

Súd: Krajský súd Trenčín  
Spisová značka: 17Co/307/2018  
Identifikačné číslo súdneho spisu: 3818201687  
Dátum vydania rozhodnutia: 19. 12. 2019  
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: Mgr. Ivan Kubínyi  
ECLI: ECLI:SK:KSTN:2019:3818201687.1

## ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Krajský súd v Trenčíne v senáte zloženom z predsedu senátu Mgr. Ivana Kubínyiho a členiek senátu Mgr. Zuzany Holúbkovej a JUDr. Gabriely Janákovcej v spore žalobcu: S. N., bytom I. XXX/X, C., právne zastúpeného JUDr. Janou Bezákovou, advokátkou so sídlom v Prievidzi, Bakalárska 6, proti žalovanému: POHOTOVOSTĚ, s.r.o., so sídlom Pribinova 25, Bratislava, IČO: 35 807 598, o určenie, že nehnuteľnosť nie je zaťažená záložným právom, o odvolaní žalovaného proti rozsudku Okresného súdu Prievidza zo dňa 20. septembra 2018, č.k. 8C/8/2018-118, takto

### rozhodol:

I. Rozsudok súdu prvej inštancie **p o t v r d z u j e .**

II. Žalobcovi **p r i z n á v a** nárok na náhradu trov odvolacieho konania voči žalovanému v rozsahu 100 %.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom súd prvej inštancie výrokom I. určil, že tam špecifikovaná nehnuteľnosť nie je zaťažená záložným právom a výrokom II. určil, že žalobca má voči žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %. Z odôvodnenia rozsudku vyplýva, že žalobca sa podanou žalobou domáhal určenia, že ním označená nehnuteľnosť nie je zaťažená záložným právom. V žalobe uviedol, že predmetná nehnuteľnosť bola pôvodne v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov B. Q. a K. Q., ktorý si na jeho kúpu zobrali hypotekárny úver, ktorý splácať nevládali, na základe čoho sa rozhodli byť predat' žalobcovi. Žalobca kúpnu cenu zaplatil, nehnuteľnosť bola prevedená do jeho vlastníctva, pričom následne mu bolo doručené oznámenie žalovaného o začatí výkonu záložného práva. Svoje rozhodnutie súd prvej inštancie odôvodnil ust. § 22 ods. 1,2, § 31, § 39, § 40a, § 145, § 151b ods. 3 Občianskeho zákonníka, § 137 písm. c) CSP, § 3 ods. 6 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a výsledkami vykonaného dokazovania, keď mal preukázané, že žaloba je dôvodná. V prvom rade súd konštatoval, že žalobca má na požadovanom určení naliehavý právny záujem, nakoľko rozhodnutie súdu môže byť podkladom pre vykonanie zmeny zápisu záložného práva, resp. výmazu v katastri nehnuteľností. Súd mal z výsledkov vykonaného dokazovania za preukázané, že medzi žalovaným ako veriteľom a K. Q. na základe splnomocnenia advokátom Mgr. Tomášom Kušnírom ako záložcom boli uzavreté dve zmluvy o zriadení záložného práva (prvá zavkladovaná dňa 06.10.2008 a druhá dňa 04.11.2008). Predmetné plné moci neboli neoddeliteľnou súčasťou uvádzaných zmlúv a v spisovom materiáli Okresného súdu Prievidza, katastrálny odbor, sa takéto plné moci nenachádzali. Súd mal na základe vykonaného dokazovania tiež za to, že K. Q. bola splnomocnená pre ňu neznámym advokátom, ktorý bol vybraný veriteľom, pre ktorého tento dlhé roky pracuje. Takéto konanie žalovaného zhodnotil súd ako odporujúce ust. § 31 OZ a ako rozporné s dobrými mravmi, nakoľko súdu je z rozhodovacej praxe známe, že splnomocnený advokát vystupuje ako advokát žalovaného ako splnomocnenec dlžníkov a v ich mene uznával záväzky vo forme notárskych zápisníc. Takéto konanie súd vyhodnotil za rozporné s dobrými mravmi aj s ohľadom na skutočnosť, že v predmetných záložných zmluvách môže byť záložným

právom k nehnuteľnosti zabezpečená pohľadávka, ktorá môže byť o niekoľko desiatok násobne nižšia ako je hodnota založenej nehnuteľnosti. Na základe uvedeného súd konštatoval, že predmetné zmluvy o zriadení záložného práva sú neplatné, nakoľko došlo k neplatnému dojednaniu plnomocenstva pre zástupcu, ktorý tieto podpísal v mene pôvodnej vlastníčky nehnuteľnosti. Takéto konanie súd považoval „za rozporné so zákonom“, v rámci ktorého určitý nebankový subjekt robí dvojstranné právne úkony tým spôsobom, že má vopred vytypovaného zástupcu druhej strany a následné úkony nesledujú záujmy zastupovanej strany, ale záujmy nebankového subjektu. Ak sú záujmy zástupcu v rozpore so záujmami zastúpeného, je v dôsledku takéhoto konania zmluva neplatnou, pričom absolútna neplatnosť nastupuje ex lege a pôsobí erga omnes, na ktorú skutočnosť súd prihliada ex offo. Ďalej súd uviedol, že predmetné nehnuteľnosti nemožno dražiť s poukazom na ust. § 3 ods. 5 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, a to vzhľadom na celkovú istinu zabezpečenú oboma záložnými zmluvami vo výške 862,90 eur a dlh istiny v zmysle zabezpečenia pohľadávky, nepresahujúci sumu 2.000 eur. Záložným právom zabezpečená pohľadávka, ktorá je niekoľkonásobne nižšia ako hodnota založenej nehnuteľnosti, je potom v rozpore s dobrými mravmi. Rozhodnutie o nároku na náhradu trov konania súd odôvodnil ust. § 255 ods. 1 CSP.

2. Proti tomuto rozsudku podal v zákonom stanovenej lehote odvolanie žalovaný, domáhajúc sa jeho zrušenia a vrátenia veci na ďalšie konanie. Zotrvával na tvrdení, že záložná zmluva bola platne dojednaná a plnomocenstvo bolo platne udelené. Uviedol, že popiera tvrdenie žalobcu, že nemal vedomosť o tom, že na nehnuteľnosť bolo zriadené záložné právo a že netušil o udelení plnomocenstva. Pre právnu úpravu katastra nehnuteľností je charakteristická zásada intabulácie, zásada verejnosti, zásada voľnosti, zásada legality, atď., v dôsledku čoho nemožno mať pochybnosti o vedomosti žalobcu, že na nehnuteľnosti patriacej do jeho vlastníctva bolo zriadené záložné právo. Mal za to, že zmluvy, ako aj záložná zmluva, sú z objektívneho hľadiska ako celok udržateľné, a preto ich nemožno považovať za absolútne neplatné. Postup súdu, ktorým určil, že záložná zmluva je neplatná, by bol v rozpore s právnymi predpismi, pretože týmto postupom by inak došlo k porušeniu základného princípu záväzkového práva, a to princípu pacta sunt servanda. Ďalej namietal, že žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem, ktorý je nevyhnutným predpokladom úspešnosti určovacej žaloby. Naliehavý právny záujem nemôže byť založený len na subjektívnom pocity žalobcu, že uzavreté zmluvy sú pre neho nevýhodné. Uviedol, že v danom prípade nie je daný stav objektívnej právnej neistoty, pretože v katastri je už zriadené záložné právo v prospech neho a žalobca jeho zriadenie nenamietal v katastrálnom konaní. Žalobca taktiež mohol predísť zriadeniu záložného práva tým, že by si svoje povinnosti vyplývajúce zo zmluvy plnil riadne a včas. Neexistuje právo žalobcu, ktoré by mohlo byť ohrozené v závislosti od rozhodnutia vo veci samej. Taktiež nemožno v danej veci označiť právne postavenie žalobcu ako neisté, pre ktoré by mohol byť v závislosti od rozhodnutia vo veci samej vystavený konkrétnej ujme. Uviedol, že naliehavosť právneho záujmu na požadovanom určení, v danom prípade určení neplatnosti predmetnej zmluvy, musí spočívať v tom, že by sa ním vyriešili všetky sporné právne otázky medzi stranami a vytvoril by sa pevný právny základ pre budúce právne vzťahy. Naopak, nápravy stavu vzniknutého porušením práva sa možno domáhať pomocou žaloby na plnenie. Za nedovolenú - pri možnosti žaloby na plnenie - možno považovať určovaciu žalobu tam, kde by neslúžila potrebám praktického života, ale len zbytočnému rozmnožovaniu sporov. Ďalej poukázal na ust. § 137 CSP, pričom mal za to, že žaloba o určení neplatnosti záložnej zmluvy a už vôbec nie žaloba, ktorou sa žalobca domáhal určenia, že záložné právo neexistuje, nemá povahu žiadnej zo žalôb uvedených v tomto ustanovení (ktoré vymedzuje pozitívoprávne členenie súkromnoprávných žalôb) a oprávnenie súdu rozhodnúť o predmetnej žalobe nie je založené ani ustanoveniami hmotného práva. Žiadal, aby súd v prejednávanej veci posudzoval procesnú prípustnosť žaloby s poukazom na ust. § 137 písm. d) CSP. Vychádzajúc zo znenia § 137 písm. d) CSP je podľa neho možné konštatovať, že CSP v zásade nepripúšťa určovacie žaloby o určení právnej skutočnosti, s výnimkou žalôb za podmienky, že to vyplýva z osobitného právneho predpisu. Tvrdil, že v danom prípade žalobca, ktorý by sa domáhal neplatnosti záložnej zmluvy a následne určenia, že na nehnuteľnosti nie je zriadené záložné právo, by sa domáhal určenia právnej skutočnosti a nie určenia, či tu právo je alebo nie je. Zmluvy a iné právne úkony, ich existencia, platnosť, resp. neplatnosť sú právnymi skutočnosťami (§ 2 ods. 1 OZ). Určenie existencie právnej skutočnosti (napr. že právny úkon je neplatný) odporuje vo svojej podstate zásade, že súd má určiť aktuálny právny stav. Takéto určenie právnej skutočnosti podľa § 137 písm. d) CSP je možné len vtedy, ak to vyplýva z osobitného právneho predpisu. Uvedené spôsobuje, že žaloba (aj po jej zmene) je celkom zjavne nedôvodná. Bol toho názoru, že plnomocenstvo je platné a nie je možné ho kvalifikovať ako absolútne neplatný právny úkon. Udelené plnomocenstvo je právnym úkonom spĺňajúcim všetky náležitosti právneho úkonu v zmysle § 34 a nasl.

OZ. Plnomocenstvo na zastupovanie bolo súčasťou zmluvy o úvere a bolo dojednané jasne, určito a zrozumiteľne. Mgr. Kušník konal v medziach plnomocenstva a neprekročil svoje oprávnenia uvedené v predmetnom plnomocenstve, nakoľko v plnomocenstve je jasne, zrozumiteľne a určito vyjadrený rozsah udeleného plnomocenstva. Z plnomocenstva bolo zrejmé, kto ho udeľuje a akého konania sa týka, bolo určité a zrozumiteľné. Plnomocenstvo bolo riadne podpísané splnomocniteľom ako aj zvoleným zástupcom. Žalobca mohol odmietnuť uzavrieť takúto zmluvu o úvere, v ktorej je obsiahnuté plnomocenstvo. V tejto súvislosti uviedol, že štandardne uzavieral s klientmi zmluvy o úvere, v ktorých predmetné plnomocenstvo obsiahnuté nebolo. Žalobca ako dlžník mohol kedykoľvek po uzatvorení zmluvy o úvere udelené plnomocenstvo v zmysle § 33b OZ odvolať, pričom tak neurobil. Pokiaľ žalobca tvrdil, že nemal vedomosť o plnomocenstve, možno to považovať len za účelové vyjadrenie, ktoré nie je možné akceptovať. Žalobca navyše žiadnym spôsobom nebol k podpisu plnej moci donútený a podpisy činil bez akéhokoľvek psychického či fyzického nátlaku.

3. K podanému odvolaniu žalovaného sa prostredníctvom právnej zástupkyne vyjadril žalobca. Bol toho názoru, že v konaní preukázal naliehavý právny záujem na určení, že jeho nehnuteľnosť nie je zaťažená záložným právom. Čo sa týka určenia neplatnosti zmlúv o zriadení záložného práva, stotožnil sa s právnym posúdením súdu prvej inštancie. Žiadal, aby odvolací súd potvrdil odvolaním napadnutý rozsudok a priznal mu náhradu trov odvolacieho konania.

4. Krajský súd ako súd odvolací preskúmal vec podľa § 379 a § 380 ods. 1 CSP bez nariadenia odvolacieho pojednávania podľa § 385 ods. 1 CSP a dospel k záveru, že rozsudok súdu prvej inštancie je potrebné ako vecne správny podľa § 387 ods. 1 CSP potvrdiť.

5. V prejednávanej veci súd prvej inštancie po zistení naliehavého právneho záujmu na určení, že nehnuteľnosť vo vlastníctve žalobcu nie je zaťažená záložným právom v prospech žalovaného, dospel k záveru o neplatnosti predmetných zmlúv o zriadení záložného práva, keďže došlo k neplatnému dojednaniu plnomocenstva pre zástupcu, ktorý tieto zmluvy podpísal v mene pôvodnej vlastníčky predmetnej nehnuteľnosti, K. Q.. Na základe uvedeného súd prvej inštancie žalobe vyhovel a určil, že predmetná nehnuteľnosť nie je zaťažená záložným právom.

6. Žalovaný v podanom odvolaní namietal všetky závery súdu prvej inštancie, a to že záložné zmluvy nie sú neplatné, že žalobca nepreukázal naliehavý právny záujem na ním požadovanom určení, že žalobcom podaná žaloba nemá povahu žiadnej zo žalôb v zmysle ust. § 137 CSP, že žaloba by sa mala posudzovať v zmysle ust. § 137 písm. d) CSP, rozhodnúť o predmetnej žalobe nie je založené ani ustanoveniami hmotného práva, a nakoniec, že plnomocenstvá boli dojednané platne.

7. Pokiaľ ide o odvolaciu námietku, vzťahujúcu sa k procesnej neprípustnosti podanej žaloby, túto odvolací súd považuje za nedôvodnú. Aj podľa názoru odvolacieho súdu bolo správne hodnotenie súdu prvej inštancie v tom smere, že sa jedná o žalobu určovaciu podľa § 137 písm. c) CSP, a nie žalobu podľa § 137 písm. d) CSP, nakoľko žalobca sa domáhal určenia, že nehnuteľnosť v jeho vlastníctve nie je zaťažená záložným právom (ergo určenie neexistencie záložného práva nie je právnou skutočnosťou).

8. Rovnako nedôvodnou je námietka odvolateľa, že žalobca nepreukázal v konaní naliehavý právny záujem na ním požadovanom určení. Žalobca s poukazom na okolnosti prípadu nemal inú možnosť, než podať danú určovaciu žalobu k dosiahnutiu zmeny zápisu na liste vlastníctva a dosiahnutiu nápravy poškodených práv. Iba na základe kladného rozhodnutia súdu mohol žalobca dosiahnuť zmenu na dotknutom liste vlastníctva, ktoré rozhodnutie je povinná správa katastra nehnuteľností akceptovať a zmenu zápisu na jeho základe vykonať. Z uvedeného dôvodu je preto potrebné konštatovať vecnú správnosť záveru súdu prvej inštancie o danosti naliehavého právneho záujmu na žalobcom požadovanom určení, že predmetná nehnuteľnosť nie je zaťažená záložným právom.

9. Ďalej je potrebné konštatovať vecnú správnosť záverov súdu prvej inštancie o neplatnosti záložných zmlúv, a to v dôsledku neplatnosti splnomocnení udelených právnou predchodkyňou žalobcu, K. Q., na uzatvorenie záložných zmlúv. Z obsahu spisu vyplýva, že dané splnomocnenia boli inkorporované do úverových zmlúv v predtlačenom texte zmluvy vypracovanej žalovaným a so zbavením možnosti dlžníka - spotrebiteľa - ovplyvniť ich obsah s tým, že absencia slobodnej vôle (a jej nahradenie vôľou dodávateľa) osoby, ktorá sa hodlá nechať zastúpiť zástupcom, je obchádzanie ust. § 31 a nasl. OZ, upravujúce

zastúpenie. Takéto splnomocnenia za účelom uzatvorenia záložných zmlúv, ktorými sa zabezpečí záväzok voči veriteľovi na základe úverovej zmluvy, nešpecifikujúce konkrétne nehnuteľnosti dlžníka, ktoré majú byť predmetom zálohu, je dôvodom na neplatnosť predmetného právneho úkonu, pričom sa jedná o absolútnu neplatnosť právneho úkonu podľa (§ 37 ods. 1 a § 39 OZ). Už uvedené je spôsobujúce absolútnu neplatnosť právneho úkonu splnomocnení na uzatvorenie záložných zmlúv. Správne súd prvej inštancie dodal, že konanie žalovaného, ktorý vnúti dlžníkovi jemu neznámeho advokáta na zastupovanie v prípade tak závažného právneho úkonu, akým je uzatvorenie záložnej zmluvy na nehnuteľnosti v jeho vlastníctve, je v rozpore s dobrými mravmi, pričom odvolací súd zdôrazňuje, že uvedené je hodnotené judikatúrou súdov aj ako nekalá obchodná praktika a tým aj neprijateľná, a teda neplatnú zmluvnú podmienku (napr. rozhodnutie tunajšieho súdu sp. zn. 5Co/72/2018 zo dňa 06.06.2018), s ktorými názormi sa odvolací súd plne stotožňuje. Navyiac, z predmetných úverových zmlúv vyplýva absencia jednak dátumu podpisu splnomocnenia ako dvojstranného právneho úkonu (uvedené platí v prípade oboch úverových zmlúv) a podpisu splnomocneného advokáta (uvedené platí v prípade úverovej zmluvy zo dňa 19.12.2007, č.l. 81), čo je dôvodom ich neplatnosti podľa § 37 ods. 1 OZ, pričom nie menej dôležité je uviesť, že dohoda o splnomocnení je neplatným právnym úkonom aj pre rozpor záujmov zástupcu a zastúpeného v zmysle ust. § 22 ods. 2 OZ v spojení s ust. § 39 OZ, nakoľko splnomocnený advokát je právnym zástupcom žalovaného v mnohých iných veciach, čo je odvolaciemu súdu známe z jeho rozhodovacej činnosti. Ak preto splnomocnenec vykonal právne úkony na základe splnomocnenia, ktoré je absolútne neplatné (a to ex tunc), nemohli byť platne uzatvorené ani záložné zmluvy, a preto žalovaný sa nikdy ani nestal záložným veriteľom.

10. Vzhľadom k tomu, že odvolacie námietky žalovaného neboli dôvodné, odvolací súd rozsudok súdu prvej inštancie podľa § 387 ods. 1 CSP ako vecne správny potvrdil.

11. O nároku na náhradu trov odvolacieho konania rozhodol odvolací súd podľa § 396 ods. 1, § 255 ods. 1 a § 262 ods. 1 CSP tak, že žalobcovi priznal nárok na náhradu trov odvolacieho konania v rozsahu 100 % voči žalovanému, nakoľko bol v odvolacom konaní plne úspešný. V zmysle § 262 ods. 2 CSP o výške tejto náhrady rozhodne súd prvej inštancie.

12. Toto rozhodnutie bolo prijaté senátom krajského súdu jednomyseľne.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku odvolanie nie je prípustné.

Proti rozhodnutiu odvolacieho súdu je prípustné dovolanie, ak to zákon pripúšťa (§ 419 CSP) v lehote dvoch mesiacov od doručenia rozhodnutia odvolacieho súdu oprávnenému subjektu na súde, ktorý rozhodoval v prvej inštancii. Ak bolo vydané opravné uznesenie, lehota plynie znovu od doručenia opravného uznesenia len v rozsahu vykonanej opravy (§ 427 ods. 1 CSP).

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).