cena za prevod predmetných nehnuteľností, nebola zaplatená. Neustále nepriame odpovede žalovaného k tejto otázke a neochota predložiť relevantný dôkaz o zaplatení kúpnej ceny, rozhodne nezvyšujú dôveryhodnosť akýchkoľvek jeho tvrdení. Naďalej popierala, že by jej bolo riadne doručené oznámenie záložného veriteľa o výkone záložného práva. V súvislosti s ustanovením § 151 l) ods. 1 až ods. 4 Občianskeho zákonníka uviedla, že zákonodarca stanovuje oznamovaciu povinnosť samostatne vo vzťahu k záložcovi a samostatne aj vo vzťahu k príslušnému okresnému úradu, ktorý začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností. Zákonodarca celkom správne pochopil, že zásada formálnej publicity katastra nehnuteľností, nemôže v tomto prípade postačovať a v praxi by spôsobovala problémy. Na splnenie uvedenej oznamovacej povinnosti, pritom nadväzuje splnenie podmienky pre samotný výkon záložného práva, a to uplynutie lehoty 30 dní. Pokiaľ ide o znalecký posudok, na ktorý poukazuje žalovaný, tak tento bol vypracovaný pre celkom iný subjekt, za iným účelom a v inom čase a jeho predmetom bola rozostavaná stavba. Znalecký posudok bol vypracovaný v roku 2010 pre prednostného záložného veriteľa, a to Prvú stavebnú sporiteľňu, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, a na stav nehnuteľností v roku 2017, je neaplikovateľný. Ďalej uviedla, že súdna prax pripúšťa prípady, kedy nie je možné na právny vzťah aplikovať zákonné zastúpenie, upravené v § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka, a kedy má jednoznačnú prednosť aplikácia ustanovenia § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka, a to vzhľadom na presadenie zásady dobrých mravov alebo aj vzhľadom na povahu ustanovenia § 151j ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak sa v konaní preukáže, že v skutočnosti sa uspokojil záložný veriteľ, ktorý len formálne „použil“ žalovaného, aby sa vyhol, resp. obchádzal ustanovenie § 151j ods. 3 Občianskeho zákonníka. Žalovaný nepoprel personálne prepojenie so záložným veriteľom, len ho označil za irelevantné. Konanie v úzkej zhode, ktoré súvisí so situáciou opísanou v § 151j ods. 3 Občianskeho zákonníka, v spore preukáže (žalobkyňa). K vzájomnej žalobe žalovaného, aby súd rozhodol tak, že je (žalobkyňa) výlučným vlastníkom nehnuteľností, pričom poradie záložných veriteľov má byť zapísané tak, ako boli na liste vlastníctva zapísaní pred spochybňovaným prevodom vlastníckeho práva uviedla, že s tým nesúhlasí z dôvodu, že záložné právo záložného veriteľa v treťom rade MAX-leas, s.r.o. (predtým NOREA-leas, s.r.o.), ul. Lazaretská č. 3/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto,

IČO: 35 684 577, ktoré vyplýva zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014, je premlčané a je premlčaná i pohľadávka, ktorú zabezpečuje, a ktorá vyplýva zo Zmluvy o poskytnutí finančnej výpomoci zo dňa 23.7.2014, v znení Dodatku č. 1 zo dňa 23.7.2014. V oboch prípadoch uplatnila námietku premlčania. Podľa jej názoru, nemá logický zmysel a právne opodstatnenie zapisovať (registrovať) premlčané záložné právo, ktoré zabezpečuje splnenie premlčanej pohľadávky. Premlčaním záložné právo síce nezaniká, avšak ho nie je možné nikdy vykonať proti vôli povinného subjektu (záložcu), a to z dôvodu vznesenej námietky premlčania. Registráciou záložného práva by vznikla iba nežiaduca situácia, kedy ho síce nie je možné realizovať, ale teoreticky stále trvá v podobe naturálnej obligácie a vlastníka veci tak obmedzuje pri výkone dispozičných oprávnení, vyplývajúcich z jeho vlastníckeho práva. V tejto súvislosti poukázala na rozhodnutie Najvyššieho súdu Českej republiky č. k. 21Cdo 2185/2009, Okresného súdu Pezinok č. k. 5C 257/2011, Krajského súdu Prešov č. k. 7Co 164/2013, Okresného súdu Humenné č. k. 6C 15/2013.

8. V podaní zo dňa 27.5.2019 žalovaný prostredníctvom právneho zástupcu uviedol, že vykonal komplexnú právnu analýzu, na základe ktorej sa rozhodol, že si nebude v konaní uplatňovať vzájomnou žalobou nárok, ale iba poukáže na nemožnosť rozhodnutia súdu spôsobom, ako to navrhuje žalobkyňa vo svojej žalobe a teda, že je dôvodné žalobu, tak ako je podaná zamietnuť. Opätovne uviedol, že kúpna cena za predmet prevodu podľa Kúpnej zmluvy zo dňa 18.7.2017, nebola zaplatená prevodom na účet. Kúpnu cenu stanovil záložný veriteľ, ktorý záložné právo vykonával a ktorý mal vedomosť o cene nehnuteľností zo znaleckého posudku, ktorý bol predložený v konaní vedenom na Okresnom súde Prievidza č. 8C 8/2017. On (žalovaný) nemal dôvod so znaleckým posudkom disponovať a v konaní č. 8C 8/2017 preto navrhol, aby bol tento dôkaz zabezpečený. Po vykonaní tohto dôkazu, sa pritom preukázalo, že kúpna cena bola adekvátne stanovená. Pokiaľ žalobkyňa tvrdí, že by sa malo vylúčiť zákonné zastúpenie podľa § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka a mala by sa uprednostniť aplikácia § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka, pričom poukazuje na označené súdne rozhodnutia, tak ide o rozhodnutia založené na úplne inom skutkovom stave. V prejednávanej veci, záložný veriteľ zákonne zastupoval žalobkyňu ako záložcu, a on ako kupujúci konal ako samostatný tretí subjekt, a teda na strane kupujúceho a predávajúceho nevystupoval ten istý subjekt. Pokiaľ žalobkyňa prezentuje svoj právny názor ohľadom možnosti podať určovaciu žalobu, ktorej výsledkom by malo byť rozhodnutie, na základe ktorého bude možné vymazať z katastra nehnuteľností záložné právo, ktoré je už premlčané, a ktorý právny názor má vyplývať z označenej judikatúry, k tomu uviedol, že sa nejedná o skutkový stav prejednávaný v tomto konaní, nakoľko pohľadávka a ani záložné právo k nej premlčané nie je, keďže bola pohľadávka záložného veriteľa uznaná, a to formou notárskej zápisnice. O predmetné nehnuteľnosti má stále záujem, preto v podaní zo dňa 8.4.2019 vzájomnou žalobou navrhol, aby súd v prípade stotožnenia sa so žalobou žalobkyne, určil stav a poradie zapísaných záložných veriteľov tak, ako tomu bolo pred výkonom záložného práva. Pri prípadnom opätovnom výkone záložného práva záložným veriteľom, by sa zaujímal o nadobudnutie predmetných nehnuteľností do svojho vlastníctva. Po hlbšom a analytickejšom pohľade však dospel k právnenému názoru, že by takouto vzájomnou žalobou uplatňoval práva tretej osoby - záložného veriteľa, ktorý nie je subjektom tohto konania a keďže sa ani nejedná o konanie, v ktorom by určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýval z osobitného predpisu, nebol by takýto jeho postup možný a správny. Rovnako aj v prípade, že by súd rozhodol spôsobom, ako navrhuje žalobkyňa v žalobe (bez zápisu všetkých záložných veriteľov, tak ako boli zapísaní v čase pred výkonom záložného práva), išlo by o nezákonné rozhodnutie, ktoré by sa dotýkalo práv tretej osoby, ktorá nebola žiadnym spôsobom zúčastnená na súdnom konaní, a v ktorom sa o jej právach rozhodovalo. Z uvedeného dôvodu, musí byť žaloba žalobkyne s petitom tak ako ho naformulovala, zamietnutá. Taktiež by bolo v rozpore s preventívnym účelom určovacích žalôb rozhodnúť spôsobom, ktorý by nevedol k posilneniu právnej istoty strán sporu a tretích osôb, ale by viedol k množeniu právnych sporov. To, že rozhodnutie v určovacej žalobe má predchádzať množeniu sporov, vyplýva celkom jednoznačne z bohatej judikatúry. Judikatúra dokonca hovorí, že v prípade, ak by malo rozhodnutie o určovacej žalobe viesť k právnej neistote medzi účastníkmi právnych vzťahov (nielen medzi stranami sporu) a množeniu sporov, vylučuje to možnosť, aby mal záložca pri takejto určovacej žalobe naliehavý právny záujem a takúto žalobu treba bez ďalšieho zamietnuť. V tejto súvislosti poukázal na rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. II. ÚS 182/2011, rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 1Cdo 91/2006. K otázke zápisu záložných práv pri zániku zmluvy (napr. odstúpením), ktorou bolo vykonané záložné právo odkázal na odpoveď k otázke č. 18, uverejnenú v Katastrálnom bulletin č. 1/2018 s tým, že táto odpoveď vychádza z judikatúry Najvyššieho súdu Slovenskej republiky a je aplikovateľná aj na prípad, že by bola kúpna zmluva, ktorou došlo k výkonu záložného práva vyhlásená za neplatnú.

9. Na pojednávaní dňa 6.9.2019 žalovaný prostredníctvom právneho zástupcu, vzájomnú žalobu zo dňa 8.4.2019 zobral v celom rozsahu späť.

10. Podľa § 147 ods. 3 Civilného sporového poriadku, na vzájomnú žalobu sa primerane použijú ustanovenia o žalobe.

11. Podľa § 145 ods. 1 Civilného sporového poriadku, ak je žaloba vzatá späť celkom, súd konanie zastaví.

12. V zmysle citovaných ustanovení zákona, súd konanie o vzájomnej žalobe žalovaného zo dňa 8.4.2019 zastavil. Žalobkyňa na pojednávaní dňa 6.9.2019 prostredníctvom právneho zástupcu so späťvzatím vzájomnej žaloby, súhlasila.

13. Na pojednávaní dňa 6.9.2019 žalobkyňa prostredníctvom právneho zástupcu navrhla, aby súd pripustil zmenu - rozšírenie žaloby o určenie, že je v podiele 1/1 k celku vlastníkom nehnuteľností, zapísaných na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny odbor LV č. XXXX, k. ú. J., obec: J., okres: M., ako parcely registra „C“: parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 578 m², parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m², stavba: súpisné číslo XXX, postavená na parc. č. XXXX/XX, druh stavby rodinný dom, a to bez akejkoľvek ťarchy, s výnimkou: a) záložného práva na pozemku registra „C“: parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 578 m², parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m², stavba: súpisné číslo XXX, . postavená na parc. č. XXXX/XX, druh stavby rodinný dom, zriadeného v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 13.9.2010 č. V XXXX/XX - XXX/XX, b) záložného práva na pozemku registra „C“: parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 578 m², parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m², stavba: súpisné číslo XXX, postavená na parc. č. XXXX/XX, druh stavby rodinný dom, zriadeného v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. V XXXX/XX - VZ XX/XX, evidovaných na LV č. XXXX, k. ú. J., obec: J., okres: M., c) záložného práva na pozemku registra „C“: parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 578 m², parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m², stavba: súpisné číslo XXX, postavená na parc. č. XXXX/XX, druh stavby rodinný dom, zriadeného v prospech NOREA-leas, s.r.o. (t. č. obchodné meno MAX-leas, s.r.o.), ul. Lazaretská č. 3/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto (predtým sv. Vincenta č. 6, Bratislava), IČO: 35 684 577, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. V XXXX/XX - VZ XXX/XX. Procesný návrh odôvodnila tým, že pohľadávka nie je s poukazom na Notársku zápisnicu zo dňa 23.7.2014 premlčaná, a preto nemôže byť premlčané ani záložné právo záložného veriteľa MAX-leas, s.r.o., ul. Lazaretská č. 3/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35 684 577, ktoré vzniklo zápisom do katastra nehnuteľností, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014 V XXXX/XX - A. Strana sporu, si v súdnom konaní má uplatňovať také nároky, ktorých dôsledkom nebude množenie sporov.

14. Okresný súd Prievidza na pojednávaní dňa 6.9.2019 uznesením zmenu - rozšírenie žaloby v zmysle procesného návrhu žalobkyne, pripustil.

15. Súd vo veci vykonal dokazovanie výsluchom žalobkyne, štatutárneho zástupcu žalovaného, svedka W., oboznámením sa s pripojeným spisom č. k. 8C 8/2017, s výpisom z LV č. XXXX, s Kúpnu zmluvou zo dňa 18.7.2017, so Zmluvou o zriadení záložného práva zo dňa 23.7.2014, so Zmluvou o poskytnutí finančnej výpomoci zo dňa 23.7.2014, s Dodatkom č. 1 zo dňa 23.7.2014 k Zmluve o poskytnutí finančnej výpomoci, s plnomocenstvom zo dňa 17.7.2014, s Notárskou zápisnicou zo dňa 23.7.2014, so Zápisnicou z rokovaní o uzatvorení Zmluvy o poskytnutí finančnej výpomoci zo dňa 22.7.2014, s predžalobnou výzvou na vypratanie nehnuteľností, s výpismi z obchodného registra.

16. Z vykonaného dokazovania súd zistil nasledujúci skutkový stav:

17. Zo Zápisnice z rokovaní o uzatvorení Zmluvy o poskytnutí finančnej výpomoci zo dňa 22.7.2014 vyplýva, že medzi W. I., nar. XX.XX.XXXX, B. L., nar. 3.5.1976, J & M POINTS, s.r.o., ul. Nová č. 597/9, Kanianka, IČO: 31 630 511, ako dlžníkmi a NOREA-leas, s.r.o. (t. č. obchodné meno MAX-leas, s.r.o.), ul. sv. Vincenta č. 6, Bratislava, IČO: 35 684 577, ako veriteľom sa dňa 20.5.2014, dňa 23.5.2014 a dňa

18.7.2014 uskutočnili rokovania o jednotlivých podmienkach uzavretia zmluvy o poskytnutí finančnej výpomoci. Podľa čl. C, bod 4. zápisnice, rokujúce strany sa dohodli, že Zmluvu o poskytnutí finančnej výpomoci spolu s Dodatkom č. 1 k tejto zmluve, ako aj notársku zápisnicu a záložnú zmluvu o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam, evidovaným na LV č. XXXX, k. ú. J., uzatvorila dňa 23.7.2014.

18. V Zmluve o poskytnutí finančnej výpomoci zo dňa 23.7.2014, ako zmluvné strany sú označení: NOREA-leas, s.r.o., ul. sv. Vincenta č. 6, Bratislava, IČO: 35 684 577, ako veriteľ a J & M POINTS, s.r.o., ul. Nová č. 597/9, Kanianka, IČO: 31 630 511, ako dlžník I., W. I., nar. XX.XX.XXXX, J. č. XXX, ako dlžník II., B. L., nar. X.X.XXXX, C. A. I. č. XXX/XX, Prievidza, ako dlžník III. V čl. I., bod 1., 2., 3., sa veriteľ zaviazal poskytnúť dlžníkom I., II. a III. návratnú a účelovú finančnú výpomoc v celkovej výške 153.000,- eur, s úrokom vo výške 12% ročne. Účelom poskytnutia finančnej výpomoci bolo finančné zabezpečenie investičného projektu, a to rekonštrukcie národnej kultúrnej pamiatky Kúria Dubnických v obci Beckov. Veriteľ sa zaviazal prostredníctvom notárskej úschovy poskytnúť dlžníkom I., II. a III., celú dohodnutú sumu finančnej výpomoci vo výške 153.000,- eur v splátkach, prostredníctvom dlžníka I. Podmienkou uvoľnenia finančnej výpomoci, bolo pritom predloženie LV o zriadení záložného práva v prospech veriteľa, ako záložného veriteľa podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014 (prílohy zmluvy) a za predpokladu, že došlo súčasne k podpisu príslušnej úverovej zmluvy s financujúcou bankou a k podpisu príslušnej zmluvy o nenávratný finančný príspevok s výnimkou 1. splátky vo výške 53.000,- eur, ktorá mala byť poskytnutá po predložení LV s vyznačením plomby z titulu záložného práva podľa tejto zmluvy. Dlžník I., II. a III., sa v súvislosti s finančnou výpomocou a jej príslušenstvom zaviazali následne ku každej poskytnutej splátke, uzatvoriť notársku zápisnicu a vyjadriť súhlas ako povinná osoba - dlžník podľa § 41 ods. 2 a ods. 3 zák. č. 233/1995 Z.z. s vykonateľnosťou, a teda s exekúciou na základe notárskej zápisnice. V čl. II., bod 1. zmluvy, sa dlžník I., II. a III. zaviazali celú finančnú výpomoc vrátane úrokov a príslušenstva vrátiť spoločne a nerozdielne veriteľovi a to bezhotovostným prevodom, najneskôr do 12 mesiacov odo dňa poskytnutia každej jednotlivej splátky finančnej výpomoci. V čl. V., bod 1. zmluvy, dlžník I., II. a III., prehlásili, že uznávajú, čo do dôvodu i výšky svoj dlh voči veriteľovi za podmienok dohodnutých podľa tejto zmluvy v celej výške.

19. V čl. II., ods. 1 Dodatku č. 1 zo dňa 23.7.2014 k Zmluve o poskytnutí finančnej výpomoci, sa veriteľ zaviazal poskytnúť dlžníkom I., II. a III. splátku finančnej výpomoci vo výške 53.000,- eur nasledovne: bod 1.1.: suma 17.222,72 eur sa započíta na záväzky dlžníka I. k 23.7.2014 z Leasingovej zmluvy č. XXX/XXXX, č. XXX/XXXX a č. XXX/XXXX, bod 1.2.: suma 8.895,60 eur bude zložená do notárskej úschovy u JUDr. Andrey Rozvaldskej a po kumulatívnom splnení podmienok špecifikovaných v ods. 2 tohto článku, sa poukáže bezhotovostným prevodom na označené číslo účtu, bod 1.3.: suma 1.200,- eur sa započíta na poplatok, bod 1.4.: suma 1.920,- eur bude zložená do notárskej úschovy u JUDr. Andrey Rozvaldskej a po kumulatívnom splnení podmienok špecifikovaných v ods. 2 tohto článku, sa poukáže za záväzky dlžníka I. z faktúr č. 1/2014 a č. 2/2014 voči spoločnosti N-NOREA, a.s., na označené číslo účtu, bod 1.5.: suma 23.761,68 eur bude zložená do notárskej úschovy u JUDr. Andrey Rozvaldskej a po kumulatívnom splnení podmienok špecifikovaných v ods. 2 tohto článku, sa poukáže bezhotovostným prevodom na účet dlžníka I., uvedený v záhlaví zmluvy. Podľa čl. II., ods. 2 Dodatku č. 1 zo dňa 23.7.2014 k Zmluve o poskytnutí finančnej výpomoci, z celkovej sumy 53.000,- eur veriteľ poskytne dlžníkovi I., II. a III. sumu 34.577,28 eur podľa čl. II., bodu 1.2., 1.4. a 1.5. Dodatku č. 1, prostredníctvom notárskej úschovy - JUDr. Andrea Rozvaldskej, notár, Dúbravská cesta č. 2, Bratislava, a to po kumulatívnom splnení dvoch podmienok: predloženie LV s vyznačením plomby z titulu záložného práva podľa tejto zmluvy a predloženie notárskej zápisnice - exekučný titul na sumu 53.000,- eur.

20. V Zmluve o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014, sú ako zmluvné strany označené: žalobkyňa ako záložca, s adresou ul. Nová č. 595/12, Kanianka a NOREA-leas, s.r.o., ul. sv. Vincenta č. 6, Bratislava, IČO: 35 684 577, ako záložný veriteľ. Podľa čl. II., bod 2. zmluvy, predmetom zmluvy je záväzok záložcu, zriadiť v prospech záložného veriteľa záložné právo k nehnuteľnostiam špecifikovaným v bode 1. tohto článku (zapísaným na LV č. XXXX . Okresného úradu Prievidza, katastrálny odbor, k. ú. J.), za účelom zabezpečenia pohľadávky záložného veriteľa, ktorou je pre účely tejto zmluvy pohľadávka záložného veriteľa z titulu Zmluvy o poskytnutí finančnej výpomoci zo dňa 23.7.2014, uzatvorenej záložným veriteľom s dlžníkmi: J & M POINTS, s.r.o., ul. Nová č. 597/9, Kanianka, IČO: 31 630 511, W. I. a B. L.. Podľa čl. IV., bod 1. zmluvy, ak bude pohľadávka záložného veriteľa špecifikovaná v čl. II., bod 2. tejto zmluvy po splatnosti viac ako 30 dní, je záložný veriteľ oprávnený začať výkon záložného práva a uspokojiť svoje pohľadávky výťažkom z predaja predmetu záložného práva, a to spôsobom dohodnutým v bode 2. tohto článku alebo na dobrovoľnej dražbe. Podľa čl. IV., bod 2.

písm. a) zmluvy, za dohodnutý spôsob výkonu záložného práva zmluvnej strany považujú priamy predaj tretej osobe, ktorá zaplatí za predmet záložného práva kúpnu cenu stanovenú súdnym znalcom z odboru stavebníctva, podľa metódy určenej osobitným právnym predpisom, ktorého určí záložný veriteľ, pričom kúpna cena bude kupujúcim zaplatená ku dňu účinnosti kúpnej zmluvy. O začatí predaja predmetu záložného práva bude záložný veriteľ písomne informovať záložcu.

21. Z Notárskej zápisnice č. N 92/2014, Nz 27713/2014, NCRIs 28225/2014, spísanej dňa 23.7.2014 notárom JUDr. Andreou Rozvaldskou vyplýva, že jej účastníkmi sú: J & M POINTS, s.r.o., ul. Nová č. 597/9, Kanianka, IČO: 31 630 511, W. I., B. L. ako povinné osoby: dlžník I., II. a III., ktorí svoj záväzok s príslušenstvom zo Zmluvy o poskytnutí finančnej výpomoci zo dňa 23.7.2014, v znení Dodatku č. 1 zo dňa 23.7.2014, uznali čo do dôvodu a výšky a súhlasili s vykonateľnosťou notárskej zápisnice, a teda s exekúciou na jej základe v prípade nesplnenia svojho záväzku.

22. Dňa 23.2.2016 záložný veriteľ NOREA-leas, s.r.o., ul. sv. Vincenta č. 6, Bratislava, IČO: 35 684 577 oznámil: prednostnému záložnému veriteľovi Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, Okresnému úradu Prievidza, katastrálny odbor, J & M POINTS, s.r.o., ul. Nová č. 597/9, Kanianka, IČO: 31 630 511 a žalobkyni, že začína výkon záložného práva po splatnosti pohľadávok. Z obsahu oznámenia okrem iného vyplýva, že prvá časť poskytnutej finančnej výpomoci 53.000,- eur s príslušenstvom, sa stala splatnou dňa 23.7.2015, a napriek výzvam nebola uhradená. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva po splatnosti pohľadávok vyplývajúcich zo Zmluvy o poskytnutí finančnej výpomoci zo dňa 23.7.2014, záložný veriteľ zasielal žalobkyni na adresu ul. C. č. XXX/X, KX. Slovenská pošta, a.s. vrátila zásielku záložnému veriteľovi so správou: adresát neznámy.

23. Z výpisu z LV č. XXXX, k. ú. J., obec: J., okres: Prievidza zo dňa 21.7.2017 vyplýva, že ako výlučný vlastník predmetných nehnuteľností k uvedenému dátumu bola v katastri nehnuteľností Okresného úradu Prievidza, katastrálny odbor, zapísaná žalobkyňa. V Časti B bola poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formu priameho predaja veriteľom NOREA-leas, s.r.o., P XXX/XX - VZ XX/XX. V Časti C bol údaj, že na predmetných nehnuteľnostiach je zriadené záložné právo v prospech: a) Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 13.9.2010 č. V XXXX/XX - XXX/XX, b) Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. V XXXX/XX - VZ 87/12, c) NOREA-leas, s.r.o., ul. sv. Vincenta č. 6, Bratislava, IČO: 35 684 577 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. V XXXX/XX - VZ 150/14.

24. V Kúpnej zmluve (v rámci výkonu záložného práva) zo dňa 18.7.2017, sú ako zmluvné strany označení: žalobkyňa ako záložca, v mene ktorej koná v zmysle § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka, ako záložný veriteľ spoločnosť MAX-leas, s.r.o. (predtým NOREA-leas, s.r.o.), ul. Lazaretská č. 3/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35 684 577 a Body Nutrition, s.r.o., ul. Sabinovská č. 12, Bratislava, IČO: 47 921 226 (žalovaný) ako kupujúci. Podľa čl. 1, bod 1.5. zmluvy, záložný veriteľ sa rozhodol v zmysle § 151m Občianskeho zákonníka a čl. IV. ods. 2 písm. a) Záložnej zmluvy (Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014) uskutočniť výkon záložného práva prostredníctvom priameho predaja nehnuteľností špecifikovaných v bode 2.1. tejto zmluvy, a z tohto dôvodu v zmysle § 151m ods. 6 Občianskeho zákonníka, uzatvára v mene záložcu túto zmluvu s kupujúcim. Podľa čl. 2, bod 2.1. zmluvy, predávajúci má vo svojom výlučnom vlastníctve nehnuteľnosti, zapísané na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny odbor LV č. XXXX, k. ú. J., obec: J., okres: M., ako parcely registra „C“: parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvoria o výmere 578 m², parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m², stavba: súpisné číslo XXX, postavená na parc. č. XXXX/XX, druh stavby rodinný dom. Podľa čl. 4, bod 4.1., bod 4.2. zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena za predmet kúpy je vo výške 150.000,- eur. Zmluvné strany sa dohodli, že kupujúci uhradí predávajúcemu celú kúpnu cenu, najneskôr do troch pracovných dní odo dňa, kedy kupujúci nadobudne vlastnícke právo k predmetu kúpy podľa tejto zmluvy.

25. Z aktuálneho výpisu z LV č. XXXX, k. ú. J., obec: J., okres: M. vyplýva, že ako výlučný vlastník predmetných nehnuteľností v katastri nehnuteľností, je zapísaný žalovaný. V Časti C je údaj, že na predmetných nehnuteľnostiach je zriadené záložné právo v prospech: a) Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 13.9.2010 č. V XXXX/XX - XXX/XX, b) Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. V XXXX/XX - VZ 87/12.

26. V konaní vedenom na Okresnom súde Prievidza č. 8C 8/2017 sa žalovaný (v postavení žalobcu) proti žalobkyni (v postavení žalovanej v 1 rade) a W. I. (v postavení žalovaného v 2 rade) domáhal vypratania predmetných nehnuteľností. Podaním zo dňa 29.5.2018 žalobu zobral v celom rozsahu späť. Okresný súd Prievidza uznesením č. k. 8C 8/2017-172 zo dňa 31.5.2018, konanie vo veci zastavil.

27. Z výsluchu žalobkyne vyplýva, že sa naďalej považuje za výlučného vlastníka predmetných nehnuteľností. O tom, že záložný veriteľ MAX-leas, s.r.o. (predtým NOREA-leas, s.r.o.), ul. Lazaretská č. 3/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35 684 577 pristúpil k výkonu záložného práva, vedomosť nemala. Oznámenie o výkone záložného práva jej nebolo na adresu uvedenú v Zmluve o výkone záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014: ul. Nová č. 595/12, Kanianka, doručené.

28. Z výsluchu štatutárneho zástupcu žalovaného vyplýva, že časť kúpnej ceny z Kúpnej zmluvy zo dňa 18.7.2017, mala byť uhradená bezhotovostným spôsobom, a to započítacím prejavom. Ako fyzická osoba, mal pohľadávku z titulu uzavretých zmlúv o pôžičke proti spoločnosti MAX-leas, s.r.o., ul. Lazaretská č. 3/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35 684 577, a tiež proti jej konateľovi Brunovi Balážovi (dlžník 1) a súčasne spoločnosti, ktorej je konateľom (dlžník 2). K započítaciemu prejavu zatiaľ nedošlo.

29. Z výsluchu W. I. vyplýva, že veriteľ NOREA-leas, s.r.o., ul. Vincenta č. 6, Bratislava, IČO: 35 684 577 poskytol dlžníkom, uvedeným v Zmluve o poskytnutí finančnej výpomoci zo dňa 23.7.2014 a v jej Dodatku č. 1 finančné prostriedky vo výške 53.000,- eur, z ktorých časť bola započítaná na pohľadávky tohto veriteľa. Zvyšok finančných prostriedkov (do 153.000,- eur), neposkytol. Projekt Kúria Dubnických v Beckove, mal byť financovaný aj z úveru poskytnutého bankou, a tiež z nenávratného finančného príspevku, poskytnutého príslušným ministerstvom. Veriteľ NOREA-leas, s.r.o., ul. Vincenta č. 6, Bratislava, IČO: 35 684 577 trval na zabezpečení svojej pohľadávky zriadením záložného práva. Vlastníkom zálohu, ako predmetu Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014, bola žalobkyňa. Konateľ záložného veriteľa mu formou SMS oznámil, že predmetné nehnuteľnosti boli prevedené (na žalovaného).

30. Podľa § 131 Civilného sporového poriadku, žaloba je procesný úkon, ktorým sa uplatňuje právo na súdnu ochranu ohrozeného alebo porušeného práva.

31. Žaloba predstavuje základný procesný úkon žalobcu, ktorým sa začína sporové súdne konanie, ide teda o prejav dispozičného princípu.

32. Podľa § 60 Civilného sporového poriadku, stranami sú žalobca a žalovaný.

33. Žalobca je subjekt práva, ktorý tvrdí, že jeho subjektívne súkromné právo bolo porušené alebo ohrozené. Žalovaným sa v dôsledku procesnej iniciatívy žalobcu stane práve ten subjekt, ktorého určí žalobca. Otázka jeho pasívnej vecnej legitímácie, je predmetom dokazovania.

34. Podľa § 137 Civilného sporového poriadku, žalobou možno požadovať, aby sa rozhodlo najmä o: a) splnení povinnosti, b) nároku na usporiadanie práv a povinností strán, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu, c) určení, či tu právo je alebo nie je, ak je na tom naliehavý právny záujem, naliehavý právny záujem nie je potrebné preukazovať, ak vyplýva z osobitného predpisu, alebo d) určení právnej skutočnosti, ak to vyplýva z osobitného predpisu.

35. Ustanovenie § 137 Civilného sporového poriadku upravuje pozitívnoprávne členenie súkromnoprávných žalôb na viaceré druhy.

36. Žalobkyňa predmetom civilného sporového konania (po pripustení zmeny - rozšírenia žaloby) urobila nárok o určenie, že je v podiele 1/1 k celku vlastníkom nehnuteľností, zapísaných na Okresnom úrade M., katastrálny odbor LV č. XXXX, k. ú. J., obec: J., okres: Prievidza, ako parcely registra „C“: parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 578 m², parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m², stavba: súpisné číslo XXX, postavená na parc. č. XXXX/XX, druh stavby rodinný dom, a to bez akejkoľvek ťarchy, s výnimkou: a) záložného práva na pozemku registra „C“: parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 578 m², parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o

výmere 188 m², stavba: súpisné číslo XXX, postavená na parc. č. 1479/45, druh stavby rodinný dom, zriadeného v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 13.9.2010 č. V XXXX/XX - XXX/XX, b) záložného práva na pozemku registra „C“: parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 578 m², parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m², stavba: súpisné číslo XXX, postavená na parc. č. XXXX/XX, druh stavby rodinný dom, zriadeného v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. V XXXX/XX - VZ XX/XX, c) záložného práva na pozemku registra „C“: parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 578 m², parc. č. XXXX/XX zastavaná plocha a nádvorie o výmere 188 m², stavba: súpisné číslo XXX, postavená na parc. č. XXXX/XX, druh stavby rodinný dom, zriadeného v prospech NOREA-leas, s.r.o. (t. č. obchodné meno MAX-leas, s.r.o.), ul. Lazaretská č. 3/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto (predtým sv. Vincenta č. 6, Bratislava), IČO: 35 684 577 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. V XXXX/XX - VZ XXX/XX.

37. Žalobkyňa v žalobe opísala skutkový dej, na základe ktorého si uplatňuje svoj nárok.

38. Podľa § 217 ods. 1 veta prvá Civilného sporového poriadku, pre rozsudok je rozhodujúci stav v čase jeho vyhlásenia.

39. Základnou podmienkou dôvodnosti, a teda východiskom prípadnej úspešnosti určovacej žaloby podľa § 137 písm. c) Civilného sporového poriadku, je existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. Rozumie sa tým právny záujem žalobcu, ktorý musí podľa požiadavky zákona byť naliehavý. Posúdenie naliehavého právneho záujmu, je otázkou právnej kvalifikácie rozhodujúcich skutočností. Pre žalobcu to znamená, nevyhnutnosť tvrdiť a dokázať skutočnosti, z ktorých vyplýva existencia naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení, čo je jednou z podmienok na to, aby súd mohol v rozsudku žalobe vyhovieť.

40. Na to, či existuje naliehavý (kvalifikovaný) právny záujem na požadovanom určení, a vo vzťahu k v žalobe označenému žalovanému, súd prihliada z úradnej povinnosti a v každom štádiu civilného sporového konania.

41. Žalobkyňa v žalobe za žalovaného označila spoločnosť Body Nutrition, s.r.o., ul. Sabinovská č. 12, Bratislava, IČO: 47 921 226.

42. Vecná legitímácia vyjadruje postavenie strany sporu v hmotnoprávnom vzťahu. Strana, ktorá je nositeľom tvrdeného hmotného práva alebo oprávnenia, má aktívnu vecnú legitímáciu. Strana, ktorá je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti, má pasívnu vecnú legitímáciu.

43. Z hľadiska posúdenia pasívnej vecnej legitímácie žalovaného v konaní o určenie vlastníctva, sa za pasívne legitimovanú považuje osoba, ktorá je v katastri nehnuteľností vedená ako vlastník.

44. Ako vlastník v podiele 1/1 k celku nehnuteľností, zapísaných na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny odbor LV č. XXXX, k. ú. J., obec: J., okres: M., je žalovaný.

45. Žalobný petit (žalobný návrh) žalobkyne, je zložený.

46. Žalobkyňa naliehavý právny záujem na určení, že je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností v podiele 1/1 k celku (prvá časť zloženého žalobného návrhu) odôvodnila tým, že žalovaný: Body Nutrition, s.r.o., ul. Sabinovská č. 12, Bratislava, IČO: 47 921 226 popiera existenciu jej práva, a že stav neistoty jej právneho postavenia nemožno odstrániť inak ako určovacím výrokom, a že existuje potreba odstránenia tejto neistoty, keďže v katastri nehnuteľností je ako vlastník nehnuteľností, zapísaný žalovaný.

47. Prejudiciálna (predbežná) otázka je taká otázka, ktorá sama nie je predmetom civilného sporového konania, avšak na jej vyriešení je závislé rozhodnutie, ktoré má súd prijať.

48. Žalobkyňa odôvodnila žalobu tým, že žalovaný nadobudol vlastnícke právo k predmetným nehnuteľnostiam na základe neplatnej Kúpnej zmluvy zo dňa 18.7.2017, ktorú otázku navrhla riešiť ako prejudiciálnu.

49. Podľa § 228 ods. 1 Civilného sporového poriadku, výrok právoplatného rozsudku je záväzný pre strany a pre tých, ktorí sa stali právnymi nástupcami strán po právoplatnosti rozsudku, ak nie je ustanovené inak.

50. Výrok právoplatného rozsudku, je záväzný predovšetkým pre sporové strany. Akýkoľvek orgán verejnej moci je viazaný tým, ako vec právne posúdil súd, avšak len medzi danými sporovými stranami.

51. Podľa § 1 ods. 1 zák. č. 162/1995 Z.z., kataster nehnuteľností je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom práve, o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov (ďalej len „právo k nehnuteľnosti“).

52. Práva k evidovaným nehnuteľnostiam, vyplývajú v prvom rade z vecných práv obsiahnutých v Občianskom zákonníku. V zásade ide o vlastnícke právo, záložné právo, vecné bremeno a predkupné právo, ak má byť vecným právom.

53. Ako to už bolo uvedené, žalobný petit (žalobný návrh) žalobkyne je zložený. Pokiaľ ide o žalobu v časti o určenie, že je vlastníkom predmetných nehnuteľností v podiele 1/1 k celku, v prípade vyhovenia takejto žalobe, ktorá smeruje proti Body Nutrition, s.r.o., ul. Sabinovská č. 12, Bratislava, IČO: 47 921 226, by mohla byť vyriešená otázka, že kto je vlastníkom sporných nehnuteľností.

54. Žalobkyňa podanou žalobou (zmenu - rozšírenie, ktorej súd pripustil) sa domáhala i určenia (druhá časť zloženého žalobného petitu), že na predmetných nehnuteľnostiach zapísaných na Okresnom úrade M., katastrálny odbor LV č. XXXX, k. ú. J., obec: J., okres: M. a u ktorých navrhuje určiť, že je ich výlučným vlastníkom, je záložné právo zriadené v prospech: a) Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 13.9.2010 č. V XXXX/XX - 177/10, b) Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. V XXXX/XX - VZ XX/XX, c) NOREA-leas, s.r.o. (t. č. obchodné meno MAX-leas, s.r.o.), ul. Lazaretská č. 3/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto (predtým sv. Vincenta č. 6, Bratislava), IČO: 35 684 577 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. V XXXX/XX - VZ XXX/XX.

55. Predpokladom úspešnosti žaloby o určenie, či tu právny vzťah alebo právo je alebo nie je, je, že žalovaný má vecnú pasívnu legitimáciu a že žalobca má vo vzťahu k nemu, ako to už bolo uvedené, na požadovanom určení naliehavý právny záujem.

56. Pred uzavretím Kúpnej zmluvy zo dňa 18.7.2017, na LV č. XXXX, k. ú. J., obec: J. okres: M. v Časti C) bol údaj, že na predmetných nehnuteľnostiach je zriadené záložné právo v prospech: a) Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 13.9.2010 č. V XXXX/XX - XXX/XX, b) Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. V XXXX/XX - A. c) NOREA-leas, s.r.o., ul. sv. Vincenta č. 6, Bratislava, IČO: 35 684 577 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. V XXXX/XX - VZ XXX/XX. Po vykonaní záložného práva záložným veriteľom zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014, je v Časti C) uvedeného LV len údaj o dvoch záložných právach, a to zriadených v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004 (pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa, sa záloh prevádza zaťažený záložným právom prednostného záložného veriteľa a ostatných záložných veriteľov: § 151ma ods. 6 Občianskeho zákonníka).

57. Na pojednávaní dňa 21.1.2020, žalobkyňa prostredníctvom právneho zástupcu vo vzťahu k druhej časti zloženého petitu špecifikovala svoj naliehavý právny záujem tak, že tento spočíva v jej právnej

istote, že je vlastníčkou v podiele 1/1 k celku predmetných nehnuteľností, i keď zaťažených záložnými právami.

58. Ako to už bolo uvedené, záložným veriteľom zo Zmluvy o zriadení záložného práva č. V XXXX/XX - XXX/XX a Zmluvy o zriadení záložného práva č. V XXXX/XX - VZ XX/XX, je Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004 a záložným veriteľom zo Zmluvy o zriadení záložného práva č. V 3894/14 - VZ XXX/XX, je MAX-leas, s.r.o., ul. Lazaretská č. 3/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35 684 577. Len vo vzťahu k týmto osobám a nie k žalovanému, by žalobkyňa mohla mať na požadovanom určení (druhá časť zloženého žalobného petitu) naliehavý právny záujem. Tieto osoby, ale v žalobe za žalovaných neoznačila. V prípade, ak by súd dospel (pri zaoberaní sa meritom veci) na základe vykonaného dokazovania k záveru, že Kúpna zmluva zo dňa 18.7.2017, je neplatným právnym úkonom (riešené ako prejudiciálna otázka), tak pokiaľ ide o záložné právo zriadené v prospech záložného veriteľa: Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, nedošlo by k prevodu predmetných nehnuteľností (zálohu) na žalovaného, a to tak, že by boli zaťažené záložnými právami prednostného záložného veriteľa (v poradí prvého) a súčasne i ako ostatného záložného veriteľa (v poradí druhého), a to Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004 (§ 151ma ods. 6 Občianskeho zákonníka). Posudzovanie tejto predbežnej otázky by znamenalo, že žalobkyňa je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností s ťarchami: záložnými právami zriadenými Zmluvou o zriadení záložného práva č. V XXXX/XX - XXX/XX a Zmluvou o zriadení záložného práva č. V XXXX/XX - VZ XX/XX v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004 a tiež záložným právom zriadeným Zmluvou o zriadení záložného práva č. V XXXX/XX - A. prospech MAX-leas, s.r.o., ul. Lazaretská č. 3/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35 684 577. Ak by súd žalobe vyhovel podľa žalobného petitu (druhá časť zloženého žalobného petitu), rozhodnutie by sa ale dotýkalo i práv tretích osôb, ktoré nie sú stranami civilného sporového konania (a o ich právach, by sa pritom rozhodovalo). Len vo vzťahu k týmto osobám, a nie k v žalobe označenému žalovanému, by žalobkyňa mohla mať naliehavý právny záujem (druhá časť zloženého žalobného návrhu) spočívajúci v právnej istote, či predmetné nehnuteľnosti sú vo vzťahu ku nej ako vlastníkovi zaťažené záložnými právami vyššie uvedených záložných veriteľov. Podstatné je teda to, čo (aký nárok) žalobkyňa urobila svojím dispozičným úkonom predmetom konania a z hľadiska toho, koho označila v žalobe za žalovaného, a či vo vzťahu k nemu má naliehavý právny záujem, a to i keby po meritórnom zaoberaní sa veci, výsledky vykonaného dokazovania mohli nakoniec (i po vyriešení prejudiciálnej otázky: či Kúpna zmluva zo dňa 18.7.2017, Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014, sú platným právnym úkonom, atď.) viesť k zamietnutiu žaloby v časti, ktorou sa domáhala, že na predmetných nehnuteľnostiach viazne záložné právo v prospech vyššie uvedených záložných veriteľov, resp. niektorého z nich.

59. Žalobkyňa nemá, s poukazom na vyššie uvedené právne úvahy, vo vzťahu k žalovanému naliehavý právny záujem na určení, že na predmetných nehnuteľnostiach je záložné právo zriadené v prospech: a) Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 13.9.2010 č. V XXXX/XX - 177/10, b) Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva č. V XXXX/XX - VZ XX/XX, c) NOREA-leas, s.r.o. (t. č. obchodné meno MAX-leas, s.r.o.), ul. Lazaretská č. 3/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto (predtým sv. Vincenta č. 6, Bratislava), IČO: 35 684 577 na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. V XXXX/XX - VZ XXX/XX. Naliehavý právny záujem spočívajúci v jej právnej istote, či nehnuteľnosti, u ktorých navrhuje určiť, že je ich vlastníkom v podiele 1/1, sú zaťažené záložnými právami vyššie uvedených záložných veriteľov, by mohla mať len vo vzťahu k nim. V žalobe ich však za žalovaných (ako v 2 a 3 rade) neoznačila a v priebehu konania ani nenavrhol, aby súd pripustil, aby do konania pristúpili ako ďalšie subjekty na strane žalovaného. Úlohou súdu pritom nie je poučovať žalobcu o tom, aké všetky subjekty musia byť označené na žalovanej strane. Na nedostatok svojej pasívnej vecnej legitímácie (u druhej časti zloženého žalobného návrhu) pritom poukazoval i žalovaný vo vyjadrení zo dňa 27.5.2019 (s. 4/9).

60. Z uvedených dôvodov, súd žalobu voči žalovanému v časti (druhá časť zloženého žalobného petitu), ktorou sa žalobkyňa proti nemu domáhala, že na predmetných nehnuteľnostiach (vo vzťahu ku ktorým navrhuje určiť, že je ich vlastníkom v podiele 1/1) je záložné právo zriadené v prospech vyššie uvedených záložných veriteľov, zamietol.

61. Súd posudzoval otázku, či je potom u žalobkyne vo vzťahu ku žalovanému Body Nutrition, s.r.o., ul. Sabinovská č. 12, Bratislava, IČO: 47 921 226 naliehavý právny záujem na určení, že je vlastníkom predmetných nehnuteľností v podiele 1/1 k celku (prvá časť zloženého žalobného petitu). Ako to už bolo uvedené v bode 53., v prípade vyhovenia takejto žalobe, by mohla byť vyriešená otázka, že kto je vlastníkom sporných nehnuteľností. Súd však bez povšimnutia nemohol ponechať, že pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu sa posudzuje i to, či podaná žaloba nevyvolá civilné sporové konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie. Za nedovolenú pritom možno považovať určovaciu žalobu, v dôsledku ktorej bude zbytočné množenie sporov (porovnaj rozhodnutie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky č. k. 3Cdo 249/2009, Ústavného súdu Slovenskej republiky č. k. II. ÚS 182/2011).

62. Žaloba žalobkyne o určenie, že je vlastníkom predmetných nehnuteľností v podiele 1/1 k celku (prvá časť zloženého žalobného návrhu) nevytvorí pevný základ pre usporiadanie vzťahov. Ide tu totiž o komplex vzťahov, ktoré vznikli i uzavretím Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014 a Kúpnej zmluvy zo dňa 18.7.2017, a ktorých posudzovanie je na sebe závislé.

63. Ak by súd vyhovel žalobe žalobkyne v časti, že je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností v podiele 1/1 k celku, vyvolalo by to právny následok, keď podľa výroku súdneho rozhodnutia ako záznamovej listiny, by Okresný úrad Prievidza, katastrálny odbor vykonal do katastra nehnuteľností zápis (záznamom) o vecnom práve žalobkyne (nové právo). Uvedený okresný úrad, by ale nevyznačil stav aký bol pred právnym úkonom, a to Kúpnu zmluvou zo dňa 18.7.2017, pretože sa nejedná o situáciu akú predpokladá § 34 ods. 2 zák. č. 162/1995 Z.z.. K tomu, aby okresný úrad zapísal do katastra nehnuteľností v časti C: Ťarchy, záložné právo záložného veriteľa: MAX-leas, s.r.o., ul. Lazaretská č. 3/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35 684 577, by mohlo dôjsť len na základe súdneho rozhodnutia (jeho výroku) ako záznamovej listiny o tom, že na predmetných nehnuteľnostiach má zriadené záložné právo. Vo vzťahu k nemu, by však takéto rozhodnutie (súdu) mohlo byť vydané, ako to už bolo v predchádzajúcich častiach odôvodnenia rozhodnutia uvedené, len v prípade, ak by tento záložný veriteľ bol stranou sporu (a mohol svojím konaním, napr. prostriedkami procesnej obrany, ak by bol v postavení žalovaného, ho ovplyvniť). Ak by súd vyhovel žalobe žalobkyne v časti, že je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností v podiele 1/1 k celku, vyvolalo by to množenie sporov spočívajúce v tom, že žalobkyňa by následne proti MAX-leas, s.r.o., ul. Lazaretská č. 3/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35 684 577 podala žalobu, že na predmetných nehnuteľnostiach viazne záložné právo uvedeného záložného veriteľa, zriadené Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014, alebo by žalobu s takýmto žalobným návrhom podal uvedený záložný veriteľ, keďže považuje svoje záložné právo už za vykonané (Kúpnu zmluvou zo dňa 18.7.2017). Ak by súd vyhovel žalobe žalobkyne v časti, že je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností v podiele 1/1 k celku, vyvolalo by to množenie sporov spočívajúce i v tom, že záložný veriteľ Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., ul. Bajkalská č. 30, Bratislava, IČO: 31 335 004, by sa žalobou domáhal určenia, že uzavretou Kúpnu zmluvou zo dňa 18.7.2017 nedošlo k prevodu zálohu (predmetných nehnuteľností) zaťažených záložným právom spoločnosti MAX-leas, s.r.o., ul. Lazaretská č. 3/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35 684 577. Tak by sa totiž, jeho právne postavenie najmä z pohľadu ustanovenia § 151ma ods. 6 Občianskeho zákonníka, mohlo stať istým. Ak by súd vyhovel žalobe žalobkyne v časti, že je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností v podiele 1/1 k celku, mohla by nastať i situácia, že následne ich prevedie (kúpnu zmluvou, darovacou zmluvou, atď.) do vlastníctva inej osoby, a pritom nezaťažené záložným právom MAX-leas, s.r.o., ul. Lazaretská č. 3/A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, IČO: 35 684 577, čo by tiež vyvolalo iný spor, a to zo strany tohto záložného veriteľa, ktorý považuje svoje záložné právo zriadené Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014, za už vykonané.

64. S poukazom na vyššie uvedené právne úvahy, žalobkyňa nemá proti žalovanému naliehavý právny záujem na určení, že je výlučným vlastníkom predmetných nehnuteľností v podiele 1/1 k celku (bez súčasného určenia, že na nich viazne záložné právo zriadené v prospech, v odôvodnení rozsudku uvedených záložných veriteľov, a žaloba by ale musela smerovať proti nim, ako pasívne vecne legitimovaným subjektom), pretože by to nevytvorilo pevný právny základ pre komplex vzťahov, ktoré vznikli uzavretím Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 23.7.2014 a Kúpnej zmluvy zo dňa 18.7.2017. I žalobkyňa na pojednávaní dňa 21.1.2020 prostredníctvom právneho zástupcu (str. 4 zápisnice) si bola vedomá toho, že tieto dve zmluvy treba posudzovať spoločne. Z tohto dôvodu, súd žalobu aj v uvedenej časti, zamietol. Ako to už bolo uvedené, na splnenie podmienok

konania (v danom prípade: nalievavého právneho záujmu) súd prihliada v každom jeho štádiu, preto sa súd meritom veci ďalej nezaoberal, a ani z tohto hľadiska nehodnotil vykonanie dôkazného prostriedku, a to výsluchu strán a svedka.

65. Na pojednávaní dňa 21.1.2020 žalobkyňa prostredníctvom právneho zástupcu navrhla vykonať dokazovanie oboznámením zmlúv o pôžičke, o ktorých sa vyjadroval štatutárny zástupca žalovaného (navrhla, aby žalovanému bola uložená povinnosť predložiť ich). Podľa § 185 ods. 1 Civilného sporového poriadku, súd rozhodne, ktoré z navrhnutých dôkazov vykoná. S poukazom na dôvody zamietnutia žaloby, súd uvedený dôkaz nevykoná. Tiež nevykoná dôkaz navrhnutý žalobkyňou, a to prehratie zvukového záznamu z pojednávania zo dňa 8.2.2018, vo veci č. k. 8C 8/2017.

66. Podľa § 255 ods. 1, ods. 2 Civilného sporového poriadku, súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci. Ak mala strana vo veci úspech len čiastočný, súd náhradu trov konania pomerne rozdelí, prípadne vysloví, že žiadna zo strán nemá na náhradu trov konania právo.

67. Úspech vo veci sa zisťuje porovnaním žalobnej žiadosti (petitu) a výroku rozhodnutia, ktorým sa vo veci rozhodlo.

68. Žalovaný bol v konaní úspešný, preto mu súd priznal proti žalobkyni právo na náhradu trov konania v rozsahu 100%.

69. Podľa § 256 Civilného sporového poriadku, ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane.

70. V uvedenom ustanovení sa rieši otázka náhrady trov pri zastavení konania. Ak žalovaný zobral späť vzájomnú žalobu bez udania dôvodu alebo bez toho, aby išlo o reakciu na správanie žalobcu, a teda nemožno pričítať procesné zavinenie žalobcovi, znáša trovy žalobcu žalovaný.

71. V priebehu konania žalovaný zobral späť vzájomnú žalobu a to bez udania dôvodu, resp. bez toho, aby išlo o reakciu na správanie žalobkyne. Preto jej súd priznal proti žalovanému právo na náhradu trov konania a v rozsahu 100 %.

72. Po právoplatnosti rozhodnutia osobitné uznesenie o výške náhrady trov konania vydá súdny úradník.

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresnom súde Prievidza, písomne, v dvoch vyhotoveniach. O odvolaní rozhoduje Krajský súd Trenčín.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach uvedie, ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, uvedie sa spisová značka proti ktorému rozhodnutiu smeruje, v akom rozsahu sa napáda, z akých dôvodov sa rozhodnutie považuje za nesprávne (odvolacie dôvody) a čoho sa odvolateľ domáha (odvolací návrh), odvolanie musí byť podpísané. Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania.

Odvolanie možno odôvodniť len tým, že

- a) neboli splnené procesné podmienky,
- b) súd nesprávnym procesným postupom znemožnil strane, aby uskutočňovala jej patriace procesné práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces,
- c) rozhodoval vylúčený sudca alebo nesprávne obsadený súd,
- d) konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci,
- e) súd prvej inštancie nevykoná navrhnuté dôkazy potrebné na zistenie rozhodujúcich skutočností,
- f) súd prvej inštancie dospel na základe vykonaných dôkazov k nesprávnym skutkovým zisteniam,
- g) zistený skutkový stav neobstojí, pretože sú prípustné ďalšie prostriedky procesnej obrany alebo ďalšie prostriedky procesného útoku, ktoré neboli uplatnené, alebo
- h) rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci.

Odvolanie ďalej možno odôvodniť podľa § 365 ods. 2 Civilného sporového poriadku.