

Súd: Krajský súd Nitra
Spisová značka: 12Co/67/2019
Identifikačné číslo súdneho spisu: 4118206850
Dátum vydania rozhodnutia: 28. 01. 2020
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Soňa Zmeková
ECLI: ECLI:SK:KSNR:2020:4118206850.4

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Nitre v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Sone Zmekovej a sudkýň JUDr. Renáty Pátrovičovej a JUDr. Denisy Šaligovej v právnej veci žalobcov: 1/ Z. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. I. XXX, XXX XX X., a 2/ M. I., nar. XX.XX.XXXX, bytom K. I. XXX, XXX XX X., zastúpených JUDr. Máriou Jakubíkovou, advokátkou so sídlom Fraňa Mojtu 43, 949 01 Nitra, proti žalovanému: Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., so sídlom Grösslingova 77, 824 68 Bratislava, IČO: 31 351 026, zastúpenému Advokátskou kanceláriou SEDLAČKO & PARTNERS, s.r.o. so sídlom Štefánikova 8, 811 05 Bratislava, o určenie neexistencie záložného práva, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Nitra č. k. 25C/68/2018-66 zo dňa 11.09.2018 v spojení s opravnými uzneseniami č. k. 25C/68/2018-91 zo dňa 05.11.2018 a č. k. 25C/68/2018-127 zo dňa 21.01.2019 takto

rozhodol:

Odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e** .

Žalobcom 1/, 2/ priznáva voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu.

odôvodnenie:

1. Súd prvej inštancie napadnutým rozsudkom určil, že záložné právo zriadené v prospech žalovaného - Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31 351 026, zapísané v časti C - LV č. XXX pre kat. úz. X. (obec X., okres J. - pozn. odvolacieho súdu) ako parc. č. XXXX/X - záhrady o výmere 102 m² v celosti, ktorého vklad bol povolený Správou katastra J. podľa rozhodnutia sp. zn. V XXXX/XX zo dňa 19.07.2007, neexistuje. O trovách konania rozhodol tak, že žalobcom priznal plnú náhradu trov konania. Rozhodnutie vo veci samej odôvodnil s odkazom na ustanovenie § 137 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku (ďalej len „CSP“), § 3 ods. 1, § 46 ods. 1, § 123, § 126 ods. 1, § 151a, § 151b ods. 1, § 151j ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 70 ods. 1, 2 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon). Výrok o trovách konania oprel o ustanovenie § 255 ods. 1 CSP a 262 ods. 1 CSP.

2. V odôvodnení rozsudku súd uviedol, že žalobcovia sa podanou žalobou domáhali určenia, že neexistuje na uvedenej nehnuteľnosti záložné právo zmluvne zriadené dňa 19.07.2007 v prospech žalovaného na zabezpečenie jeho pohľadávky voči S.. F.. R. H.. Oplotené nehnuteľnosti, v rámci ktorých je aj predmetná parcela, totiž nadobudli v r. 1991, pričom ich právni predchodcovia reálne užívali tieto nehnuteľnosti v danom stave od 50-tych rokov 20. storočia. Tvrdili, že pozemok vydržali v r. 2001 pred vznikom záložného práva. Rozhodnutím Okresného súdu J. sp. zn. 7C 99/2012 zo dňa 29.11.2016 boli určení ako vlastníci parcely a z uvedeného dôvodu záložné právo nebolo zriadené platne. Na tejto parcele bolo viacero tiarch voči S.. F.. R. H. (ďalej aj „dlžník“) a okrem žalovaného pozemku boli všetky tieto ťarchy dobrovoľne vymazané. Žalobca začal v tomto prípade realizovať výkon záložného práva. O tom, že reálny stav nekorešponduje s právnym, sa dozvedeli až v r. 2011; od r. 2012 sa súdili so susedom a výsledkom štvorročného súdneho konania bol súdny zmier. Na úzky pás pôdy, ktorý je aj pod

domom žalobcov, boli evidované ďalšie záložné práva exekučné, ale tie boli po rokovaní vymazané. Žalovaný žiadal žalobu zamietnuť. Podľa neho treba prihliadať na jeho dobromyseľnosť pri nadobudnutí záložného práva, ktoré bolo zriadené pre úverovú zmluvu na sumu 1.200.000 Sk, pričom dlžník úver nesplatil a v dôsledku toho sa vedie konanie o zaplatenie sumy 27.665,18 eura s príslušenstvom.

3. Súd prvej inštancie po vykonanom dokazovaní konštatoval, že žalobcovia nadobudli nehnuteľnosti v r. 1991 a aj ich právni predchodcovia reálne užívali pozemky v danom stave od 50-tych rokov 20. storočia. Žalobcovia parcelu vydržali v r. 2001 pred vznikom záložného práva. Na predmetnej parcele sa nachádza aj dom žalobcov, ide o úzku podlhovastú parcelu, okolo ktorej sa nachádzajú ďalšie parcely žalobcov. Reálny stav nezodpovedal stavu právnomu. V katastri nehnuteľností evidovaný vlastník S.. F.. R. H. v r. 2011 odstránil plot a vyrúbal stromy žalobcov z dôvodu, že ide o jeho pôdu. Vtedy sa žalobcovia dozvedeli, že ich vlastníctvo nie je usporiadané, a dňa 01.08.2012 podali proti nemu žalobu o určenie vlastníctva, vedenú pod sp. zn. 7C 99/2012. V tomto konaní bolo dňa 29.11.2016 rozhodnuté o určení ich vlastníctva k danej parcele a S.. F.. R. H. bol určený za vlastníka novovzniknutej parcely v pôvodnom evidovanom vlastníctve žalobcov, a to na podklade geometrického plánu, ktorý vypořiadal sporné hranice medzi nimi. Ďalej súd konštatoval, že v r. 2007 si S.. F.. R. H. zobral úver od žalovaného a uzavrel záložnú zmluvu na nehnuteľnosti v celkovej rozlohe 3.680 m², kde sa nachádzala aj predmetná novovzniknutá parcela č. XXXX/X.. Záložné práva na nehnuteľnosti S.. F.. R. H. a boli všetky vymazané dohodou, ktoré sa preniesli aj na parcelu č. XXXX/X, okrem sporného záložného práva, pričom žalobca začal realizovať výkon záložného práva. Z toho dôvodu bolo vydané aj neodkladné opatrenie. Žalovaný so žalobou nesúhlasil a spochybňoval nadobudnutie vlastníctva žalobcami zmierom s poukazom na jeho záložné právo, ktoré bolo súdnym rozhodnutím dotknuté. Namietal, že nemôže byť sankcionovaný stratou záložného práva kvôli okolnostiam, ktoré nezavinil a nemohol objektívne poznať. V tomto smere poukazoval na rozhodnutie ÚS SR I. US 549/2015, podľa ktorého sa má chrániť dobromyseľný nadobúdateľ práva pred nedbalým pôvodným vlastníkom, keď treba prihliadať na princíp všeobecnej spravodlivosti a je potrebné zvažovať všetky súvislosti a individuálne okolnosti prípadu. Žalobcovia namietali, že žalovaný má založených dostatok nehnuteľností vo vyššej hodnote, ako je zabezpečená pohľadávka v sume 27.665,18 eura s príslušenstvom, a S.. F.. R. H. má aj iné nehnuteľnosti. Žalovaný nepostupoval pri založení nehnuteľnosti s náležitou starostlivosťou, keď si reálne nezistil, čo skutočne zakladá.

4. Súd prvej inštancie považoval žalobu za opodstatnenú, preto jej vyhovel a určil, že na danej parcele neexistuje záložné právo žalovaného. K tomu, že žalovaný poukazoval na rozhodnutie ÚS SR I.ÚS 549/2015, súd uviedol, že toto rozhodnutie v danom prípade nemožno použiť. Žalobcov totiž nemožno brať za nedbalých vlastníkov. Konštatoval, že žalobcovia pozemok vydržali v r. 2001, teda ešte pred vznikom záložného práva, a nevedeli, že po právnej stránke boli so susedom ich nehnuteľnosti nesprávne evidované; keď to zistili v r. 2011, vec riešili a vyriešili v súdnom konaní. Súd nevidel dôvod spochybňovať ich vlastnícke právo k parcele č. XXXX/X, o ktorom bolo rozhodnuté právoplatným rozhodnutím súdu, pričom je irelevantné, že to bolo súdnym zmierom. Z obsahu spisu 7C/99/2012 ich bolo vlastnícke právo preukázané. Žalovaný z katastra nehnuteľností nemohol vedieť o nesprávnej evidencii reálneho stavu vlastníckych práv žalobcov a S.. F.. R. H. a, avšak tento zákon uvádza, že údaje zapísané v katastri nehnuteľnosti sú záväzné, pokiaľ sa nepreukáže opak, čo sa aj stalo. Žalovaný pri vynaložení odbornej starostlivosti, najmä ak poskytoval takú značnú sumu (1.200.000 Sk), si mal aj reálne overiť, aké nehnuteľnosti sa zakladajú, a zistil by nesúlad reálneho a právneho stavu. Aj bez výmery 102 m² má žalovaný založené nehnuteľnosti dlžníka v takom rozsahu, že postačia na zabezpečenie jeho pohľadávky s ohľadom na všeobecnú cenu nehnuteľností, čo strany ani nenamietali. S.. F.. R. H. ako nevlastník pôdy vo výmere 102 m², evidovanej teraz ako parcela č. XXXX/X, nemohol platne túto pôdu v prospech žalovaného založiť. V tejto časti je záložná zmluva neplatná, a preto záložné právo žalovaného na predmetnú parcelu žalobcov neexistuje. Tým nedochádza k porušeniu princípu všeobecnej spravodlivosti; naopak v rozpore s tým ako aj s dobrými mravmi by bolo, ak by žalovaný uspokojoval svoju pohľadávku voči S.. F.. R. H. z nehnuteľnosti patriacej žalobcom, ktorí nemali zo záložnej zmluvy žiaden prospech, pričom žalobca má pohľadávku dostatočne zabezpečenú.

5. Proti tomuto rozsudku podal v zákonnej lehote odvolanie žalovaný, ktorý žiadal napadnutý rozsudok zmeniť a žalobu zamietnuť. Namietal, že rozhodnutie súdu prvej inštancie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci [§ 365 ods. 1 písm. h) CSP] a že konanie má inú vadu, ktorá mohla mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci [§ 365 ods. 1 písm. d) CSP]. Toto odvolanie vecne odôvodnil tým, že záložné právo bolo zriadené na spornom pozemku v r. 2007

záložnou zmluvou medzi žalovaným ako záložným veriteľom a S. F. V. H.om, nar. X.X.XXXX, bytom J. H. XXXX/XX, J., ako záložcom, ktorý bol v katastri nehnuteľností riadne zapísaný ako vlastník pozemku. Súd prvej inštancie však argumentáciu žalovaného voči žalobe neakceptoval, v celom rozsahu sa nekriticky stotožnil so skutkovými a právnymi tvrdeniami žalobcov a kolíziu vlastníckeho práva žalobcov a záložného práva žalovaného vyriešil v prospech žalobcov bez legitímnych dôvodov, podrobnej analýzy rozhodujúcich okolností prípadu a presvedčivého a dostatočne vyčerpávajúceho odôvodnenia svojho rozhodnutia. Súd podľa neho zľahčil obsah a význam záložného práva žalovaného a de facto uzavrel, že bankový veriteľ má vykonávať vlastné šetrenia (miestne zisťovanie), získať rozhodnú dokumentáciu a dostatočne obozretne a iniciatívne vyhodnocovať, ktorý zápis vo verejnej evidencii nehnuteľností je vierohodný. Takáto požiadavka je v rozpore s princípom materiálnej publicity katastra nehnuteľností (§ 70 ZKN), s ústavným princípom právnej istoty a popiera aj stabilne fungujúci a právom aprobovaný proces poskytovania zabezpečených bankových úverov. On konal dobromyseľne a bezvýhradne tak, ako by na jeho mieste konal každý záložný veriteľ, a nemožno mu vyčítať, že osobne na mieste nezisťoval okolnosti namietané žalobcami (vydržanie). Argumentácia súdu prvej inštancie je zjavne účelovo kreovaná so zámerom odôvodniť rozhodnutie, ku ktorému dospel súd prvej inštancie iným spôsobom, než vyhodnocovaním dôkazných prostriedkov a argumentov sporových strán. Tento prípad obsahuje významný sociálny aspekt, spojený s vekom a majetkovým statusom žalobcov. To však neopravňuje všeobecný súd, aby rezignoval na racionálne posudzovanie rozhodujúcich okolností prípadu. Nezákonnosť napadnutého rozhodnutia umocňuje aj argument súdu, že žalovaný má k dispozícii iné dostatočné zabezpečenie svojej pohľadávky. Existencia, zachovanie, či modifikácia subjektívneho práva nemôže byť štátnou mocou svojvoľne negovaná na základe iného „dostatočného“ majetku, ktorý má dotknutej osobe domnelo zmierniť zásah do jej subjektívnych práv (odňatie záložného práva tak žalovaný podľa súdu prvej inštancie ani nepocíti). Záver o tom, že záložný veriteľ v konečnom dôsledku nepocíti odňatie záložného práva k spornému pozemku, lebo má k dispozícii iný dostatočne bonitný záloh, je absurdný a popiera základné princípy demokratického právneho štátu. Súd vo veci konal bezprecedentne promptne, keďže žaloba bola podaná dňa 7.6.2018, neodkladné opatrenie, zakazujúce žalovanému vykonávať jeho záložné právo, bolo nariadené 20.6.2018 a doručené žalovanému bolo spolu s predvolaním na pojednávanie dňa 11.9.2018. Žalovaný síce podal proti neodkladnému opatreniu odvolanie, avšak súd prvej inštancie nepostúpil spis na rozhodnutie odvolaciemu súdu, ale vo veci konal a rozhodol. Pritom vychádzal z procesných podaní sporových strán k neodkladnému opatreniu (odvolanie a vyjadrenie žalobcov k odvolaniu), ktoré zjavne považoval za vyjadrenia k meritu veci. V odôvodnení rozsudku súd medzi vykonanými dôkaznými prostriedkami uviedol v zásade iba procesné podania sporových strán, ktoré dôkaznými prostriedkami nemôžu byť. Žalovanému tak nie je zrejmé, ako posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty sporových strán, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, z ktorých dôkazov vychádzal a ako ich vyhodnotil, prečo nevykonal ďalšie navrhnuté dôkazy a ako vec v dôsledku toho skutočne právne posúdil (§ 220 ods. 2 CSP).

6. Žalovaný v odvolaní ďalej uvádzal, že súd prvej inštancie nesprávne aplikoval nález Ústavného súdu SR zo dňa 16.3.2016 sp. zn. I. ÚS 549/2015, na ktoré poukazoval. V ďalšom texte odvolania žalovaný opisoval podstatný obsah a význam tohto nálezu, podľa ktorého možno prelomiť zásadu nemo plus iuris a poskytnúť ochranu dobromyseľnému nadobúdateľovi subjektívneho práva. Hoci sa tento nález týka vlastníckeho práva, je plne aplikovateľný aj na prípady dobromyseľnosti pri zriaďovaní záložného práva, čo akceptoval aj súd prvej inštancie. Podľa Ústavného súdu SR je princíp dobrej viery, chrániaci účastníkov súkromnoprávných vzťahov, jedným z kľúčových prejavov princípu právnej istoty. Dobromyseľnému nadobúdateľovi práva musí byť poskytovaná široká ochrana, pretože v opačnom prípade by si nikdy nemohol byť týmto právom istý (čo je v rozpore s poňatím materiálneho právneho štátu). Osobe, ktorá vykonala určitý právny úkon s dôverou v iný, druhou stranou prezentovaný skutkový stav, navyše potvrdený údajmi z verejnej a štátom vedenej evidencie, musí byť poskytnutá adekvátne ochrana. Súd sa pritom musí vždy usilovať zachovať maximum z oboch dotknutých práv, ktoré vždy nemožno chrániť súčasne, pretože sa vzájomne vylučujú. Buď bude poskytnutá ochrana právu dobromyseľne nadobudnutému, alebo bude uznané vlastnícke právo pôvodného vlastníka. Stret týchto práv musí súd riešiť v treťom kroku posudzovania, kde v súlade so všeobecnou ideou spravodlivosti rozhodne, ktoré z dotknutých práv ustúpi, pričom zohľadní nielen individuálne okolnosti rozhodovaného prípadu ale aj všeobecné súvislosti dopadajúce na obdobné prípady riešeného typu. Najvyšší súd SR vo svojej judikatúre zastáva názor, že ochranu skutočného vlastníka, zaručovanú zásadou „nikto nemôže previesť viac práv, než má sám“ možno prelomiť ochranou dobrej viery nadobúdateľa výnimočne, pokiaľ je nad akúkoľvek pochybnosť zrejmé, že nadobúdateľ je dobromyseľný, že vec riadne podľa práva

nadobudol. O dobrú vieru ide vtedy, ak nadobúdateľ práva ani pri vynaložení potrebnej opatrnosti, ktorú možno od neho s ohľadom na okolnosti a povahu prípadu požadovať, nemal prípadne nemohol mať (z hľadiska kritéria priemerne obozretnej osoby) dôvodné pochybnosti o tom, že subjektu, ktorý je ako nositeľ určitého práva zapísaný v katastri nehnuteľností, takéto právo nesvedčí (sp. zn. 6Cdo 71/2011). Vyššie riziko má niesť nedbalý vlastník než nadobúdateľ v dobrej viere, pretože tento nie je schopný sa nijako dozvedieť, ako vec opustila vlastníkovu sféru a dostala sa na list vlastníctva (I. ÚS 549/2015, I. ÚS 151/2016, I. ÚS 489/2016).

7. Podľa žalovaného žalobcovia môžu predmet svojho vlastníctva užívať a po eventuálnom výkone záložného práva majú regresný nárok voči dlžníkovi, pričom k výkonu záložného práva môže dôjsť, iba ak nebude zabezpečená pohľadávka uhradená. Žalobcovia môžu vyvolať aj zánik záložného práva uspokojením zabezpečovanej pohľadávky. Súd nevenoval pozornosť možnej nedostatočnej obozretnosti žalobcov, ktorí mohli kedykoľvek nahliadnutím do verejne dostupnej evidencie (katastra nehnuteľností) zistiť, že vlastnícke právo k pozemku je zapísané v prospech S.. F.. Kočišáka. Záložné právo žalovaného bolo zriadené v čase, keď v katastri nehnuteľností svedčil zápis o vlastníckom práve k spornému pozemku jeho vlastníkovi S.. F.. H.. Žalovaný tak uzatváral záložnú zmluvu v dobrej viere, že S.. F.. H. je vlastníkom sporného pozemku, lebo pri vynaložení všetkej odbornej starostlivosti nemohol objektívne zistiť, že toto vlastnícke právo je (môže byť) spochybnené. Nemôže byť preto sankcionovaný stratou záložného práva iba kvôli okolnostiam, ktoré nijakým spôsobom nezavinil a nijakým spôsobom nemohol poznať. Vlastnícke právo žalobcov k spornému pozemku bolo deklarované iba na základe schváleného súdneho zmiernu, teda de facto dohodou, pričom v súdnom konaní neboli okolnosti tvrdeného vydržania preskúmané. Napriek tomu si súd prvej inštancie závery o vydržaní nekriticky osvojil a vychádzal z nich. Súadne rozhodnutie o určení vlastníckeho práva k nehnuteľnosti formou súdneho zmiernu nemôže byť zneužívané na usporiadanie vlastníckych vzťahov k nehnuteľnostiam s účinkami ex tunc. Inak by dochádzalo k vzniku absurdných situácií, keď by bývalý a aktuálny vlastník nehnuteľnosti boli schopní dohodou (súdnym zmiernom) „anulovať“ všetky zmluvné vzťahy kreované aktuálnym vlastníkom nehnuteľnosti, a to iba na základe argumentu nemo plus iuris (t.j., že aktuálny vlastník nemal nikdy v dispozícii vlastnícke právo k nehnuteľnosti). Takýmto spôsobom sa dá „zbaviť“ každého záložného práva. Je nepredstaviteľné, aby tejto tretej osobe všeobecný súd odmietol poskytnúť ochranu s odôvodnením, že okolnosti, ktoré viedli k dohode o určení vlastníckeho práva (teda informácie mimo sféry tretej osoby), mala tretia osoba poznať, iniciatívne ich vyhľadávať a vyhodnocovať, hoci na to nemala žiadny dôvod.

8. Žalobcovia vo vyjadrení k odvolaniu žalovaného navrhli napadnutý rozsudok potvrdiť. Uviedli, že dňa 7. júna 2018 podali na žalobu o určenie neexistencie záložného práva spolu s návrhom na vydanie neodkladného opatrenia, keďže viac ako rok sa snažili doriešiť záležitosť mimosúdne a dosiahnuť výmaz záložného práva z ich nehnuteľnosti. S oprávnenými v exekučných konaniach VŠZP, a.s., a spoločnosťou Staping, a.s., ktoré tiež mali vyznačené na spornej nehnuteľnosti ťarchy pod sp. zn. EX 3415/2014 a EX 7219/2014 - „exekučné záložné práva“ prostredníctvom súdnych exekútorov JUDr. Anetty Demešovej a JUDr. Václava Kunu sa mimosúdne dohodli a ťarchy boli v r. 2017 vymazané. V tejto veci súd vytýčil pojednávanie na deň 11. septembra 2018 a na pojednávaní bol vyhlásený zároveň i rozsudok, ktorým žalobe vyhovel. Súd v tejto veci postupoval promptne a predovšetkým hospodárne v súlade so základnými zásadami CSP (čl. 17 CSP). Rozsudok je vecne správny, súd prvej inštancie vykonal náležité dokazovanie v rozsahu dôkazných návrhov strán sporu, výsledky vykonaného dokazovania zhodnotil, dospel k správnym skutkovým záverom a vyvodil aj správny právny záver. Obsah odvolania žalovaného nie je spôsobilý spochybniť správnosť záverov súdu prvej inštancie z hľadiska odvolacích dôvodov v ňom uvedených. Súd si pripojil aj celý súdny spis ohľadom určenia vlastníckeho práva č. k. 7C/99/2012 k spornej parcele a nezhliadol v tejto veci žiadne pochybenia. Súdny zmiern z 29. novembra 2016 je legitímny a bol výsledkom niekoľkoročného súdneho konania. V konaní vystupovali oni ako žalobcovia proti žalovanému S.. F.. Ronaldovi H. a rozhodnuté bolo súdom až po 4-ročnom konaní. Žalovaný má tiež svoje skúsenosti s menovaným, keď mu v r. 2007 poskytol úver vo výške 1.200.000 Sk, t. j. 39.832 eur a v súčasnosti na Okresnom súde J. prebieha konanie o zaplatenie zvyšku uvedeného úveru v sume 27.655 eur s prísl. pod sp. zn. 12C/5/2017. Navrhli vykonanie dôkazu týmto spisom. Predpokladajú, že v prípade úspechu v súdnom konaní môže žalovaný pristúpiť i k inej forme vymáhania pohľadávky ako k dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. Na LV č. XXX je pri spornej nehnuteľnosti t. č. obmedzujúca poznámka zapísaná pod P 111/2015, t.j. viac ako 3 roky. Založené sú nehnuteľnosti vo výmere 3.680 m², pričom v súčasnosti je trhová cena pozemkov v obci X. 67 €/m², a teda založené nehnuteľnosti majú spolu hodnotu: 3.680 m² x 67€ = 246.560 €. Žalovaný súčasne vymáha v súdnom

konaní dlh 27.655 € s prísl. a začal aj výkon záložného práva na nehnuteľnosti, ktoré majú trhovú hodnotu niekoľkonásobne presahujúcu dlžnú sumu i s príslušenstvom. Pri skutočnej výmere všetkých pozemkov záložného dlžníka na LV č. 926 pre kat. úz. X. 4.673 m² je „zanedbateľný“ tento sporný pozemok o výmere 102 m², kde stojí aj časť ich rod. domu. Pri akomkoľvek výkone záložného práva isto nezostane nárok žalovaného neuspokojený. Súd vyčítal žalovanému, že sa nechoval ako „starostlivý hospodár“, že nebol na mieste samom, nepreveril si skutočnosti už pri poskytovaní úveru a zakladaní nehnuteľností. Podľa LV č. 926 pre kat. úz. X. sú evidované t. č. na pozemkoch dve domové nehnuteľnosti, rod. dom súp. č. XXX na parc. č. XXXX/X a rod. dom súp. č. XXX na parc. č. XXXX/X. Minimálne od r. 2011, kedy medzi žalobcami a S.. F.. H.om nastali konflikty kvôli vlastníctvu pozemkov, sa tam rodinné domy už nenachádzajú, pretože boli zbúrané. Na pozemkoch S.. F.. H.a sa nachádza obrovská betónová jama, ktorá im spôsobuje problémy, v dôsledku čoho boli nútení vec riešiť prostredníctvom správnych orgánov a orgánov činných v trestnom konaní, no k náprave nedošlo. Oni majú na určení neexistencie záložného práva naliehavý právny záujem, pretože súdne rozhodnutie je podkladom na vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností. Rozsudok súdu o neexistencii záložného práva je spôsobilou listinou na zápis v katastri nehnuteľností záznamom podľa katastrálneho zákona. Problémy s vlastníkom susedných nehnuteľností ich veľmi zaťažujú a nepridajú im na zhoršujúcom sa zdravotnom stave; súdne konanie je pre nich vyčerpávajúce a stresujúce.

9. Krajský súd v Nitre ako odvolací súd (§ 34 CSP) viazaný rozsahom a dôvodmi odvolania (§ 379, § 380 CSP) ako aj skutkovým stavom tak, ako ho zistil súd prvej inštancie (§ 383 CSP), prejednal vec bez nariadenia pojednávania s verejným vyhlásením rozsudku (§ 385 ods. 1, § 378 ods. 1, § 177 ods. 2 písm. c/, § 219 ods. 3 CSP) a po prejednaní veci urobil záver, že odvolanie nie je opodstatnené.

10. Podľa obsahu spisu žalobcovia podanou žalobou žiadali určiť, že neexistuje záložné právo zriadené v prospech žalovaného a zapísané ako farcha na vyššie uvedenú parcelu, ktorú oni vlastnia. Ich skutkové tvrdenie uvedené v žalobe v podstate zodpovedajú tomu, čo súd prvej inštancie zistil vykonaným dokazovaním (bod 5. odôvodnenia napadnutého rozsudku). Podľa nich záložné právo v prospech žalovaného ako veriteľa dlžníka S.. F.. H.a bolo zriadené v r. 2007, t. j. v čase, kedy oni sice neboli zapísaní ako vlastníci, ale v skutočnosti ich vlastnícke právo už od r. 2001 existovalo právnym titulom vydržania podľa § 134 Občianskeho zákonníka. Zároveň tvrdili, že svoje viaceré nehnuteľnosti, ktoré sú vedené na liste vlastníctva č. XXX pre kat. úz. X., obec X., okres J., v skutočnosti kúpili na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej dňa 29.10.1991, zaregistrovanej bývalým Štátnym notárstvom v Nitre pod č. RI 2252/1991, a v r. 1991 aj vstúpili do držby. Určenia vlastníctva spornej parcely č. XXXX/X sa domáhali žalobou v konaní sp. zn. 7C/99/2012, v ktorom bol schválený súdny zmier o uznaní ich vlastníckeho práva. Z toho dôvodu mali za to, že záložné právo zriadené na túto parcelu nebolo zriadené platne; totiž záložný dlžník S.. F.. H. v čase uzatvorenia záložnej zmluvy, ktorá je v tejto časti neplatná, nebol jej vlastníkom, pričom platnosť spornej záložnej zmluvy navrhli posúdiť prejudiciálne. Je teda zrejmé, že žalobu o určení neexistencie záložného práva opierali o neplatnosť záložnej zmluvy uzavretej medzi žalovaným ako veriteľom a S.. F.. H.om ako dlžníkom.

11. Odvolací súd, ktorý opodstatnenosť odvolania žalovanej strany sporu posudzoval výlučne v nadväznosti na dôvody uvádzané v odvolaní (§ 381 ods. 1 CSP), konštatoval, že žalovaný sa vo svojom odvolaní vôbec nedotkol záveru súdu prvej inštancie o neplatnosti záložnej zmluvy v časti spornej parcely. V odvolaní v rámci odvolacích dôvodov namietal totiž len tieto skutočnosti: 1/ nesprávnosť posúdenia jeho dobromyseľnosti pri zriaďovaní záložného práva v spojení s reálnou nemožnosťou osobného preverovania súladu zápisu vlastníckeho práva záložcu v katastri nehnuteľností so stavom skutočným, 2/ nesprávnosť záveru súdu o tom, že žalovaný nepocíti odňatie záložného práva k spornému pozemku z dôvodu možnosti dispozície s iným dostatočne bonitným zálohom, 3/ zarážajúco rýchly priebeh súdneho konania, 4/ nesprávny procesný postup súdu spočívajúci v nepredložení veci na rozhodnutie o jeho odvolaní proti rozhodnutiu o neodkladnom opatrení, 5/ vydanie rozhodnutia vo veci samej len na základe procesných podaní strán k neodkladnému opatreniu a procesných podaní strán sporu, 6/ nedostatočné odôvodnenie čo do opisu, ako súd posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, ako ich vyhodnotil a ako vec skutočne právne posúdil (§ 220 ods. 2 CSP), 7/ nesprávnosť aplikácie záverov podľa nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo dňa 16.3.2016 a 8/ nesprávnosť akceptácie súdneho zmieru ako konečného rozhodnutia v konaní o určení vlastníckeho práva žalobcov v konaní sp. zn. 7C/99/2012. S ohľadom na to je zrejmé, že žalovaný osobitne nenapadol - podľa názoru odvolacieho súdu najpodstatnejší, aj keď len stručne opísaný záver súdu prvej inštancie bez

podrobnejšieho zdôvodnenia - týkajúci sa toho, že dlžník nemohol platne spornú parcelu o výmere 102 m² platne založiť v prospech žalovaného, lebo nebol jej vlastníkom, a preto táto skutočnosť mala za následok neplatnosť záložnej zmluvy v danej časti.

12. Odvolací súd s ohľadom na uvedené teda konštatoval, že žalovaný právny záver súdu prvej inštancie o (absolútnej) neplatnosti časti záložnej zmluvy pri vecnom zdôvodňovaní odvolania nenapadol, a to aj napriek tomu, že v odvolaní spomenul citáciu ustanovenia § 365 ods. 1 písm. h) CSP. Pokiaľ žalovaný v odvolaní namietal, že súd prvej inštancie daný rozsudok vydal len na základe procesných podaní strán k neodkladnému opatreniu a procesných podaní strán sporu, odvolací súd poukazuje na odôvodnenie napadnutého rozsudku (bod 5.), v ktorom súd prvej inštancie uviedol, že vykonal dokazovanie oboznámením sa s listinnými dôkazmi - so žalobou, „uznesením z čl. 5“ (v skutočnosti s rozsudkom sp. zn. 7C/99/2012, pozn. odvolacieho súdu), s listom vlastníctva „z čl. 6-7“, žiadosťou o výmaz záložného práva - komunikácia „z čl. 8-14“, odvolaním žalovaného voči neodkladnému opatreniu „z čl. 31-34“, vyjadrením žalovaného „z čl. 46-49“, vyjadrením žalobcov voči odvolaniu „NO z čl. 54-57“, listom vlastníctva „z čl. 58-59“ a pripojeným spisom zn. 7C/99/2012, tak v skutočnosti ani odvolací súd nepovažuje takýto sumár vykonaných dôkazov v celom rozsahu za správny, a to jednak pre odkaz na nejaký „čl.“ (zrejme „č. 1.“ ako číslo listu v spise) alebo „NO“ (neodkladné opatrenie) a jednak pre charakter niektorých opísaných listín ako dôkazných prostriedkov. Čo je dôkazným prostriedkom, upravuje ustanovenie § 187 ods. 2 CSP, podľa ktorého je totiž dôkazným prostriedkom najmä výsluch strany, výsluch svedka, listina, odborné vyjadrenie, znalecké dokazovanie a obhliadka. Vo všeobecnosti dôkazným prostriedkom, navrhnutým stranami sporu, sa má preukázať tvrdenie strany, prípadne vyvrátiť tvrdenie protistrany. Žalobu ako takú a ani vyjadrenie strán sporu vo veci, resp. odvolanie proti uzneseniu o nariadení neodkladného opatrenia, ako to nesprávne uviedol prvoinštančný súd, nemožno vo všeobecnosti považovať za dôkazný prostriedok, aký má na mysli uvedené zákonné ustanovenie; tieto podania svojím obsahom predstavujú len návrhy a stanoviská sporových strán vo veci a nemôžu byť sami o sebe nositeľmi toho, čo sa má podľa návrhov a stanovísk strán sporu preukázať. Aj napriek tomuto nesprávnemu postupu súdu prvej inštancie nebolo možné prisvedčiť žalovanému, že súd neuviedol v odôvodnení, aké dôkazy vykonal; je totiž zrejmé, že podľa bodu 5. odôvodnenia rozsudku súd v skutočnosti vykonal dôkaz uvedenými listami vlastníctva a aj obsahom spisu Okresného súdu J. sp. zn. 7C/99/2012. Pokiaľ súd prvej inštancie pri odôvodňovaní rozhodnutia vo veci samej opísal aj skutočnosti týkajúce sa nariadenia neodkladného opatrenia, ktorým žalovanému uložil povinnosť zdržať sa výkonu záložného práva do právoplatného skončenia konania vo veci samej, táto skutočnosť nemala osobitný dopad na posúdenie vecnej správnosti predmetného rozsudku, hoci naozaj nešlo o dôkazné prostriedky.

13. Irelevantné z hľadiska posúdenia správnosti napadnutého rozsudku boli aj odvolacie dôvody žalovaného spočívajúce v tom, že priebeh súdneho konania bol zarážajúco rýchly a že bol nesprávny procesný postup súdu prvej inštancie, keď nepredložil vec na rozhodnutie o odvolaní odvolaciemu súdu ihneď po podaní jeho odvolania proti rozhodnutiu o neodkladnom opatrení. Rýchlosť súdneho konania je vo všeobecnosti účelná, pretože súd má v zmysle čl. 17 CSP postupovať v konaní tak, aby vec bola čo najrýchlejšie prejednaná a rozhodnutá. Nepredloženie spisu odvolaciemu súdu bezprostredne po podaní odvolania vo veci neodkladného opatrenia možno hodnotiť ako nesprávne, pretože z obsahu spisu je skutočne zjavné, že súd prvej inštancie po podaní odvolania ďalej konal a napokon rozsudkom rozhodol aj vo veci samej, namiesto toho, aby bezprostredne predložil vec odvolaciemu súdu, keďže uznesenie o nariadení neodkladného opatrenia nepatrí medzi tie typy súdnych rozhodnutí, ktoré s rozhodnutím o odvolaní môžu „vyčkat“ až do rozhodnutia vo veci samej. Tento nesprávny procesný postup súdu prvej inštancie však evidentne nemohol mať priamy dopad na posúdenie správnosti či nesprávnosti napadnutého rozsudku.

14. Pokiaľ žalovaný v odvolaní namietal nesprávnosť posúdenia súdom prvej inštancie okolností týkajúcej sa jeho dobromyseľnosti pri zriaďovaní záložného práva v spojení s reálnou nemožnosťou osobného preverovania súladu zápisu vlastníckeho práva záložcu v katastri nehnuteľností so stavom skutočným, tak odvolací súd konštatoval, že súd prvej inštancie uvedenú okolnosť hodnotil úplne nadbytočne, keď žalovanému ako veriteľovi pre prípravu zriadenia záložného práva na nehnuteľnosti dlžníka zjavne postačoval zápis vlastníckeho práva dlžníka v katastri nehnuteľností na podklade ustanovenia § 70 ods. 1 zákona č. 162/1994 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon). Uvedené hodnotenie súdu prvej inštancie však tiež nemohlo mať priamy dopad na posúdenie správnosti či nesprávnosti napadnutého rozsudku odvolacím súdom v nadväznosti na podstatný záver o neplatnosti záložnej zmluvy. Žalovaný okrem toho v odvolaní namietal

aj nesprávnosť záveru súdu prvej inštancie o tom, že žalovaný pre uspokojenie svojej pohľadávky voči dlžníkovi nepocíti odňatie záložného práva k spornému pozemku z dôvodu možnosti dispozície s iným dostatočne bonitným zálohom. Rovnako odvolací súd toto hodnotenie považoval za nadbytočné a nesúvisiace s predmetom konania. Takéto zhodnotenie však zjavne nemohlo mať vplyv na rozhodnutie vo veci samej a bolo nad rámec správneho právneho posúdenia veci.

15. V súvislosti s námietkou žalovaného o nedostatočnom odôvodnení rozsudku čo do opisu, ako súd posúdil podstatné skutkové tvrdenia a právne argumenty strán, ktoré skutočnosti považoval za preukázané a ktoré nie, ktoré dôkazy vykonal, ako ich vyhodnotil a ako vec skutočne právne posúdil, odvolací súd uvádza, že odôvodnenie prvoinštančného rozsudku v bode 17. a 18. vskutku pôsobí chaoticky a nedostatočne ucelene z hľadiska náležitostí, ktoré pre presvedčivosť súdneho rozhodnutia vyžaduje ustanovenie § 220 ods. 2 CSP. Z kontextu týchto bodov odôvodnenia v nadväznosti na zistený skutkový stav opísaný v bode 5. a 6. odôvodnenia napadnutého rozsudku je však zrejmé, že súd prvej inštancie pri rozhodovaní vychádzal z aktuálneho zápisu vlastníckeho práva predmetného pozemku na LV č. XXX kat. úz. X. (v spise na č. I. 6), kde je jednak vedené záložné právo v prospech žalovaného a zároveň z neho vyplýva aj to, že žalovaný začal realizovať výkon tohto záložného práva. Existenciu vlastníckeho práva žalobcov v čase uzavretia záložnej zmluvy mal súd za preukázanú z rozsudku Okresného súdu J. sp. zn. 7C/99/2012 zo dňa 29.11.2016, ktorým bolo rozhodnuté o vlastníctve žalobcov síce formou schválenia zmieru, ale toto rozhodnutie bolo podstatné pre posúdenie skutočnosti, že žalovaný v skutočnosti uzavrel záložnú zmluvu s nevlastníkom pozemku. Odvolací súd dodáva, že záložná zmluva bola uzavretá v čase, kedy už dlžník žalovaného nebol vlastníkom pozemku, a to aj napriek zápisu jeho vlastníctva v katastri nehnuteľností. Aj na túto situáciu bolo potrebné aplikovať ustanovenie § 70 ods. 1 katastrálneho zákona, podľa ktorého údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. Z výsledkov vykonaného dokazovania nesporne vyplynulo, že zápis vlastníckeho práva k uvedenému pozemku na dlžníka žalovaného nebol v čase uzatvorenia záložnej zmluvy v skutočnosti hodnoverný, keďže sa v dôsledku preukázania vlastníckeho práva žalobcov v súdnom spore preukázal opak.

16. Pokiaľ žalovaný namietal nesprávnosť akceptácie súdneho zmieru ako konečného rozhodnutia v spore o určenie vlastníckeho práva žalobcov na Okresnom súde J. sp. zn. 7C/99/2012, odvolací súd poznamenáva, že v súčasnosti z dôvodu právoplatnosti tohto rozsudku, ktorým bol schválený mier, nie je už právne významné posudzovanie, že o vlastníctve žalobcov nadobudnutom vydržaním (§ 134 ods. 1 Občianskeho zákonníka) bolo rozhodnuté formou schválenia súdneho zmieru. Daný rozsudok je právoplatný so všetkými dôsledkami vyplývajúcimi z ustanovenia § 226, § 227 ods. 2, § 230 CSP a na jeho základe bolo zapísané vlastnícke právo žalobcov na list vlastníctva (v spise na č. I. 6). Preto v súčasnosti už nie je podstatné skúmanie, či o žalobe žalobcov v konaní sp. zn. 7C/99/2012 malo byť správne rozhodnuté meritórnym rozsudkom (§ 212 ods. 1 CSP) alebo schválením zmieru (§ 148 ods. 2 CSP). Odvolací súd napokon nepovažoval za relevantnú ani námietku žalovaného o nesprávnosti aplikácie záverov súdom prvej inštancie podľa nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. I. ÚS 549/2015 zo dňa 16.3.2016. Z obsahu tohto nálezu vyplývajú závery, ktoré žalovaný podrobne opísal vo svojich podaniach. Odvolací súd sa s ohľadom na okolnosti tohto prípadu a aj s ohľadom na to, že v danom prípade nejde o kolíziu vlastníckeho práva dvoch strán, nestotožnil s tvrdením žalobcu o potrebe zaujatia obdobného záveru, aké prijal v konaní o určenie vlastníckeho práva Ústavný súd SR.

17. Podstatným dôvodom, pre ktorý odvolací súd napadnutý rozsudok potvrdil, bol záver konštatovaný v bode 18. odôvodnenia prvoinštančného rozsudku v štvrtej a piatej vete o neplatnosti záložnej zmluvy v časti týkajúcej sa parcely žalobcov č. XXXX/X, ktorého sa žalovaný vo svojom odvolaní nijako nedotkol. Ak žalovaný tento záver v odvolaní osobitne nenapadol, odvolací súd by sa k nemu (viazaný dôvodmi odvolania podľa § 380 ods. 1 CSP) nemusel vyjadrovať. V záujme dotvorenia nedostatočného odôvodnenia predmetného rozsudku odvolací súd dodáva nasledovné:

18. V zmysle § 123 Občianskeho zákonníka len vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním. Pod pojmom „nakladanie s predmetom vlastníctva“ sa o. i. rozumie aj jeho založenie formou záložnej zmluvy v zmysle § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka. Pokiaľ však bolo záložné právo zriadené niekým, kto nebol vlastníkom zakladanej veci, potom toto záložné právo bolo zriadené v rozpore so zákonom - s ustanovením § 123 Občianskeho zákonníka. V zmysle § 39 Občianskeho zákonníka je neplatný právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Ide o absolútnu neplatnosť právneho úkonu. Právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom nie je dovolený. Nedovolenosť je daná, ak obsah alebo účel právneho úkonu odporuje zákonu, ak obsah alebo účel právneho úkonu obchádza zákon, alebo ak sa právny úkon prieči dobrým mravom (§ 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka). Zákonom je každá právna norma, ktorá v zmysle zákona č. 1/1993 Z. z. o Zbierke zákonov Slovenskej republiky bola vyhlásená ako zákon; v tomto prípade je to Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov. Absolútna neplatnosť právneho úkonu (negotium nullum) nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (ex lege) a hľadá sa naň, ako keby nebol urobený. Táto neplatnosť nemôže byť zhojená dodatočným schválením (ratihabíciou) a nemôže sa konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Absolútne neplatný právny úkon nepôsobí právne následky ani v prípade, keď na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Platnosť či neplatnosť právneho úkonu možno posudzovať len so zreteľom na okolnosti, ktoré existovali v čase jeho vzniku. Absolútna neplatnosť právneho úkonu pôsobí voči každému a súd ju skúma z úradnej povinnosti.

19. V danom prípade teda odvolací súd urobil záver, že sporná záložná zmluva uzavretá medzi žalovaným a jeho dlžníkom, zavkladovaná pod V XXXX/XX zo dňa 19.7.2007, je podľa § 39 Občianskeho zákonníka v časti týkajúcej sa parcely reg. „C“ č. XXXX/X - záhrada o výmere 102 m², vedenej v katastri nehnuteľností Okresného úradu J. na LV č. XXX pre kat. úz. X., obec X., okres J., absolútne neplatná. Vzhľadom na to záložné právo zriadené v prospech žalovaného neexistuje. Odvolací súd vzhľadom na uvedené odvolanie žalovaného posúdil ako neopodstatnené a v dôsledku toho napadnutý rozsudok podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdil.

20. V odvolacom konaní boli úspešní žalobcovia, ktorým podľa § 255 ods. 1 CSP patrí náhrada trov vynaložených v tomto štádiu konania v celom rozsahu. Odvolací súd v súlade s ustanovením § 396 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP rozhodol, že žalobcovia majú voči žalovanému nárok na náhradu trov odvolacieho konania v plnom rozsahu. O výške týchto trov podľa § 262 ods. 2 CSP rozhodne súd prvej inštancie po právoplatnosti rozsudku odvolacieho súdu samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

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

Poučenie:

Proti tomuto rozsudku 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).