

Súd: Mestský súd Bratislava IV
Spisová značka: B3-7C/615/2015
Identifikačné číslo súdneho spisu: 1315220380
Dátum vydania rozhodnutia: 05. 02. 2025
Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Ľudmila Jančovičová
ECLI: ECLI:SK:MSBA4:2025:1315220380.12

ROZSUDOK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Mestský súd Bratislava IV, v konaní pred sudkyňou JUDr. Ľudmilou Jančovičovou, v spore žalobkyne v 1. rade: X. L., rodená J., narodená XX.XX.XXXX, rodné číslo XXXXXX/XXXX, trvale bytom B. XXXX/X, Z., žalobcu v 2. rade: O. L., rodený L., narodený XX.XX.XXXX, rodné číslo XXXXXX/XXXX, trvale bytom B. XXXX/X, Z., obaja žalobcovia právne zastúpení: ULC Čarnogurský s.r.o., IČO: 35 975 016, so sídlom Tvarožkova 5, Bratislava, proti žalovanému: HYPO FINANCE, s.r.o., IČO: 35 903 457, so sídlom Zámocká 30, Bratislava, o určenie vlastníckeho práva, takto

rozhodol:

I. Súd konanie v časti návrhu o určenie, že zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 13.09.2006, uzavretá medzi účastníkmi, je neplatná z a s t a v u j e .

II. Súd u r č u j e , že žalobkyňa v 1. rade: X., narodená XX.XX.XXXX a žalobca v 2. rade: O. L., narodený XX.XX.XXXX sú podielovými spoluvlastníkmi, každý s veľkosťou podielu 1 k celku, bytu číslo X o podlahovej ploche XX,XX m², nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu súpisné číslo XXXX, vchod: B. 4, stojaceho na pozemkoch parcely registra "C" evidovanej na katastrálnej mape, parcelné čísla: XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva číslo XXXX, okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. RAČA, katastrálne územie: Rača, ako aj spoluvlastníckeho podielu o veľkosti XXXX/XXXXXX rovným dielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach uvedeného bytového domu.

III. Vo zvyšnej časti sa žaloba z a m i e t a .

IV. Žalobkyni v 1. rade a žalobcovi v 2. rade s a p r i z n á v a spoločne a nerozdielne proti žalovanému nárok na náhradu trov konania v rozsahu 100 %.

odôvodnenie:

1. Žalobkyňa v 1. rade a žalobca v 2. rade sa žalobou podanou na súd dňa 01.10.2015 domáhali, aby súd určil, že sú podielovými spoluvlastníkmi bytu č. X v podieloch 1 a 1 o podlahovej ploche XX,XX m² nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu súp. číslo XXXX, B., Rača, okr. Bratislava III, stojaceho na pozemkoch parc. č. XXXX/XX-XX, zapísaného v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na LV č. XXXX, ako aj spoluvlastníckeho podielu vo výške XXXX/XXXXXX rovným dielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach uvedeného bytového domu; aby súd uložil povinnosť žalobcom zaplatiť žalovanému X6.555,14 eur do 30 dní od právoplatnosti rozsudku a zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcom trovy konania.

X. Žalobcovia žalobu označili ako „žaloba o neplatnosť zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam“ a odôvodnili ju nasledovne. Zmluvou zo dňa 13.09.X006 si vtedy ako manželia

zobrali u žalovaného pôžičku vo výške 1.X00.600 Sk (39.85X,6X eur). Pôžičku sa zaviazali zaplatiť za 180 mesiacov v mesačných splátkach vo výške 16.675 Sk (553,51 eur). Úroky z úveru boli stanovené pevnou sumou vo výške 1.800.900 Sk (59.778,93 eur). Splatenie úveru bolo zabezpečené zmluvou o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam z rovnakého dňa. Predmetom zabezpečenia bol byt č. X v podieloch 1 a 1, podlahová plocha XX,XX mX nachádzajúci sa na prízemí bytového domu súp. číslo XXXX, na B. ulici č. 4, kat. úz. Rača, okr. Bratislava III, stojaci na pozemkoch parc. č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, zapísaný v katastri nehnuteľností v Bratislave na LV č. XXXX, spolu s príslušenstvom a súčasťou bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu vo výške XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytu. Byt mali v podielovom spoluvlastníctve, keďže byt im darovala matka žalobkyne v 1. rade X. J. rod. J., zmluvou zo dňa 04.08.X006. Ich manželstvo bolo neskôr rozvedené rozsudkom Okresného súdu Bratislava III sp.zn. 45C/9X/X008. Zmluvu o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva považujú za neplatnú podľa § 39 OZ. Podľa čl. VII. bod 1 zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva, veriteľ - žalovaný - môže nehnuteľnosť predať na verejnej dražbe alebo iným vhodným spôsobom vrátane jej priameho predaja. Podľa ďalších ustanovení uvedeného článku o zamýšľanom predaji nehnuteľností veriteľ je povinný vopred dlžníka upozorniť a poskytnúť dlžníkovi lehotu 7 dní na navrhnutie osoby, ktorej bude nehnuteľnosť predaná, ako aj kúpnej ceny za predaj, resp. na predloženie návrhu na iný spôsob realizácie zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva. Ak podmienky navrhnuté dlžníkom budú vyhovujúce, veriteľ uskutoční realizáciu predaja nehnuteľností. V opačnom prípade veriteľ uskutoční realizáciu zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva za iných, ním stanovených podmienok tak, aby z výťažku realizácie bola jeho pohľadávka čo najefektívnejšie uspokojená. Dlžník súhlasí, aby bol v takomto prípade zabezpečovací prevod vlastníckeho práva realizovaný akýmkoľvek vhodným spôsobom, a to aj priamym predajom prevádzanej nehnuteľnosti tretej osobe, pričom je veriteľ povinný predať prevádzanú nehnuteľnosť osobe, ktorá zo všetkých záujemcov o kúpu ponúkla najlepšie podmienky. Toto ustanovenie zmluvy dáva veriteľovi právo na samostatnú realizáciu vlastníckeho práva ku zabezpečenej nehnuteľnosti. Veriteľ má právo samostatne určiť podmienky prevodu vlastníctva na ďalšiu osobu, pričom o takomto predaji rozhoduje veriteľ samostatne. Takýto predaj tretej osobe sa rovná ponechaniu si vlastníctva nehnuteľnosti. Nikto totiž nemôže previesť na iného viac práv, než sám má. Podľa ďalšieho ustanovenia veriteľ je síce povinný po zrealizovanom predaji vydať bez zbytočného odkladu dlžníkovi výťažok z predaja, ktorý zostane po odpočítaní jeho zabezpečenej pohľadávky spolu s príslušenstvom, zmluvných pokút a ďalších nákladov. Keďže však o predaji rozhoduje samostatne, veriteľ si fakticky môže vyberať kupca nehnuteľnosti a dohovoriť s ním osobitné podmienky predaja výhodné pre veriteľa. Uvedené ustanovenie ani neobsahuje, že takýmto predajom nehnuteľnosti pohľadávka veriteľa voči dlžníkom zaniká. Podľa uvedenej zmluvy by sa mohlo stať, že veriteľ - žalovaný - odpredá nehnuteľnosť, ale stále ešte bude vymáhať od žalobcov zvyšok svojej pohľadávky, ktorý môže byť značný. Podľa stanoviska Najvyššieho súdu Českej republiky č. 31Odo/495/X006 z hľadiska dovoleného obsahu zmluvy o zabezpečovacom prevode práva je neplatný (podľa § 39 OZ) dohovor o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva, podľa ktorého síce bola dojednaná rozvázovacia podmienka (pre prípad riadneho a včasného splnenia zabezpečenej pohľadávky), ale omeškanie dlžníka s riadnym a včasným splnením zaistenej pohľadávky má privodiť ten následok, že sa veriteľ bez ďalšieho stane (pri súčasnom zániku zaistenej pohľadávky) trvalým vlastníkom prevedeného majetku. Uvažované z obsahového hľadiska vykazuje takáto zmluva všetky znaky neprípustného dohovoru o prepadnej zástave, ako má na mysli ustanovenie § 169 písm. e) OZ. Obdobne je potrebné nazerať na také ustanovenie zmluvy, podľa ktorého by mal ku rovnakému následku priviesť (v prípade dlžníkovho omeškania) jednostranný úkon veriteľa adresovaný dlžníkovi (napr. oznámenie, že si prevedený majetok ponechá v trvalom vlastníctve ako protihodnotu nesplatennej pohľadávky). Ak sa zmluvné strany dohodli, že ak dlžníci riadne a včas neuhradia svoj dlh zaistený záväzkom o prevode práva, zo zabezpečovacieho prevodu práva sa stane prevod trvalý a veriteľ je oprávnený s nehnuteľnosťou disponovať, jedná sa zjavne o nedovolené dojednanie o tzv. prepadnej zástave, ktoré je neplatné podľa § 39 OZ. Na tom nič nemení ani ustanovenie zmluvy, podľa ktorého bola dohovorená iba možnosť (nie povinnosť) veriteľa predmetnú nehnuteľnosť speňažiť, vrátane dohovoru o tom, že sa pre taký prípad dlžníkom v prípade, že ku speňaženiu dôjde vo vymedzenej lehote, dostane hyperochy. „Dojednanie prevodu práva (§ 553 OZ v znení účinnom do 31.1X.X007) ako obligáčného zabezpečovacieho inštitútu má v zásade len funkciu zabezpečovaciu a nie funkciu uhradzovaciu. Zmluvné dojednanie, ktoré umožňuje zánik vlastníctva pôvodného vlastníka nehnuteľnosti bez ohľadu na výšku zostatku nesplateného dlhu v čase, keď sa prevod vlastníckeho práva na veriteľa stane nepodmieneným, svojím účelom a obsahom obchádza zákon, je teda neplatné v zmysle § 39 OZ.“ (Ro NS SR z 1X.1X.X007, sp. zn. 8Sžo/17/X007 a Ro NS SR z 11.03.X008, sp. zn. 1Sžo/95/X007). - Imrich Fekete : Občiansky zákonník - Veľký komentár,

II. diel, str. 1583. Z uvedeného vyplýva, že zmluva o zabezpečovacom prevode práva uzavretá medzi žalobcami a žalovaným je neplatná podľa § 39 OZ. Podľa § 457 OZ ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal. Z uvedeného vyplýva, že zmluva o zabezpečovacom prevode práva bola neplatná od samého začiatku a vlastníctvo bytu neprešlo na žalovaného. Keďže zmluva o zabezpečovacom prevode práva bola neplatná, bol neplatný aj prevod nehnuteľnosti - bytu - na žalovaného. Žalovaný totiž byt previedol do svojho vlastníctva na základe uvedenej zmluvy o zabezpečovacom prevode práva. Vlastníctvo bytu v katastri nehnuteľností je v súčasnosti zapísané na žalovaného. Keďže zmluva o zabezpečovacom prevode je neplatná o samotného začiatku, žalovaný nebol oprávnený previesť byt na seba a ich vlastníctvo bytu zostalo zachované. Majú naliehavý právny záujem, aby súd vyslovil ich vlastníctvo bytu pre účely registrácie v katastri nehnuteľností. Neplatnosť zmluvy o zabezpečovacom prevode práva bude súd riešiť ako predbežnú otázku. Žalovaný im poskytol úver vo výške 1.X00.600 Sk (39.85X,6X eur). Úver splácali mesačne vo výške 16.675 Sk (553,51 eur). Splátky splácali asi dva roky a na splátkach splatili spolu asi 400.000 Sk (13.X77,57 eur). Čiže v dobe omeškania so splátkami výška úveru bola cca 800.000 Sk (X6.555,14 eur). Išlo o 4-izbový byt, ktorý mal v tej dobe trhovú hodnotu cca 100.000 eur. Sú si vedomí synalagmatickej povahy ich záväzku voči žalovanému a sú pripravení splácať i žalovanému zvyšok úveru. Ako uvádzajú vyššie, s odvádzaním splátok prestali v roku X008. Vyhradzujú si právo v priebehu konania uplatniť námietku premlčania voči tým splátkam, ktoré sú premlčané.

3. Žalobcovia k žalobe pripojili nasledovné listiny: zmluvu o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 13.09.X006, zmluvu o úvere č. XXXXXXXXXXXX zo dňa 13.09.X006, internetový čiastočný výpis z listu vlastníctva č. XXXX pre k.ú. Rača, darovaciu zmluvu zo dňa 04.08.X006.

4. Dňa 01.07.X016 bol zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok (ďalej len "OSP") zrušený a účinnosť nadobudol zákon č. 160/X015 Z.z. Civilný sporový poriadok (ďalej len "CSP") podľa ktorého ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté predto dňom nadobudnutia jeho účinnosti (§ 470 ods. 1 CSP).

5. Na základe Dodatku č. 1/X018 Spr. 18/X018-1 zo dňa 16.01.X018 Rozvrhu práce Okresného súdu Bratislava III na rok X018 Spr. 498/X017 bola vec pridelená na prejednanie a rozhodnutie sudcovi Okresného súdu Bratislava III súdneho oddelenia 61C (aktuálne na Mestskom súde Bratislava IV súdneho oddelenia 11C) /č.l. 5X v súdnom spise/.

6. Dňa 03.11.X0X0 sa k žalobe vyjadril žalovaný, ktorý vo vyjadrení uviedol, že pokiaľ ide o rozhodujúce skutočnosti a dôkazy na obranu voči žalobe, v celom rozsahu trvá na podanom vyjadrení k žalobe zo dňa 31.05.X010 v konaní vedenom Okresným súdom Bratislava III pod sp. zn. 16C/89/X009 a 19C/384/X015. V tomto vyjadrení sa vyjadroval k tvrdenej neplatnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode práva a nedostatku naliehavého právneho záujmu na požadovanom určení. V záujme neopakovania argumentácie odkázal v celom rozsahu na toto podanie založené v súdom spise vedenom Okresným súdom Bratislava III pod sp. zn. 16C/88/X009, ktorý je súčasťou súdneho spisu 19C/384/X015. Na základe uvedených skutočností žiadal, aby súd žalobu ako nedôvodnú zamietol a priznal žalovanému náhradu trov konania v rozsahu 100 % (č.l. 94 v súdnom spise).

7. Žalovaný vo vyjadrení zo dňa 31.05.X010 podanom v spore sp. zn. B3-16C/89/X009 žalobkyne X. J. proti žalovaným: 1/ X. L., X/ O. L., 3/ HYPO FINANCE, s.r.o., o neplatnosť zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a vrátenie daru, najmä uviedol, že návrhom na začatie konania zo dňa 09.07.X009 sa žalobkyňa domáha vydania rozsudku, aby súd určil, že zmluva o zabezpečovacom prevode práva, registrovaná na Správe katastra pre Hlavné mesto SR dňa X6.09.X006 pod V-XXXXX/XX o prevode bytu č. X na prízemí obytného domu súp. č. XXXX, na parcele č. XXXX/XX, P XX, XX, 3X, XX v Bratislave na B. ul. č. 4, ako aj 1 podielu na spoločných častiach, zariadeniach obytného domu súp. č. XXXX na par. č. XXXX/XX, P XX, XX, 3X, XX v Bratislave na B. ul. č. X, 4, 6, 8, 10, 1X v podiele XXXX/XXXXXXXX-in, zapísaného na LV č. XXXX kat. úz. Rača, je neplatná, ako aj že žalovaný v X. rade je povinný vrátiť žalobkyňu dar, pozostávajúci z 1 vo vzťahu k celku bytu č. X na prízemí obytného domu súp. č. XXXX, na parc. č. XXXX/XX, P XX, XX, 3X, XX v Bratislave na B. ulici č. 4, ako aj podielu na spoločných častiach, zariadeniach obytného domu súp. č. XXXX na parc. č. XXXX/XX, P XX, XX, 3X, XX v Bratislave na B. ul. č. X, 4, 6, 8, 10, 1X v podiele XXXX/XXXXXXXX-in, zapísaného na LV č. XXXX kat. úz. Rača, do troch dní od

právoplatnosti rozsudku, pričom žalovaný v X. rade je povinný zaplatiť žalobkyni trovy konania a trovy právneho zastúpeniu do 3 dní od právoplatnosti rozsudku. Žalobkyňa vo svojom podaní označenom ako návrh na začatie konania okrem iného odôvodňuje údajnú neplatnosť zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uzavretej medzi ich spoločnosťou a žalovanými v I. a X. rade dňa 13.09.X006 tvrdením, že zmluvou o zabezpečovacom prevode práva žalovaný v 3. rade nezískal trvalé vlastníctvo k nehnuteľnosti, pričom na podporu svojej argumentácie cituje úryvok z odôvodnenia rozsudku Najvyššieho súdu SR č. 8Sžo/17/07. Žalobkyňa ďalej uvádza, že zmluva o zabezpečovacom prevode práva neobmedzuje jej právo domáhať sa vrátenia daru, ak sú splnené podmienky § 630 OZ; domáha sa preto vyslovenia neplatnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode práva ako aj vrátenia daru, a to polovice bytu, ktorý získal darovaním žalovaný v X. rade. V súvislosti s citovaným úryvkom odôvodnenia rozsudku Najvyššieho súdu SR č. 8Sžo/17/07 zo strany žalobkyne zdôraznil, že konštatovanie obsiahnuté v odôvodnení súdneho rozhodnutia vydaného v rámci iného súdneho konania, nie je pre tunajší súd záväzná. Súd sa tak v prebiehajúcom súdnom konaní môže a musí vysporiadať s platnosťou, či neplatnosťou zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva samostatne, pričom na podklade vykonaného dokazovania tak môže dospieť k vlastným záverom, odlišným od záverov iného súdu, ktorý rozhodoval v konaní na odlišnom skutkovom a právnom základe. Vzhľadom na uvedené má za to, že žalobkyňa svoje tvrdenie o údajnej neplatnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva žiadnym relevantným spôsobom neodôvodnila, resp. neuviedla žiadny dôvod, pre ktorý by mala byť zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva vyhlásená za neplatnú, čo je podľa jeho názoru v rozpore s ustanovením § 1X0 ods. 1 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok, v zmysle ktorého sú účastníci povinní označiť dôkazy na preukázanie svojich tvrdení, a to napriek tomu, že dôkazné bremeno leží na strane žalobkyne. Vzhľadom na uvedené má za to, že žalobkyňa neunesla v tejto časti dôkazné bremeno. V zmysle ustanovenia § 553 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov platného a účinného v čase uzatvorenia zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva sa splnenie záväzku môže zabezpečiť prevodom práva dlžníka v prospech veriteľa (zabezpečovací prevod práva). Podľa odseku X citovaného ustanovenia Občianskeho zákonníka sa zmluva o zabezpečovacom prevode práva musí uzavrieť písomne. Ak by aj pripustil možnosť argumentácie žalobkyne výlučne úryvkom odôvodnenia súdneho rozhodnutia vydaného v rámci iného súdneho konania, čo samozrejme nepripúšťa, dáva do pozornosti súdu rozsudok Najvyššieho súdu SR č. 1Cdo/58/X008, v zmysle ktorého zmluva o zabezpečovacom prevode práva predstavuje ďalší zo zabezpečovacích inštitútov, ktorý má motivovať dlžníka splniť si svoj záväzok a veriteľovi poskytnúť v prípade nesplnenia dlhu možnosť ťažiť z prevedeného práva. Účelom zabezpečujúceho prevodu práva je nielen nútiť dlžníka splniť svoj dlh voči veriteľovi (v tomto zabezpečení splnenia spočíva zabezpečovacia funkcia tohto inštitútu), ale pri riadnom a včasnem neuhradení tohto dlhu dať veriteľovi možnosť uspokojiť sa v spojitosti s touto formou zabezpečenia (zabezpečovací prevod práva má plniť aj funkciu uhradzovaciú); písomná zmluva podľa citovaného § 553 musí jednoznačne určovať: zmluvné strany (účastníkov zmluvy), záväzok, ktorý je zabezpečený, majetkové právo dlžníka, ktoré sa prevádza, že zmluvu uzatvárajú účastníci ako zmluvu o zabezpečovacom prevode práva, t.j. že tu ide iba o podmienený prevod práva dlžníka na veriteľa za účelom zabezpečenia splnenia pohľadávky veriteľovi s rozvázovacou podmienkou, ktorá sa uplatní pri uspokojení zabezpečenej pohľadávky plnením tak, že právny úkon, ktorým bolo prevedené právo stráca účinnosť a právo v rozsahu, v akom bolo prevedené, prechádza späť na dlžníka, ako sa zmluvné strany vysporiadajú v prípade, že dlžník zabezpečenú pohľadávku veriteľovi riadne a včas neuhradí. Vzhľadom na uvedené má jednoznačne za to, že zmluva o prevode vlastníckeho práva spĺňa všetky zákonné náležitosti a tvrdenie žalobkyne, že takáto zmluva má plniť iba úlohu zabezpečovaciú a nie funkciu uhradzovaciú, považuje za čisto účelové tvrdenie, ktoré nemá oporu v právnom poriadku Slovenskej republiky. Na jednej strane ide o motiváciu dlžníka k riadnemu plneniu jeho zmluvných povinností a na strane druhej ide o zabezpečenie uspokojenia našej pohľadávky pre prípad, že jej uspokojenie bude správaním dlžníka ohrozené. Pripustením argumentácie žalobkyne o výlučnosti zabezpečovacej funkcie zmlúv o zabezpečovacom prevode práva by nepochybne viedlo k zániku aj samotnej zabezpečovacej funkcie zmlúv o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva, nakoľko dlžník by tým stratil akúkoľvek motiváciu k tomu, aby svoj záväzok voči veriteľovi splnil riadne a včas. S ohľadom na absenciu dostatočnej právnej úpravy inštitútu zabezpečovacieho prevodu práva je tak dojednanie obsahu vzájomných práv a povinností zo zmluvného vzťahu ponechané na vôľu a dohode zmluvných strán. Rozhodujúci je preto obsah uzavretej zmluvy. V nej musí byť okrem iného určený spôsob uspokojenia pohľadávky veriteľa z prevedeného práva /Švestka, Spáčil, Škárová, Hulmák a kol., Občiansky zákonník II. Komentár. I. vydání. Praha: C.H. Beck, X008, s. 1471/. Z obsahu zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva jednoznačne vyplýva, že právom veriteľa bolo v prípade

omeškania dlžníka svoju pohľadávku uspokojiť aj realizáciou prevodu vlastníckeho práva na tretiu osobu a tým bol daný právny rámec na postup, ktorý žalobkyňa v tomto konaní spochybňuje. Išlo teda o postup v súlade so zákonom a dohodou zmluvných strán. Zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva predstavuje štandardný zabezpečovací inštitút upravený zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, ktorý má popri zabezpečovacej aj funkciu uhradzovacie, a preto je toho názoru, že ju v žiadnom prípade nemožno na základe tvrdení a dôvodov žalobkyne vyhlásiť za neplatnú. Čo sa týka návrhu žalobkyne na vyhlásenie zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva za neplatnú má ďalej za to, že žalobkyňa nepreukázala naliehavý právny záujem na určení neplatnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva. Naliehavý právny záujem na určení neplatnosti Zmluvy o zabezpečovacom prevode práva by bol daný vtedy, ak by bez tohto určenia bolo právo žalobkyne ohrozené, alebo kde by sa bez uvedeného určenia stalo jej právne postavenie neistým, čo však nie je prípad žalobkyne. Ak by aj súd rozhodol o neplatnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva, čo samozrejme nepripúšťa, výrok o jej neplatnosti by nemal na žalobkyňu taký vplyv, ktorý by preukazoval jej naliehavý právny záujem na určení, že zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva je neplatná. Taktiež má za to, že žalobkyňa ako darca, nie je oprávnená sa od žalovaného v X. rade ako obdarovaného, domáhať vrátenia daru, nakoľko predmet darovania sa nachádza už u tretej osoby, t.j. v jeho vlastníctve. Nakoľko prejav vôle žalobkyne, ktorým sa domáha vrátenia daru od žalovaného v X. rade došiel žalovanému v X. rade až potom, čo vlastnícke právo k predmetu darovania, t.j. k nehnuteľnostiam špecifikovaným v čl. I bode 1. zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva bolo prevedené na ich spoločnosť, žalobkyňa je oprávnená domáhať sa od žalovaného v X. rade peňažnej náhrady podľa zásad o bezdôvodnom obohatení (Rozsudok Nejvyššího soudu ČR zo dňa 15.1X.X005, sp. zn. XXOdo/563/X004 alebo Svoboda, J. a kol., Občiansky zákonník, Komentár a súvisiace predpisy, V. doplnené vydanie, EUROUNION, X005, s. 581). Z uvedeného podľa jeho názoru okrem iného vyplýva, že návrh na určenie neplatnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva nie je, čo do naliehavého právneho záujmu opodstatnený, nakoľko žalobkyňa mala a neustále má možnosť žalovať žalovaného v X. rade priamo na splnenie povinnosti v zmysle ustanovenia § 80 písm. b) Občianskeho súdneho poriadku. Vzhľadom na uvedené navrhol, aby súd žalobu zamietol.

8. Podaním zo dňa 0X.05.X0XX žalobcovia uviedli, že vlastníctvo sporného bytu získali od matky žalobkyne a stali sa jeho podielovými spoluvlastníkmi rovným dielom. Z toho dôvodu menia žalobu v synalagmatickej časti tak, aby ich súd zaviazal zaplatiť nárok žalovaného rovným dielom, každého žalobcu 13.X77,57 eur. Navrhli, aby súd rozhodol rozsudkom tak, aby určil, že zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 13.09.X006 uzavretá medzi účastníkmi, je neplatná, a aby súd určil, že žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi rovným dielom bytu č. X o podlahovej ploche XX,XX mX nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu súp. č. XXXX, B. ulica č. 4, Rača, okr. Bratislava III, stojaceho na pozemkoch parc. č. XXXX/XX-XX, zapísaného v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na LV č. XXXX, ako aj spoluvlastníckeho podielu vo výške XXXX/XXXXXX rovným dielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach uvedeného bytového domu; aby súd uložil povinnosť žalobkyňi v 1. rade zaplatiť žalovanému 13.X77,57 eur v mesačných splátkach po 300 eur počnúc do 3 dní od právoplatnosti rozsudku a žalobcovi v X. rade zaplatiť žalovanému 13.X77,57 eur v mesačných splátkach po 300 eur počnúc do 3 dní od právoplatnosti rozsudku, a aby zaviazal žalovaného zaplatiť žalobcom trovy konania. K predmetnému podaniu žalobcovia pripojili nasledovné listiny: záznam z mimosúdnych rokovaní zo dňa 11.08.X006 a vyjadrenie k návrhu na mimosúdne vysporiadanie zo dňa 06.09.X008 (č.l. 1X7-1X8 v súdnom spise).

9. Uznesením č.k. 7C/615/X015-1XX zo dňa X6.05.X0XX právoplatným dňa 01.07.X0XX súd pripustil zmenu žaloby v nasledovnom znení:

I. Súd určuje, že zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 13.09.X006, uzavretá medzi účastníkmi, je neplatná.

II. Súd určuje, že žalobcovia sú podielovými spoluvlastníkmi rovným dielom bytu č. X o podlahovej ploche XX,XX mX nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu súp. č. XXXX, B. ulica č. 4, Rača, okr. Bratislava III, stojaceho na pozemkoch parc. č. XXXX/XX-XX, zapísaného v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na LV č. XXXX, ako aj spoluvlastníckeho podielu vo výške XXXX/XXXXXX rovným dielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach uvedeného bytového domu.

III. Žalobkyňa I. je povinná zaplatiť žalovanému 13 X77,57 eur v mesačných splátkach po 300 eur počnúc do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

IV. Žalobca II. je povinný zaplatiť žalovanému 13 X77,57 eur v mesačných splátkach po 300 eur počnúc do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

V. Žalovaný je povinný zaplatiť žalobcom trovy konania a právneho zastúpenia do 3 dní od právoplatnosti rozsudku.

10. Pred otvorením pojednávania vo veci samej na pojednávaní dňa 14.01.X0X5 žalobcovia v doplnení písomným podaním zo dňa X3.01.X0X5 vzali žalobu späť v časti o určenie, že zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 13.09.X006, uzavretá medzi účastníkmi, je neplatná.

11. Súd vykonal vo veci dokazovanie listinami tvoriacimi obsah súdneho spisu a predloženými v konaní oboma stranami sporu, oboznámením obsahu celého súdneho spisu a vyjadrením žalovaného zo dňa 31.05.X010 zo spisu Okresného súdu Bratislava III sp. zn. 16C/89/X009.

1X. Súd na základe vykonaného dokazovania zistil nasledovný skutkový stav veci podstatný pre rozhodnutie vo veci.

13. Súd zistil, že žalovaný ako veriteľ a žalobkyňa v 1. rade a žalobca v X. rade ako dlžníci spoločne a nerozdielne dňa 13.09.X006 uzatvorili zmluvu o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam podľa § 553 Občianskeho zákonníka (ďalej aj „zmluva o zabezpečovacom prevode“).

14. Podľa článku I. bod 1. zmluvy o zabezpečovacom prevode „predmetom prevodu vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy je byt č. X v podieloch 1 a 1 o podlahovej ploche XX,XX mX, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu č. súp. XXXX (B. X, 4, 6, 8, 10, 1X), na ul. B., vchod č. 4, v katastrálnom území Rača, v obci Bratislava - m.č. Rača, okres Bratislava III, stojaci na pozemkoch - parc. č. XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX, XXXX/XX (k pozemkom nie je evidovaný právny vzťah na liste vlastníctva a je na nich zriadené právo stavby), zapísaný v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, pracovisko Bratislava I - III na liste vlastníctva č. XXXX, spolu s príslušenstvom a súčasťou bytu..., spoluvlastnícky podiel vo výške XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach uvedeného bytového domu č. súp. XXXX v katastrálnom území Rača, zapísaného na liste vlastníctva č. XXXX...“.

15. Podľa článku I. bod 8. zmluvy o zabezpečovacom prevode „dlžníci prehlasujú, že prevádzaná nehnuteľnosť je ku dňu podpisu tejto zmluvy v ich podielovom spoluvlastníctve, s veľkosťou podielov 1 a 1.“

16. Podľa článku II. zmluvy o zabezpečovacom prevode „zmluvné strany sa v súlade s § 553 Občianskeho zákonníka dohodli, že za účelom zabezpečenia splnenia záväzkov dlžníka uvedených v článku III. tejto zmluvy dlžník prevádza na veriteľa vlastnícke právo k prevádzanej nehnuteľnosti uvedenej v článku I., bod 1. tejto zmluvy, a veriteľ toto vlastnícke právo k prevádzanej nehnuteľnosti prijíma.“

17. Podľa článku III. bod 1. zmluvy o zabezpečovacom prevode „touto zmluvou sa zabezpečuje splnenie všetkých peňažných záväzkov dlžníka voči veriteľovi, ktoré vzniknú zo zmluvy o úvere č. XXXXXXXXXXXX (ďalej len „zmluva o úvere“) uzavretej v deň podpisu tejto zmluvy, prípadne podľa príslušných právnych predpisov v súvislosti s poskytnutím tohto úveru, najmä záväzku dlžníka zaplatiť odplatu za správu zmluvy o úvere, poplatok za dojednanie úveru / prípravu úverovej dokumentácie a vrátiť veriteľovi poskytnutý úver spolu s úrokmi, príp. aj so zmluvnou pokutou, úrokmi z omeškania, záväzku dlžníka vydať veriteľovi bezdôvodné obohatenie pri odstúpení od zmluvy o úvere, či jej inom zrušení.“

18. Podľa článku III. bod X. zmluvy o zabezpečovacom prevode „na základe čl. 1.1 zmluvy o úvere sa veriteľ zaväzuje poskytnúť dlžníkovi úver vo výške 1.X00.600,- Sk ... (ďalej len „úver“) za podmienok uvedených v zmluve o úvere. Dlžník sa zaväzuje v zmysle čl. 1.1 zmluvy o úvere poskytnutý úver čerpať a zároveň sa zaväzuje v zmysle čl. 1.X zmluvy o úvere vrátiť veriteľovi úver poskytnutý podľa čl. 1.1 zmluvy o úvere a zaplatiť mu dohodnuté úroky z úveru vo výške 1.800.900,- Sk ... za celú dohodnutú dobu splácania úveru (ďalej len „úroky“) v lehote a za podmienok dohodnutých v zmluve o úvere. Dlžník sa zaväzuje v zmysle čl. 1.X zmluvy o úvere uhradiť veriteľovi odplatu za správu zmluvy o úvere v dohodnutej výške 0,- Sk ... (ďalej len „odplata“), ako aj poplatok za dojednanie úveru / prípravu úverovej

dokumentácie vo výške 40.000,- Sk ... (ďalej len „poplatok za dojednanie úveru / prípravu úverovej dokumentácie“).

19. Podľa článku III. bod 5. zmluvy o zabezpečovacom prevode „dlžník sa zaväzuje uhradiť veriteľovi každoročný poplatok za znovuposúdenie schopnosti dlžníka splácať svoje záväzky vo výške jednej mesačnej splátky podľa čl. 8.X zmluvy o úvere. V prípade, ak schopnosť dlžníka splácať svoje záväzky bude podľa veriteľovho posúdenia nedostatočná, má veriteľ právo vyhlásiť úver za okamžite splatný, vzhľadom k čomu bude dlžník povinný okamžite uhradiť všetky svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy o úvere.“

X0. Podľa článku III. bod 6. zmluvy o zabezpečovacom prevode „dlžník sa zaväzuje podľa čl. 8.5 zmluvy o úvere uhradiť veriteľovi zmluvnú pokutu vo výške 100.000,- Sk ... za každé jednotlivé porušenie čl. 8.4 zmluvy o úvere.“

X1. Podľa článku III. bod 7. zmluvy o zabezpečovacom prevode „dlžník sa zaväzuje podľa čl. 8.6 zmluvy o úvere uhradiť veriteľovi zmluvnú pokutu vo výške piatich mesačných splátok za porušenie čl. 8.X zmluvy o úvere.“

XX. Podľa článku III. bod 8. zmluvy o zabezpečovacom prevode „dlžník sa zaväzuje podľa čl. 9.4 zmluvy o úvere uhradiť veriteľovi zmluvnú pokutu pozostávajúcu zo sumy vo výške 50.000,- Sk ... a 10-tich % ... z úveru za nesplnenie podmienok čerpania úveru v zmysle čl. 3.1 zmluvy o úvere a to ani v dodatočnej lehote poskytnutej mu veriteľom.“

X3. Podľa článku III. bod 9. zmluvy o zabezpečovacom prevode „dlžník sa zaväzuje podľa čl. 10.1 zmluvy o úvere uhradiť veriteľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z celkovej doposiaľ nesplatennej časti úveru, úrokov dohodnutých v čl. 1.3 zmluvy o úvere a odplaty dohodnutej v čl. 1.X zmluvy o úvere za každý začatý deň omeškania, v prípade omeškania dlžníka s úhradou ktorejkoľvek jednotlivej splátky. V prípade omeškania dlžníka s úhradou ktorejkoľvek jednotlivej splátky môže veriteľ požadovať okamžité jednorazové zaplatenie celej, doposiaľ nesplatennej časti úveru, úrokov a odplaty. Dlžník sa zaväzuje, že v prípade okamžitej splatnosti okamžite jednorazovo zaplatí veriteľovi celú, doposiaľ nesplatenú časť úveru, úrokov a odplaty.“

X4. Podľa článku III. bod 10. zmluvy o zabezpečovacom prevode „dlžník sa zaväzuje podľa čl. 10.X zmluvy o úvere uhradiť veriteľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý začatý deň omeškania v prípade omeškania dlžníka s úhradou ktoréhokoľvek peňažného záväzku zo zmluvy o úvere.“

X5. Podľa článku IV. bod 1. zmluvy o zabezpečovacom prevode „dlžník prehlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy nevykonal žiaden úkon, na základe ktorého by došlo k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k prevádzanej nehnuteľnosti na inú osobu, k jej zaťaženiu záložným právom, vecným bremenom ani inými právami tretích osôb, neuzavrel s nimi na túto nehnuteľnosť nájomnú zmluvu ani inú zmluvu umožňujúcu im užívanie týchto nehnuteľností a ani neumožnil takýmto osobám, aby sa prihlásili v predmetnom dome na trvalý pobyt, a dlžník sa zároveň zaväzuje, že takéto úkony nevykoná ani po uzavretí tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa ukáže niektoré z týchto tvrdení ako nepravdivé alebo neúplné, alebo v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej z tohto ustanovenia, je dlžník povinný zaplatiť veriteľovi zmluvnú pokutu vo výške 100.000,- Sk ... Veriteľ má popri tejto zmluvnej pokute aj nárok na náhradu škody.“

X6. Podľa článku IV. bod X. zmluvy o zabezpečovacom prevode „v prípade, ak príslušné právne predpisy budú vyžadovať zaplatenie dane z prevodu a prechodu nehnuteľností, zaplatí ju dlžník, a to aj v prípade, že by ju podľa práva mal zaplatiť veriteľ.“

X7. Podľa článku V. bod 1. zmluvy o zabezpečovacom prevode „veriteľ ako požičiavateľ a dlžník ako vypožičiavateľ týmto v tomto článku tejto zmluvy uzavierajú zmluvu o výpožičke podľa § 659 Občianskeho zákonníka, na základe ktorej dlžník má právo dočasne bezplatne užívať prevádzanú nehnuteľnosť. Táto zmluva o výpožičke nadobudne účinnosť dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech veriteľa.“

X8. Podľa článku V. bod X. zmluvy o zabezpečovacom prevode „zmluva o výpožičke uvedená v bode 1 tohto článku zmluvy zanikne (stratí účinnosť): a) písomným oznámením veriteľa voči dlžníkovi o ukončení výpožičky, alebo b) predajom prevádzanej nehnuteľnosti v rámci realizácie zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva.

X9. Podľa článku VI. posledná veta bodu 1. zmluvy o zabezpečovacom prevode „v prípade, ak sa veriteľ dozvie, že dlžník poruší niektorú zo svojich povinností vyplývajúcu z tejto zmluvy alebo súvisiacich právnych predpisov, je veriteľ oprávnený písomným oznámením okamžite ukončiť zmluvu o výpožičke, a dlžník je povinný bezodkladne (najneskôr do 5 dní) opustiť predmet výpožičky.

30. Podľa článku VII. bod 1. zmluvy o zabezpečovacom prevode „v prípade, že záväzky dlžníka, ktorých splnenie je zabezpečované touto zmluvou, a ktoré sú uvedené v článku III. tejto zmluvy, alebo ich časti, nebudú riadne a včas voči veriteľovi splnené, a to aj v prípade, ak sa tieto záväzky alebo ich časti stanú splatnými predčasne, buď dohodou zmluvných strán alebo odstúpením od zmluvy o úvere, tak veriteľ môže prevádzanú nehnuteľnosť predať na verejnej dražbe, alebo iným vhodným spôsobom vrátane jej priameho predaja.“

31. Podľa článku VII. bod X. zmluvy o zabezpečovacom prevode „o zamýšľanom predaji v zmysle bodu 1. tohto článku zmluvy je veriteľ povinný vopred dlžníka upozorniť, a to ústnou alebo písomnou formou.“

3X. Podľa článku VII. bod 3. zmluvy o zabezpečovacom prevode „veriteľ je odo dňa vykonania tohto upozornenia povinný poskytnúť dlžníkovi lehotu 7 dní na navrhnutie osoby, ktorej bude prevádzaná nehnuteľnosť predaná, ako aj kúpnej ceny za jej predaj, resp. na predloženie návrhu na iný spôsob realizácie zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva.“

XX. Podľa článku VII. bod 4. zmluvy o zabezpečovacom prevode „v prípade, ak dlžníkom navrhovaný spôsob a podmienky realizácie zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva budú také, že nimi dôjde bez akýchkoľvek pochybností k plnému uspokojeniu zabezpečenej pohľadávky veriteľa, uskutoční veriteľ túto realizáciu za navrhnutých podmienok. V opačnom prípade veriteľ uskutoční realizáciu zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva za iných ním stanovených podmienok tak, aby z výťažku z realizácie bola jeho zabezpečená pohľadávka čo najefektívnejšie uspokojená. Dlžník súhlasí, aby bol v takomto prípade zabezpečovací prevod vlastníckeho práva realizovaný akýmkoľvek vhodným spôsobom, a to aj priamym predajom prevádzanej nehnuteľnosti tretej osobe, pričom je veriteľ povinný predať prevádzanú nehnuteľnosť osobe, ktorá zo všetkých záujemcov o kúpu ponúkla najlepšie podmienky.“

34. Podľa článku VII. bod 5. zmluvy o zabezpečovacom prevode „veriteľ je povinný po takto zrealizovanom predaji vydať bez zbytočného odkladu dlžníkovi výťažok z predaja, ktorý zostane po odpočítaní jeho zabezpečenej pohľadávky spolu s príslušenstvom, zmluvných pokút a všetkých vynaložených nákladov na realizáciu zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva.“

35. Podľa článku VIII. zmluvy o zabezpečovacom prevode „zmluvné strany sa dohodli na rozvázovacej podmienke spočívajúcej v tom, že dlžník v plnom rozsahu splní všetky peňažné záväzky (vrátane príslušenstva a zmluvných pokút) voči veriteľovi, ktorých splnenie je zabezpečované touto zmluvou a ktoré vzniknú zo zmluvy o úvere alebo z tejto zmluvy, prípadne z príslušných právnych predpisov v súvislosti s poskytnutím tohto úveru tak, ako je to uvedené v článku III. tejto zmluvy.“

36. Podľa článku XI. bod 1. zmluvy o zabezpečovacom prevode „táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a právnu účinnosť dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Účinnosť tejto zmluvy zanikne, ak sa splní rozvázovacia podmienka uvedená v článku VIII. tejto zmluvy.“

37. Podľa článku XI. bod X. zmluvy o zabezpečovacom prevode „v prípade, a dôjde k splneniu rozvázovacej podmienky uvedenej v článku VIII. tejto zmluvy, zaväzuje sa veriteľ vystaviť dlžníkovi potvrdenie o splnení záväzkov dlžníkom.“

38. Súd zistil, že žalovaný ako veriteľ a žalobkyňa v 1. rade a žalobca v X. rade ako dlžníci spoločne a nerozdielne dňa 13.09.X006 uzatvorili zmluvu o úvere č. XXXXXXXXXXXX podľa § 497 Obchodného zákonníka (ďalej aj „zmluva o úvere“).

39. Podľa článku 1. bod 1.1 zmluvy o úvere „veriteľ sa zaväzuje po splnení podmienok ustanovených v čl. 3.1 zmluvy poskytnúť dlžníkovi peňažné prostriedky vo výške 1.X00.600,- Sk ... (ďalej tiež ako „úver“) a dlžník sa zaväzuje poskytnutý úver čerpať t.j. prijať veriteľom poskytnuté peňažné prostriedky po splnení podmienok ustanovených v čl. 3.1 zmluvy.“

40. Podľa článku 1. bod 1.X zmluvy o úvere „dlžník sa zaväzuje vrátiť veriteľovi úver poskytnutý podľa čl. 1.1 zmluvy a zaplatiť veriteľovi dohodnuté úroky z úveru podľa čl. 1.3 zmluvy v nižšie uvedenej lehote a za nižšie dohodnutých podmienok. Dlžník sa ďalej zaväzuje uhradiť veriteľovi odplatu za správu zmluvy v dohodnutej výške 0,- Sk ... (ďalej len „odplata“), ako aj poplatok za dojednanie úveru / prípravu úverovej dokumentácie vo výške 40.000,- Sk ... Poplatok za dojednanie úveru / prípravu úverovej dokumentácie zahŕňa najmä poplatok za vyhotovenie úverových dokumentov, poplatok za spísanie notárskej zápisnice, poplatok za osvedčenie pravosti podpisov a poplatok za návrh na zápis do katastra nehnuteľností (ďalej spolu len „poplatok za dojednanie úveru / prípravu úverovej dokumentácie“).“

41. Podľa článku 1. bod 1.3 zmluvy o úvere „zmluvné strany sa dohodli, že úroky z úveru sú vo výške 1.800.900,- Sk ... za celú dohodnutú dobu splácania úveru (ďalej len „úroky“).

4X. Podľa článku 3. bod 3.1 zmluvy o úvere „záväzok veriteľa poskytnúť dlžníkovi úver vzniká v lehote uvedenej v čl. X.1 zmluvy a závisí od splnenia všetkých nasledovných podmienok dlžníkom:

- a) vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uvedeným v čl. 6.1 písm. a) zmluvy do príslušného katastra nehnuteľností v prospech veriteľa, v súlade so zmluvou o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k týmto nehnuteľnostiam podpísanou medzi veriteľom a dlžníkom,
- b) odovzdanie blankozmenky podpísanej dlžníkom podľa čl. 6.1 písm. b) zmluvy veriteľovi,
- c) vyhlásenie dlžníka o súhlase s vykonateľnosťou záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy podľa § 41 ods. X zákona č. XXX/1995 Z.z. Exekučný poriadok vo forme notárskej zápisnice podpísanej dlžníkom...”

43. Podľa článku 4. bod 4.1 zmluvy o úvere „dlžník sa zaväzuje použiť poskytnutý úver výlučne na kúpu, výstavbu, opravu alebo údržbu nehnuteľnosti uvedenej v čl. 6.1 písm. a) zmluvy.“

44. Podľa článku 5. bod 5.4 zmluvy o úvere „dlžník je oprávnený uhradiť veriteľovi jednotlivé splátky, prípadne celý úver aj s príslušenstvom aj pred termínom splatnosti úveru, ktorý je uvedený v čl. 5.1 zmluvy. Pokiaľ sa nedohodne dlžník s veriteľom písomne inak, nemá zaplatenie jednotlivých splátok, prípadne celého úveru pred termínom splatnosti vplyv na výšku dohodnutých úrokov a odplaty. Úroky sa uhradia za celú dohodnutú dobu splácania úveru podľa čl. 5.1 zmluvy. Predčasné zaplatenie jednotlivých splátok, prípadne celého úveru nemá rovnako vplyv na výšku dohodnutej odplaty, ktorú je dlžník povinný uhradiť veriteľovi v celej výške. K zániku záväzkov dlžníka vzniknutých podľa tejto zmluvy dôjde až splatením úveru veriteľovi, zaplatením dohodnutých úrokov za celú dohodnutú dobu splácania úveru podľa čl. 5.1 zmluvy a dohodnutej odplaty a prípadne aj iných záväzkov dlžníka voči veriteľovi vzniknutých zo zmluvy.

45. Podľa článku 5. bod 5.5 zmluvy o úvere „zmluvné strany sa dohodli, že veriteľ je oprávnený prednostne použiť uhradenú splátku alebo časť uhradenej splátky na úhradu aj inej staršej pohľadávky veriteľa voči dlžníkovi, ktorá vznikla aj z iného titulu ako je zmluva.“

46. Podľa článku 6. bod 6.1 písm. a) zmluvy o úvere „dlžník sa zaväzuje poskytnúť na zabezpečenie všetkých svojich záväzkov vzniknutých zo zmluvy a z prípadných záväzkov vzniknutých v dôsledku odstúpenia od zmluvy túto zábezpeku: dlžník sa zaväzuje uzatvoriť s veriteľom zmluvu o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva, na základe ktorej sa veriteľ stane vlastníkom týchto nehnuteľností: byt č. X, v podiele 1/1, o podlahovej ploche XX,XX m² nachádzajúci sa na prízemí bytového domu č. súp. XXXX, (B. X,4,6,8,10,1X), B. ul., vchod č. 4, v katastrálnom území Rača, v obci Bratislava-m.č. Rača, okres Bratislava III, v bytovom dome stojacom na pozemkoch - parc. č. XXXX/XX, parc. č. XXXX/XX, parc. č. XXXX/XX, parc. č. XXXX/XX, parc. č. XXXX/X.X (k pozemkom nie je evidovaný právny vzťah na liste vlastníctva a je na nich zriadené právo stavby), zapísaný v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra pre Hlavné mesto

SR Bratislavu, pracovisko Bratislava I-III, na liste vlastníctva č. XXXX, spolu s príslušenstvom a súčasťou bytu; spoluvlastnícky podiel vo výške XXXX/XXXXXX na spoločných častiach a spoločných zariadeniach uvedeného bytového domu, súp. č. XXXX, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Rača, zapísaný na liste vlastníctva č. XXXX. V prípade, ak sa hodnota týchto nehnuteľností pred úplným splnením záväzku dlžníka voči veriteľovi zníži oproti ich dnešnej hodnote, má veriteľ právo požadovať primerané doplnenie zabezpečenia úveru a dlžník naopak povinnosť s veriteľom spolupracovať a poskytnúť mu potrebnú súčinnosť. Pokiaľ sa nepodarí do jedného mesiaca zrealizovať takéto ďalšie zabezpečenie, má veriteľ právo vyhlásiť úver za splatný.“

47. Súd ďalej zistil, že žalovaný je evidovaný v katastri nehnuteľností ako výlučný vlastník (podiel 1/1) dotknutej nehnuteľnosti zo zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva. Vlastníctvo žalovaného je zapísané na LV č. XXXX pre katastrálne územie Rača titulom zmluvy o zabezpečovacom prevode podľa V-XXXXX/XX zo dňa X6.09.X006.

48. Predmetnú nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tohto sporu nadobudli žalobkyňa v 1. rade a žalobca v X. rade do podielového spoluvlastníctva každý v 1 k celku ako obdarovaní od darykyne X. J., matky žalobkyne v 1. rade na základe písomnej darovacej zmluvy zo dňa 04.08.X006.

49. Žalovaný je obchodnou spoločnosťou, predmetom činnosti (podnikania) ktorej je okrem iných aj od 13.10.X004 poskytovanie úverov nebankovým spôsobom zo zdrojov nepochádzajúcich z vkladov občanov.

50. Súd na základe zisteného skutkového stavu vec právne posúdil nasledovne.

51. Podľa § 3 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej aj "OZ") výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

5X. Podľa § 37 ods. 1 až 3 OZ (1) Právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný. (X) Právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný. (3) Právny úkon nie je neplatný pre chyby v písaní a počítaní, ak je jeho význam nepochybný.

53. Podľa § 39 OZ neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

54. Podľa § 43 OZ účastníci sú povinní dbať, aby sa pri úprave zmluvných vzťahov odstránilo všetko, čo by mohlo viesť k vzniku rozporov.

55. Podľa § 100 ods. 1 a X OZ (1) Právo sa premlčí, ak sa nevykonalo v dobe v tomto zákone ustanovenej (§ 101 až 110). Na premlčanie súd prihliadne len na námietku dlžníka. Ak sa dlžník premlčania dovolá, nemožno premlčané právo veriteľovi priznať. (X) Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Tým nie je dotknuté ustanovenie § 105. Záložné práva sa nepremlčujú skôr, než zabezpečená pohľadávka.

56. Podľa § 101 OZ pokiaľ nie je v ďalších ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba je trojročná a plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz.

57. Podľa § 103 OZ ak bolo dohodnuté plnenie v splátkach, začína plynúť premlčacia doba jednotlivých splátok odo dňa ich zročnosti. Ak sa pre nesplnenie niektorej zo splátok stane zročným celý dlh (§ 565), začne plynúť premlčacia doba odo dňa zročnosti nesplnenej splátky.

58. Podľa § 1X3 OZ vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.

59. Podľa § 13X ods. 1 a X OZ (1) Vlastníctvo veci možno nadobudnúť kúpou, darovacou alebo inou zmluvou, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu alebo na základe iných skutočností ustanovených zákonom. (X) Ak sa vlastníctvo nadobúda rozhodnutím štátneho orgánu, nadobúda sa vlastníctvo dňom v ňom určeným, a ak určený nie je, dňom právoplatnosti rozhodnutia.

60. Podľa § 1XX ods. X OZ ak sa prevádza nehnuteľná vec na základe zmluvy, nadobúda sa vlastníctvo vkladom do katastra nehnuteľností podľa osobitných predpisov, ak osobitný zákon neustanovuje inak. (Xa)

61. Podľa § 136 ods. 1 a X OZ (1) Vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov. (X) Spoluvlastníctvo je podielové alebo bezpodielové. Bezpodielové spoluvlastníctvo môže vzniknúť len medzi manželmi.

6X. Podľa § 139 ods. 1 OZ z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

63. Podľa § 511 ods. 1 a X OZ (1) Ak právnym predpisom alebo rozhodnutím súdu je ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté alebo ak to vyplýva z povahy plnenia, že viac dlžníkov má tomu istému veriteľovi splniť dlh spoločne a nerozdielne, je veriteľ oprávnený požadovať plnenie od ktoréhokoľvek z nich. Ak dlh splní jeden dlžník, povinnosť ostatných zanikne. (X) Ak právnym predpisom alebo rozhodnutím súdu nie je ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, sú podiely na dlhu všetkých dlžníkov vo vzájomnom pomere rovnaké. Dlžník, proti ktorému bol uplatnený nárok vyšší, než zodpovedá jeho podielu, je povinný bez zbytočného odkladu upovedomiť o tom ostatných dlžníkov a dať im príležitosť, aby uplatnili svoje námietky proti pohľadávke. Môže od nich požadovať, aby dlh podľa podielov na nich pripadajúcich splnili alebo aby ho v tomto rozsahu dlhu inak zbavili.

64. Podľa § 457 OZ ak je zmluva neplatná alebo ak bola zrušená, je každý z účastníkov povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa nej dostal.

65. Podľa § 553 ods. 1 a X OZ (platný do 31.1X.X007) Zabezpečenie záväzkov prevodom práva. (1) Splnenie záväzku sa môže zabezpečiť prevodom práva dlžníka v prospech veriteľa (zabezpečovací prevod práva). (X) Zmluva o zabezpečovacom prevode práva sa musí uzavrieť písomne.

66. Podľa § 879j OZ Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. januára X008. Ustanoveniami tohto zákona sa spravujú aj právne vzťahy vzniknuté pred 1. januárom X008; vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred 1. januárom X008 sa však posudzujú podľa doterajších predpisov.

67. Podľa § 497 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka (ďalej aj „OBZ“) zmluvou o úvere sa zaväzuje veriteľ, že na požiadanie dlžníka poskytne v jeho prospech peňažné prostriedky do určitej sumy, a dlžník sa zaväzuje poskytnuté peňažné prostriedky vrátiť a zaplatiť úroky.

68. Podľa Čl. X ods. X CSP právna istota je stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý v súlade s ustálenou rozhodovacou praxou najvyšších súdnych autorít; ak takej ustálenej rozhodovacej praxe niet, aj stav, v ktorom každý môže legitímne očakávať, že jeho spor bude rozhodnutý spravodlivo.

69. Podľa § 151 ods. 1 a X CSP (1) Skutkové tvrdenia strany, ktoré protistrana výslovne nepoprela, sa považujú za nesporné. (X) Ak strana poprie skutkové tvrdenia, ktoré sa týkajú jej konania alebo vnímania, uvedie vlastné tvrdenia o predmetných skutkových okolnostiach, inak je popretie neúčinné.

70. Podľa § 144 CSP žalobca môže vziať žalobu späť.

71. Podľa § 145 ods. X CSP ak je žaloba vzatá späť sčasti, súd konanie v tejto časti zastaví. O čiastočnom späťvzátí žaloby rozhodne súd v rozhodnutí vo veci samej.

7X. Podľa § 146 ods. 1 a X CSP (1) Súd konanie nezastaví, ak žalovaný so späťvzatím žaloby z vážnych dôvodov nesúhlasí. Na nesúhlas žalovaného so späťvzatím žaloby sa neprihliada, ak dôjde k späťvzatiu žaloby skôr, než sa začalo predbežné prejednanie sporu podľa § 168 alebo pojednávanie. (X) Súhlas žalovaného je potrebný vždy, ak určitý spôsob usporiadania vzťahu medzi stranami vyplýva z osobitného predpisu.

73. Podľa § 470 ods. 1 CSP ak nie je ustanovené inak, platí tento zákon aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia jeho účinnosti.

74. Podľa § 470 ods. X CSP právne účinky úkonov, ktoré v konaní nastali pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, zostávajú zachované. Ak sa tento zákon použije na konania začaté pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto zákona, nemožno uplatňovať ustanovenia tohto zákona o predbežnom prejednaní veci, popretí skutkových tvrdení protistrany a sudcovskej koncentracii konania, ak by boli v neprospech strany.

75. S poukazom na ustanovenie § 144 CSP v spojení s § 145 ods. X CSP, § 146 CSP súd vzhľadom na čiastočné späťvzatie žaloby rozhodol tak, že konanie v časti návrhu „o určenie, že zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 13.09.X006, uzavretá medzi účastníkmi, je neplatná“ zastavil v tejto časti (výrok I. výrokovej časti tohto rozsudku). Žalobu vzali žalobcovia v predmetnej časti späť ešte pred otvorením pojednávania dňa 14.01.X0X5 a uvedené doplnili aj písomným podaním dňa X3.01.X0X5.

76. Súd na základe vykonaného dokazovania, zisteného skutkového stavu veci a právneho posúdenia veci dospel k záveru, že žaloba v jej znení po čiastočnom späťvzatí žaloby, je v časti dôvodná (výrok II. a III. výrokovej časti tohto rozsudku).

77. Súd v prvom rade poukazuje na to, že základným procesnoprávnym predpokladom úspešnosti určovacej žaloby je preukázanie naliehavého právneho záujmu. Preto, keďže sa žaloba týka najmä určenia vlastníckeho práva, ktorého sa domáhajú žalobcovia v konaní proti žalovanému, ktorý je v katastri nehnuteľností evidovaný ako výlučný vlastník dotknutej nehnuteľnosti, k otázke naliehavého právneho záujmu súd poukazuje na to, že žalobca má naliehavý právny záujem na určení, že je vlastníkom nehnuteľnosti vždy vtedy, ak je žalovaný zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník, lebo rozhodnutie súdu v takom prípade môže byť podkladom pre vykonanie zmeny zápisu v katastri nehnuteľností (ZSP X/XXXX). „Právny záujem, ktorý je podmienkou procesnej prípustnosti určovacej žaloby... musí byť naliehavý. Pri skúmaní existencie naliehavého právneho záujmu ide o posúdenie, či podaná žaloba je vhodný (účinný a správne zvolený) procesný nástroj ochrany práva žalobcu, či sa ňou môže dosiahnuť odstránenie spornosti práva, a či snáď len zbytočne nevyvoláva konanie, po ktorom bude musieť aj tak nasledovať iné (ďalšie) súdne konanie alebo konania. Súdna prax sa ustálila na názore, že určovacia žaloba je prípustná pri spornosti práv (právných vzťahov) k nehnuteľnostiam evidovaných v katastri nehnuteľností, ak rozsudok vyhovujúci žalobe môže prívodiť zosúladenie evidovaného a právneho stavu. Tento právny záver zaujal Najvyšší súd Slovenskej republiky napríklad v rozhodnutí sp. zn. 1Cdo 56/X003 publikovanom v časopise Zo súdnej praxe pod č. 48/X004, v ktorom uviedol, že ak je žalovaný zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník spornej nehnuteľnosti, žalobca má naliehavý právny záujem na určení svojho vlastníckeho práva“ (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3Cdo/144/X010). Je teda nepochybné, že žalobkyňa v 1. rade a žalobca v X. rade majú vo veci určenia vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam naliehavý právny záujem. V tejto súvislosti súd ďalej poukazuje na to, že „súd je oprávnený v konaní o vlastníckej žalobe ako predbežnú riešiť otázku vlastníckeho práva k nehnuteľnosti; pri posúdení otázky, kto je vlastníkom, môže sa aj odchýliť od stavu zapísaného v katastri nehnuteľností.“ (Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky z X7. októbra X000, sp. zn. XCdo/67/X000).

78. Spornou v konaní bola zásadne skutočnosť, či žalobkyňa v 1. rade a žalobca v X. rade sú podielovými spoluvlastníkmi rovným dielom dotknutej nehnuteľnosti (bytu č. X), ku ktorej bol dňa X6.09.X006 povolený vklad vlastníckeho práva v prospech žalovaného V-XXXXX/XX na základe zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 13.09.X006. Sporným bola súčasne otázka platnosti či neplatnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 13.09.X006, ktorú súd posudzoval ako predbežnú otázku vo vzťahu k určeniu vlastníckeho práva.

79. Žalobcovia v konaní poukázali na to, že zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 13.09.X006, na základe ktorej bolo do katastra nehnuteľností zapísané vlastnícke právo žalovaného, je s poukazom na § 39 OZ neplatná.

80. Súd na základe vykonaného dokazovania dospel k záveru, že dotknutá zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 13.09.X006 je absolútne neplatná, a to nielen z dôvodu toho, že viaceré jej zmluvné dojednania sú neurčité a nezrozumiteľné, ale aj z dôvodu, že sa prieči dobrým mravom (§ 3, § 39, § 37 OZ). Navyše z obsahu dotknutej zmluvy vyplýva, že táto bola koncipovaná značne jednostranne v prospech žalovaného a spôsobom, z ktorého možno vyvodit', že ak dlžníci zo zmluvy o úvere riadne a včas neuhradia zabezpečenú pohľadávku respektíve pohľadávky, zo zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva sa stane trvalý prevod vlastníckeho práva k dotknutej nehnuteľnosti. Uvedenému zodpovedá aj aktuálny stav, ktorý medzi stranami trvá niekoľko rokov a súd nemá vedomosť o tom, že by žalovaný realizoval úkony k tomu, aby sa domohol plnenia zo zmluvy o úvere. V tejto súvislosti súd poukazuje najmä na to, že „dohoda, ktorej skutočným zmyslom je - bez ohľadu na jej skutočné označenie - dojednanie tzv. prepadnej zálohy (uspokojenie pohľadávky záložného veriteľa tým, že mu prípadne záloh do vlastníctva), je v rozpore s účelom záložného práva takže taká zmluva je pre rozpor s účelom zákona neplatná podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka. Záložné právo totiž slúži na zaistenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že v prípade ich riadneho a včasného nesplnenia je záložný veriteľ oprávnený sa domáhať uspokojenia zo založenej veci. Záložné právo tak umožňuje záložnému veriteľovi, aby dosiahol uspokojenie svojej pohľadávky, ak ho riadne a včas neuspokojil dlžník, a to z výťažku predaja zálohy. Preto ... zmluva, ktorá bola uzavretá s cieľom, aby pohľadávka veriteľa bola v prípade, že nebude dlžníkom vyrovnaná, uspokojená tým, že na veriteľa prejde vlastnícke právo k predmetu kúpnej zmluvy (k prepadnej zálohe), je neplatná.“ (Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. X M Cdo X/X006, ZSP č. 61/X009).

81. „Dlžník, ktorý svoj záväzok zabezpečuje prevodom práva, svoje právo na veriteľa prevádza podmienčne obdobne ako do detencie. Je to stav, keď určitá fyzická či právnická osoba ovláda vec (právo) fakticky, no bez vôle s ňou (ním) nakladať ako so svojou vlastnou (svojím vlastným), prípadne s ňou (ním) nakladá ako s právom cudzím. Veriteľ nadobudne určité dispozičné práva s takýmto právom, ale značne obmedzené. Sama zmluva nemá právne následky prevodu práva (vykonaného nie za účelom zabezpečenia záväzku) upraveného v iných ustanoveniach Občianskeho zákonníka. Z toho treba vyvodit', že takáto zmluva nemôže nahradiť zmluvu, ktorou dochádza k zmene vlastníctva (§ 1X3 a nasl. OZ). Pri zabezpečení záväzku prevodom práva je veriteľovi právo postúpené s rozväzujúcou podmienkou, že zabezpečený záväzok bude splnený (§ 36 ods. X OZ). Účastníci zmluvy pri jej uzavretí nemajú úmysel prevádzať zabezpečujúce právo na veriteľa natrvalo.“ (rozsudok Najvyššieho súdu SR zo 14. mája X008, sp. zn. XOb0/49/X008)

8X. Vo vzťahu k zákonným náležitostiam zmlúv o zabezpečovacom prevode práva uzavretých do 31.1X.X007, s poukazom na ust. § 37, § 39, § 553 a nasl., § 879j OZ súd poukazuje na nasledovné. „Aj keď ustanovenie § 553 ods. 1 OZ v znení účinnom do 31. decembra X007, na rozdiel od iných konkrétnych hypotéz pre zmluvy uzatvárané podľa Občianskeho zákonníka v zmysle ich zákonných náležitostí (napr. zmluva o pôžičke a pod.), neuvádzalo výpočet zákonných náležitostí pri uzatvorení zmluvy o prevode práva, je nepochybné, že ani pre platnosť tohto druhu zmlúv nemohlo prísť k obchádzaniu všeobecných náležitostí uvedených v § 37 ods. 1 a § 39 OZ.“ V uvedenej právnej veci súd „...dospel k ... právnomu záveru o neplatnosti právneho úkonu podľa § 37 ods. 1 OZ (určitosti a zrozumiteľnosti) - zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam uzavretej podľa § 553 ods. 1 OZ, v znení platnom do 31. decembra X007...“. „...vychádzajúc z prechodných ustanovení § 879j OZ, (ne)platnosť uzavretej zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva z X1. decembra X004 bolo potrebné posudzovať podľa § 553 ods. 1, X OZ, v znení platnom do 31. decembra X007. Znenie § 553 OZ, v znení platnom do 31. decembra X007, bolo začlenené do Občianskeho zákonníka až na základe novely vykonanej zákonom č. 509/91 Zb., ktorým sa mení, dopĺňa a upravuje Občiansky zákonník. Podľa tohto ustanovenia ide o zaisťovací prevod práva v tom prípade, ak dlžník prevedie na veriteľa svoje právo (napríklad vlastnícke) s rozväzovacou podmienkou, že bude splnený zaisťovací záväzok. Zaisťovacím prevodom práva tak dochádza (aj keď podmienene) ku zmene v osobe nositeľa práva (napríklad v osobe vlastníka); ak však hlavný záväzok bude splnený, obnovuje sa bez ďalšieho pôvodný vzťah. Uzavretie zmluvy o pôžičke ... je hlavným záväzkom vo vzťahu k uzavretej zmluve o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva z X1. decembra X004, ktorá plní zabezpečovaciu funkciu vo vzťahu k tomu, ak by navrhovateľ ako dlžník svoj zmluvný záväzok z uzavretej zmluvy o pôžičke riadne a včas nesplnil. Znamená to, že uzavretie zmluvy o zabezpečovacom prevode má akcesorickú povahu vo vzťahu k uzavretému zmluvnému vzťahu medzi navrhovateľom a odporcami v 1. a X. rade podľa § 657 ods. 1 OZ... Z uvedeného článku predmetnej zmluvy vyplýva, že k prevodu vlastníckeho práva z dlžníka na veriteľov podľa tohto dojednania došlo

už momentom uzavretia tohto záväzku. Vlastnícke právo nadobúdateľov - veriteľov (odporcov v 1. a X. rade) bolo podmienené dobou, na ktorú bol dojednaný hlavný záväzok, t.j. do doby vrátenia pôžičky dlžníkom, v dojednanej zmluve o pôžičke. V danom prípade v čl. VI. zmluvy o zabezpečovacom prevode z X1. decembra X004 bola dojednaná medzi účastníkmi rozvázovacia podmienka, že vlastnícke právo veriteľov bude trvať len po určitú (v zmluve stanovenú) dobu. Ak bude záväzok splnený, obnovuje sa pôvodný vlastnícky stav dlžníka (navrhovateľa), čo je v čl. VI. predmetnej zmluvy vyjadrené, že ak dlžník riadne a včas splní záväzok uvedený v čl. I. tejto zmluvy, zaniká zabezpečenie prevodom vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam a veriteľ je povinný umožniť výkon vlastníckeho práva v plnom rozsahu. Ustanovenie § 553 ods. 1, X OZ, v platnom znení do 31. decembra X007, neupravuje ďalšie podmienky, ako by záväzok takéhoto charakteru (ako podobne pri iných kogentných záväzkových vzťahoch) mal byť upravený (napríklad neupravuje predmet zaistovacieho prevodu, obsah záväzku a pod.). Podľa názoru odvolacieho súdu nesplnením si povinnosti dlžníka z hlavného záväzku, zabezpečovací prevod práva spĺňa uhradzovaciu funkciu. Z toho plynie povinnosť pre účastníkov zmluvy upraviť v zmluve práva a povinnosti tak, aby nebolo pochyb o tom, akým spôsobom sa majú strany (veriteľ a dlžník) z prevodu práva medzi sebou vysporiadať.“ V uvedenej právnej veci „odvolací súd pripustil proti svojmu rozhodnutiu dovolanie za účelom posúdenia otázky zásadného právneho významu. Za otázku zásadného právneho významu považoval posúdenie, či absencia takých podstatných podmienok, ktoré ustanovenie § 553 ods. 1, X OZ, v znení platnom do 31. decembra X007, neupravuje, ale ktoré majú význam pre posúdenie určitosti a zrozumiteľnosti právneho úkonu (predmet záväzku, obsah záväzku a v danom prípade aj spôsob speňazenia a zaistenia predmetu prevodu) robí právny úkon neplatným podľa § 37 ods. 1, prípadne podľa § 39 OZ. Mal za to, že v danom prípade zo skutkových okolností vyplýva, že medzi účastníkmi nebol určený spôsob, ktorým by sa mala naplniť uhradzovacia funkcia zaistovaného prevodu práva, resp. akým spôsobom sa má vykonať speňazenie zaisteného prevodu práva a v akom rozsahu má právo dlžník na vyplatenie rozdielu... Právne posúdenie veci teda spočíva v nejednoznačnosti znenia § 553 ods. 1, X OZ, v znení platnom do 31. decembra X007, vo vzťahu k naplneniu účelu zabezpečovacieho prevodu práva, ktorým podľa názoru odvolacieho súdu je aj uhradzovacia funkcia, ak sa prevod vlastníckeho práva na veriteľov stane trvalým. V zmysle § 553 ods. 1, X OZ, v znení platnom do 31. decembra X007, splnenie záväzku môže byť zabezpečené prevodom práva dlžníka v prospech veriteľa (zabezpečovací prevod práva). Zmluva o zabezpečovacom prevode práva musí byť uzatvorená písomne. Ustanovenie § 553 ods. 1 OZ vo vyššie uvedenom znení upravovalo zabezpečovací inštitút, ktorý má akcesorickú povahu a ktorý má dlžníka motivovať k splneniu záväzku a veriteľovi dávať pre prípad nesplnenia dlhu možnosť ťažiť z prevedeného práva. Tento spôsob zabezpečenia je založený na tom, že dlžník prevedie svoje právo (okrem pohľadávky voči tretej osobe zákon nevylučuje ani prevod vecného práva vrátane vlastníckeho práva) na veriteľa s rozvázovacou podmienkou, že zabezpečený záväzok bude splnený, prípadne spätný prevod práva môže byť dohodnutý; splnením dlhu prevedené právo prechádza späť na dlžníka. Zabezpečovací prevod práva teda spočíva v podmienenom prevode práva z dlžníka na veriteľa (pozri uznesenie Najvyššieho súdu Českej republiky z 30. augusta X005, sp. zn. 30Cdo X94/X005). Právna skutočnosť, na základe ktorej môže k prevodu práva prísť, je zmluva uzatvorená medzi veriteľom a dlžníkom záväzkového vzťahu, z ktorého vyplývajúci záväzok dlžníka má byť prevodom práva zaistený. Pre zmluvu o zabezpečovacom prevode práva neustanovoval § 553 Občianskeho zákonníka v znení platnom do 31. decembra X007 žiadne zvláštne obsahové náležitosti. No aj táto zmluva musela vyhovovať obecným požiadavkám, najmä musela byť dostatočne určitá. Z ustanovenia § 37 ods. 1 OZ vyplýva, že právny úkon sa musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, inak je neplatný. Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom (§ 39 OZ). Zmluva je dvojstranný (prípadne viacstranný) právny úkon, ktorý vzniká konsenzom, t.j. úplným a bezpodmienečným prijatím (akceptáciou) návrhu na uzavretie zmluvy. Návrh zmluvy (oferta) aj jeho prijatie (akceptácia) sú jednostranné adresované právne úkony. Aj pre tieto jednotlivé jednostranné právne úkony platí, že musia spĺňať náležitosti požadované Občianskym zákonníkom všeobecne, a to náležitosti osoby, náležitosti vôle, prejavu, pomeru vôle a prejavu a náležitosti predmetu právneho úkonu. Týmito posledne uvedenými náležitosťami sú možnosť predmetu právneho úkonu (§ 37 ods. X OZ) a jeho dovoľenosť (§ 39 OZ). Nedovoľenosť právneho úkonu je daná vtedy, ak je úkon v rozpore so zákonom alebo zákon obchádza alebo sa prieči dobrým mravom. V rozpore so zákonom sú tie právne úkony, ktorých vznik alebo ich plnenie je výslovne zakázané, resp. ktoré sa svojím obsahom alebo účelom priečia zákonnému zákazu. Právnymi úkonmi, ktoré zákon obchádzajú, sú také právne úkony, ktoré síce neodporujú výslovnému zákazu zákona, no svojimi dôsledkami smerujú k výsledku, ktorý zákonu odporuje. V konaní o určenie neplatnosti zmluvy súd preskúmava zmluvu zo všetkých hľadísk, na ktoré Občiansky zákonník viaže všeobecnú platnosť právnych úkonov (§ 34 a nasl. OZ). Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva

bez ďalšieho zo zákona a hľadí sa naň, ako keby nebol urobený, táto neplatnosť nemôže byť zhojená dodatočným schválením a nemôže sa konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Absolútne neplatný právny úkon nespôsobí právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Pri posudzovaní dôvodov neplatnosti zmluvy je potrebné rozlišovať medzi dôvodmi neplatnosti, ktoré musia byť účastníkom tvrdené (napr. nedostatok slobody, vážnosti, rozpor s dobrými mravmi, prípadne omyl) a ostatnými, ku ktorým súd prihliada z úradnej povinnosti (nedostatok formy, neurčitost', nespôsobilosť subjektu zmluvu uzavrieť, rozpor so zákonom a pod.). Vzhľadom na uvedené považoval Najvyšší súd právny záver odvolacieho súdu o neplatnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode práva z dôvodu absencie podstatných náležitostí vo vzťahu k neurčitosti, ako aj nedovolenosti právneho úkonu, za správny. V zmluve o zabezpečovacom prevode práva, uzavretej medzi navrhovateľom a odporcami v 1. a X. rade, absentujú podstatné náležitosti, viažuce sa k predmetu tohto právneho úkonu z hľadiska, ako správne uviedol odvolací súd, určenia spôsobu, ktorým by sa mala naplniť uhradzovacia funkcia zaisteného prevodu práva, resp. akým spôsobom sa má vykonať speňaženie zaisteného prevodu práva a v akom rozsahu má právo dlžník na vyplatenie rozdielu. Aj keď ustanovenie § 553 ods. 1 OZ v znení do 31. decembra X007, na rozdiel od iných konkrétnych hypotéz pre zmluvy uzatvárané podľa Občianskeho zákonníka v zmysle ich zákonných náležitostí (napr. zmluva o pôžičke a pod.), neuvádzalo výpočet zákonných náležitostí pri uzatvorení zmluvy o prevode práva, je nepochybné, že ani pre platnosť tohto druhu zmlúv nemohlo prísť k obchádzaniu všeobecných náležitostí uvedených v § 37 ods. 1 a § 39 OZ. Najvyšší súd Slovenskej republiky podporne k svojmu právnomu záveru v tejto konkrétnej veci poukazuje na právnu úpravu, vyvolanú nejednoznačnosťou výkladu ustanovenia § 553 ods. 1 OZ, v znení platnom do 31. decembra X007, vykonanú zákonom č. 568/X007 Z.z., ktorou novelou Občianskeho zákonníka bolo zmenené znenie ustanovenia § 553 a doplnené nové ustanovenia § 553a až § 553e. Táto novela vyplynula práve z potreby doplniť dovtedajšiu stručnú úpravu zabezpečovacieho prevodu práva a podrobne vymedziť právne postavenie prevodcu a nadobúdateľa práva. Zákon presne vymedzil v § 553a ods. X, čo musí obsahovať zmluva o zabezpečovacom prevode práva a nová zákonná úprava predovšetkým zmenila spôsob nadobudnutia prechodu práva, ktoré bolo predmetom zabezpečenia, na veriteľa, zaviedla výkon zabezpečovacieho prevodu práva, podľa ktorého veriteľ už nenadobudne právo, ktoré bolo na neho dočasne prevedené, v dôsledku nesplnenia záväzku zo strany dlžníka, ale musí uplatniť výkon zabezpečovacieho práva.“ (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 30. júla X01X, sp. zn. 5Cdo/X08/X010).

83. Súd vzhľadom na uvedené poukazuje na to, že predmetná zmluva o zabezpečovacom prevode zo dňa 13.09.X006 napríklad neupravuje, akým konkrétnym spôsobom si zmluvné strany vysporiadajú vzájomné vzťahy v prípade, že sa dlžníci dostanú do omeškania s ich plnením zo zmluvy o úvere a konkrétnym spôsobom tiež neupravuje ani situáciu pre prípad speňaženia dotknutej nehnuteľnosti. Pre absenciu takýchto náležitostí súd považuje dotknutú zmluvu za absolútne neplatnú z dôvodu nezrozumiteľnosti a neurčitosti. Absentuje konkrétne určenie spôsobu, ktorým by sa mala naplniť uhradzovacia funkcia zaisteného prevodu práva, resp. akým spôsobom sa má vykonať speňaženie zaisteného prevodu práva a v akom rozsahu má právo dlžník na vyplatenie rozdielu. Síce podľa článku VII. bod 5. zmluvy o zabezpečovacom prevode v prípade, že by veriteľ pristúpil k speňaženiu nehnuteľnosti „veriteľ je povinný po takto zrealizovanom predaji vydať bez zbytočného odkladu dlžníkovi výťažok z predaja, ktorý zostane po odpočítaní jeho zabezpečenej pohľadávky spolu s príslušenstvom, zmluvných pokút a všetkých vynaložených nákladov na realizáciu zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva“, avšak v kontexte celej zmluvy o prevode zabezpečovacieho práva, veriteľ k predaju ani nemusí pristúpiť (článok VII bod 1. zmluvy o zabezpečovacom prevode práva).

84. V spojitosti aj s článkom 5. bod 5.4 bod 5.5 zmluvy o úvere súd tiež poukazuje na to, že zo zmluvy pre veriteľa vyplýva aj možnosť domáhať sa od dlžníkov aj iných záväzkov vzniknutých aj z iného titulu ako je zmluva. Súd uvedené dojednania potom s ohľadom na splnenie rozvázovacej podmienky spočívajúcej v povinnosti dlžníkov splniť v plnom rozsahu všetky peňažné záväzky (vrátane príslušenstva a zmluvných pokút) voči veriteľovi, ktorých splnenie je zabezpečované... (článok VIII. zmluvy o zabezpečovacom prevode) považuje za také podmienky, ktoré sú ponechané výlučne na posúdení a vóli veriteľa a zodpovedajúce v zásade tzv. prepadnej zálohe.

85. Z ustanovení zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva napríklad vyplýva, že v prípade akéhokoľvek čo i len čiastočného omeškania s plnením zo zmluvy o úvere č. XXXXXXXXXXXX, žalovaný ako veriteľ bude oprávnený v zásade akokoľvek disponovať s predmetom zábezpeky (článok

VII. bod 1. zmluvy o zabezpečovacom prevode). Podľa článku VII. bod 4. zmluvy o zabezpečovacom prevode „v prípade, ak dlžníkom navrhovaný spôsob a podmienky realizácie zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva budú také, že nimi dôjde bez akýchkoľvek pochybností k plnému uspokojeniu zabezpečenej pohľadávky veriteľa, uskutoční veriteľ túto realizáciu za navrhnutých podmienok. V opačnom prípade veriteľ uskutoční realizáciu zabezpečovacieho prevodu vlastníckeho práva za iných ním stanovených podmienok tak, aby z výťažku z realizácie bola jeho zabezpečená pohľadávka čo najefektívnejšie uspokojená. Dlžník súhlasí, aby bol v takomto prípade zabezpečovací prevod vlastníckeho práva realizovaný akýmkoľvek vhodným spôsobom, a to aj priamym predajom prevádzanej nehnuteľnosti tretej osobe, pričom je veriteľ povinný predať prevádzanú nehnuteľnosť osobe, ktorá zo všetkých záujemcov o kúpu ponúkla najlepšie podmienky.“ Uvedená dispozícia s predmetom zábezpeky je ponechaná v zásade na uvážení veriteľa a podľa zmluvných ustanovení predmetnej zmluvy o zabezpečovacom prevode sa netýka iba prípadu omeškania s peňažným plnením zo zmluvy o úvere, ale v zásade sa týka porušenia rôznych, a to aj veľmi široko a nejasne koncipovaných zmluvných dojednaní.

86. Napríklad podľa článku III. bod 5. zmluvy o zabezpečovacom prevode „dlžník sa zaväzuje uhradiť veriteľovi každoročný poplatok za znovuposúdenie schopnosti dlžníka splácať svoje záväzky vo výške jednej mesačnej splátky podľa čl. 8.X zmluvy o úvere a v prípade, ak schopnosť dlžníka splácať svoje záväzky bude podľa veriteľovho posúdenia nedostatočná, má veriteľ právo vyhlásiť úver za okamžite splatný, vzhľadom k čomu bude dlžník povinný okamžite uhradiť všetky svoje záväzky vyplývajúce zo zmluvy o úvere.“ Predmetné ustanovenie ponecháva veriteľovi rozsiahle bližšie nešpecifikované oprávnenie ponechané na jeho uvážení zosplatiť úver, a to práve v prípade, ak sa dlžník dostane, hoci aj z objektívnych dôvodov, do finančných problémov. Namiesto riešenia situácie prípadným odkladom splátok umožňuje veriteľovi ihneď zosplatiť úver, a teda realizovať jeho oprávnenie vo vzťahu k predmetu zábezpeky - nehnuteľnosti, dokonca predstavujúcej obydlie dlžníka.

87. Predmetná zmluva o zabezpečovacom prevode ďalej obsahuje množstvo ustanovení týkajúcich sa zmluvných pokút, a to aj napríklad za porušenia podľa článku IV. bod 1. zmluvy o zabezpečovacom prevode podľa ktorého „dlžník prehlasuje, že ... neumožnil tretím osobám, aby sa prihlásili v predmetnom dome na trvalý pobyt, a dlžník sa zároveň zaväzuje, že takéto úkony nevykoná ani po uzavretí tejto zmluvy a v prípade, ak sa ukáže niektoré z týchto tvrdení ako nepravdivé alebo neúplné, alebo v prípade porušenia akejkoľvek povinnosti vyplývajúcej z tohto ustanovenia, je dlžník povinný zaplatiť veriteľovi zmluvnú pokutu...“. Súd považuje takéto dojednania priečiace sa aj dobrým mravom. V zásade podľa uvedeného ustanovenia sa za porušenie zmluvy a tomu zodpovedajúcu zmluvnú pokutu považuje aj situácia, ak by dlžníci umožnili tretím osobám prihlásenie v celom bytovom dome na trvalý pobyt, teda nie len k ich bytu, ale k celej nehnuteľnosti, v ktorom sa byt nachádza.

88. Ďalej podľa článku V. bod X. písm. a) v spojení s článkom VI. posledná veta bodu 1. zmluvy o zabezpečovacom prevode „zmluva o výpožičke ... zanikne (stratí účinnosť) aj písomným oznámením veriteľa voči dlžníkovi o ukončení výpožičky“. Predmetné dojednanie umožňuje žalovanému v zásade kedykoľvek a okamžite oznámením znemožniť užívanie bytu dlžníkom, a to bez ohľadu na peňažné plnenia zo zmluvy o úvere.

89. Z uvedených zmluvných dojednaní zmluvy o zabezpečovacom prevode mal súd za preukázané, že prevod predmetu zábezpeky možno charakterizovať ako nedovolený tzv. prepadný záloh. Vzhľadom na uvedené ide o absolútnu neplatnosť takého právneho úkonu. Vychádzajúc z predmetnej zmluvy je zrejmé, že žalovaný ako veriteľ mal iba možnosť (oprávnenie) predmet zábezpeky predať a speňažiť. Je však evidentné, že takéto dojednanie je neprípustné, nakoľko postup je ponechaný výlučne na vôli veriteľa bez jasne stanovených zmluvných podmienok. Navyše súd poukazuje na to, že v dotknutej zmluve je zakotvených množstvo zmluvných ustanovení obsahujúcich vo výsledku nejasnosť a jednostrannosť plnení, ktoré je veriteľ oprávnený od dlžníkov požadovať, v dôsledku čoho je vo výsledku absolútne nejasná aj výška zostatku nesplateného dlhu dlžníka.

90. Súd tiež poukazuje na to, že v predmetnej zmluve o zabezpečovacom prevode nie je špecifikovaná ani hodnota nehnuteľnosti, ktorá môže byť v súčasnosti už neporovnateľne vyššia ako v čase uzatvorenia predmetnej zmluvy. V tejto súvislosti súd tiež poukazuje najmä na to, že zo zmluvy o úvere vyplýva, že veriteľ má k dispozícii aj iné formy zabezpečenia záväzku dlžníkov (článok 3. bod 3.1 zmluvy o úvere). Súd síce poukazuje na to, že „účelom zabezpečovacieho inštitútu (§ 553 OZ) je riešiť otázku zabezpečovania záväzku, a nie otázku zániku záväzku“ (rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 10bo/

X8/X007), avšak pokiaľ sú žalobcovia dlžníkmi žalovaného po dobu niekoľko rokov je legitímna otázka, prečo sa žalovaný ako veriteľ nedomáha uplatnenia svojich práv a ponecháva stav taký, že je v jeho prospech zavkladovaná sporná nehnuteľnosť. Zabezpečovacia funkcia má pritom predstavovať iba dočasnú a nie trvalú stratu prevedeného práva. Zmluvné dojednania teda odzrkadľujú aktuálny stav, že veriteľ doposiaľ nevyužil svoje oprávnenie realizovať výkon zo zmluvy o zabezpečovacom prevode práva. V danej súvislosti súd poukazuje na to, že „v dôsledku toho, pokiaľ by zmluva o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva neobsahovala dojednanie o tom, ako sa zmluvné strany vporiadajú v prípade, že dlžník zaistenú pohľadávku veriteľovi neuhradí riadne a včas, by bola absolútne neplatná pre svoju neurčitosť v zmysle § 37 ods. 1 Občianskeho zákonníka, keďže by vyvolávala neistotu o obsahu práv a povinností účastníkov zmluvy pre prípad, že dlžník záväzok nesplní a to neistotu, ktorá nemôže byť odstránená výkladom.“ (rozsudok Krajského súdu v Trnave zo dňa 17. marca X010, sp. zn. X4Co/346/X009). Vzhľadom na daný stav veci je zrejmé, že ani v tomto prípade neboli zrozumiteľne a určitým spôsobom dojednané podmienky o vyporiadaní strán v prípade omeškania dlžníka s peňažným plnením zo zmluvy o úvere, a tento stav vyvoláva niekoľko rokov trvajúcu neistotu o obsahu práv a povinností strán.

91. „Zmluvu o úvere, zmluvu o zastúpení a záložnú zmluvu je potrebné posúdiť aj v kontexte ich vzájomnej súvislosti, to znamená, čo sa mienilo týmito zmluvami dosiahnuť. Týmito zmluvami sa môže dosiahnuť nielen zabezpečenie návratnosti poskytnutej sumy v navýšenej hodnote veriteľovi, ale aj možný prechod dlžníkovho vlastníctva k jeho celému nehnuteľnému majetku v nepochybne ďaleko väčšej hodnote, ako je výška plnenia povinného z úverovej zmluvy. Ak sa zmluvou o úvere, zmluvou o zastúpení a záložnou zmluvou mienil dosiahnuť prechod dlžníkovho vlastníctva k jeho celému nehnuteľnému majetku v nepochybne väčšej hodnote, ako je výška plnenia povinného z úverovej zmluvy, týmto postupom zo strany navrhovateľa sa výrazne zasahuje do práv povinného vo výkone práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávných vzťahov, čo je v rozpore s dobrými mravmi.“ (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 10. januára X008, sp. zn. 8Sžo/X9/X007 - zabezpečenie úveru zabezpečovacím prevodom vlastníckeho práva a dobré mravy).

9X. „V uznesení z X9. apríla X014, sp. zn. 5MCdo/1X/X011 dospel najvyšší súd k záveru, že podľa zásady rímskeho práva *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*, v zmysle ktorej z nepráva nemôže vzniknúť právo a zdôraznil, že platne nemôže nadobudnúť vlastnícke právo právny nástupca, ak subjekt, od ktorého odvodzuje (derivatívne) svoje vlastnícke právo k nehnuteľnosti, toto právo nikdy nenadobudol, a teda ho ani nemohol ďalej platne previesť. Vo všeobecnosti možno za vlastníka považovať osobu, v prospech vlastníctva ktorej svedčí nadobúdacie konanie ('modus') a zodpovedajúci právny titul ('titulus'), napríklad zmluva. Pokiaľ 'titulus' preukazuje právo inej osoby než 'modus', je potrebné určiť, kto je vlastníkom. Za vlastníka je v takom prípade považovaný ten, v prospech práva ktorého svedčí nadobúdaci titul. Neplatný právny úkon ale nemá právne následky, aké má platný právny úkon; na jeho základe preto nedochádza k prevodu nehnuteľnosti. I keď v prípade neplatného právneho úkonu o prevode nehnuteľnosti 'prevedených' ďalej na iných nadobúdateľov svedčí v prospech týchto ďalších nadobúdateľov 'modus', chýba im 'titulus'. Dobrá viera týchto ďalších nadobúdateľov je významná len potiaľ, že im možno priznať všetky práva a povinnosti oprávneného držiteľa (§ 1X9 a nasl. Občianskeho zákonníka). Dobrej viere ale súčasný právny poriadok žiadne iné právne následky nepriznáva. Ochrana, ktorú poskytuje nadobúdateľovi, nie je takej intenzity, aby zabránila vlastníkovi nehnuteľnosti účinne uplatňovať svoje absolútne právo. Inými slovami: pokiaľ zápis v katastri nehnuteľností nezodpovedá skutočnosti, má skutočnosť prevahu nad zápisom v katastri.“ (odsek 49.3. uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa X7.04.X0X1, sp. zn. 1VObdo/X/X0X0). „Na nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti sa totiž vyžaduje kumulatívne splnenie dvoch právnych skutočností. Prvou je uzavretie platnej zmluvy o jej prevode (titulus acquirendi) a druhou je individuálny správny akt - rozhodnutie príslušnej správy katastra o povolení vkladu (modus acquirendi). Ak bol správou katastra povolený vklad vlastníckeho práva na základe absolútne neplatnej zmluvy, je teda reálne daný len modus, avšak jasne chýba titulus, teda platne uzavretá zmluva. Na základe absolútne neplatného právneho úkonu takto nemôže dôjsť k platnému prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, a teda nemožno uvažovať o ochrane vlastníckeho práva hoc i dobromyseľného nadobúdateľa. Rovnako tak nie je možné za uvedeného stavu uprednostniť požiadavku právnej istoty a ochrany práv nadobudnutých v dobrej viere pred zásadou, podľa ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv, ako má sám.“ (rozhodnutie Ústavného súdu SR č.k. I. ÚS 50/X010-11 - dôsledky rozhodnutia o povolení vkladu na základe neplatnej zmluvy o prevode vlastníctva nehnuteľnosti).

93. „Ak právny úkon ... nebol urobený určite a zrozumiteľne, je absolútne neplatný. Právne úkony postihnuté absolútnou neplatnosťou nemajú za následok vznik, zmenu alebo zánik práv alebo povinností. Absolútna neplatnosť právneho úkonu nastáva priamo zo zákona (ex lege), a pôsobí od začiatku (ex tunc) voči každému. Toto právo sa nepremičuje ani nezaniká, pretože z takéhoto úkonu právne následky nenastanú, a to ani dodatočným schválením (ratihabíciou), ani odpadnutím vady prejavu vôle (konvalidáciou). Súd musí na túto absolútnu neplatnosť prihliadať, resp. musí z nej vyvodzovať dôsledky aj bez návrhu z úradnej povinnosti. Ak právnym úkonom má byť zastretý iný právny úkon, platí tento iný úkon, ak to zodpovedá vôli účastníkov a ak sú splnené všetky jeho náležitosti (§ 41a ods. X veta prvá Občianskeho zákonníka). Z uvedeného potom vyplýva, že ak má byť určitým právnym úkonom, t.j. konkrétne právnym úkonom predstieraným, resp. urobeným naoko (tzv. simulovaným právnym úkonom), zastieraný iný právny úkon (tzv. disimulovaný právny úkon), je simulovaný právny úkon pre nedostatok potrebnej vôle subjektov ho skutočne uzavrieť neplatný. V takých prípadoch platí tento iný, t.j. zastieraný právny úkon. Podmienkou však je, že zastieraný právny úkon zodpovedá vôli subjektov, a ďalej, že sú u neho splnené i ostatné náležitosti požadované zákonom pre jeho platnosť (napr. že vyhovuje zákonu, že ho neobchádza, resp. sa neprieči dobrým mravom). Pokiaľ by bol sám zastieraný právny úkon nedovolený, bol by rovnako neplatný (§ 39 Občianskeho zákonníka). Keďže predmetná ... zmluva ako dvojstranný právny úkon nebola urobená... určito a zrozumiteľne... je takáto zmluva podľa § 37 Občianskeho zákonníka absolútne neplatná.“ (Uznesenie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5MCdo/11/X009 - absolútne neplatný právny úkon v dôsledku disimulácie kúpnej zmluvy).

94. „V rozsudku z 30. marca X011, sp. zn. 3Cdo/144/X010 najvyšší súd skonštatoval, že „už v rozhodnutí sp. zn. 1Cdo/96/1995 (publikovanom v časopise Zo súdnej praxe pod č. 39/1998) najvyšší súd uviedol, že absolútna neplatnosť právneho úkonu (negotium nullum) nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (ex lege), v dôsledku čoho sa hľadá na absolútne neplatný úkon tak, ako keby nebol nikdy urobený. Absolútne neplatný právny úkon nepôsobí právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Ak je určitý úkon absolútne neplatný, nastáva jeho neplatnosť priamo zo zákona už v čase jeho urobenia. Ani pri uplatnení princípov spravodlivosti a dobrých mravov pri výkone práv a povinností nemá súd možnosť dodatočne zvažiť, či absolútnu neplatnosť úkonu 'uzná alebo neuzná' (resp. či ju zohľadní alebo nezohľadní). Na dôvod zakladajúci absolútnu neplatnosť právneho úkonu musí súd vždy prihliadnuť, a to aj bez návrhu (z úradnej povinnosti).“ (odsek 49.1. uznesenia Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa X7.04.X0X1, sp. zn. 1VObdo/X/X0X0).

95. Súd mal za preukázané, že zmluva o zabezpečovacom prevode práva, na základe ktorej bol vykonaný vklad do katastra nehnuteľností v prospech žalovaného je zmluvou absolútne neplatnou, a skutkový stav je taký, že došlo k zápisu vlastníckeho práva k dotknutému bytu č. X na základe neplatného právneho úkonu. Z uvedeného teda vyplýva, že nemohlo dôjsť k účinnému prevodu vlastníckeho práva. „Rozhodnutie okresného úradu - odboru katastra nehnuteľností, ktorým bol zapísaný vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, nie je rozhodnutím správneho orgánu o vlastníckom práve, ktorým by bol súd viazaný v tom zmysle, že by nemohol ako predbežnú riešiť otázku vlastníctva nehnuteľností alebo odchyliť sa pri posúdení otázky, kto je jej vlastníkom, od stavu zaevidovaného v katastri nehnuteľností.“ (Rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. XCdo 67/X000).

96. Vzhľadom na vykonané dokazovanie, zistený skutkový stav a právne posúdenie, súd vyhovel žalobe o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, keďže „na základe absolútne neplatného právneho úkonu nie je možné nadobudnúť vlastnícke právo, a to ani v prípade, že na jeho podklade bol uskutočnený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.“ (Uznesenie Najvyššieho súdu Slovenskej republiky zo dňa X7.04.X0X1, sp. zn. 1VObdo/X/X0X0, 56/X0X1). „Absolútna neplatnosť právneho úkonu (negotium nullum) nastáva bez ďalšieho priamo zo zákona (ex lege) a hľadá sa naň, ako by nebol urobený; táto neplatnosť nemôže byť zhojená dodatočným schválením (retihabíciou) a nemôže konvalidovať ani dodatočným odpadnutím dôvodu neplatnosti. Absolútne neplatný právny úkon nepôsobí právne následky ani v prípade, že na jeho základe už bolo kladne rozhodnuté o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.“ (Rozsudok Najvyššieho súdu sp.zn. 1Cdo 96/95).

97. „Vlastnícke právo je právom trvalým a nepremičuje sa, no vlastník ho môže stratiť v dôsledku jeho vydržania inou osobou. Výnimku v tom zmysle predstavuje vlastnícke právo nadobudnuté na základe zabezpečovacieho prevodu podľa § 553 a nasl. OZ. Napriek tomu, že pri zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva sa veriteľ stáva vlastníkom veci, ku ktorej sa toto právo vzťahuje, jeho

vlastníctvo nemá plnohodnotnú povahu a v nadväznosti na to ani trvalý charakter. Takýto vlastník totiž nemôže vec, ku ktorej získal vlastnícke právo, previesť na inú osobu ani ho zaťažiť (§ 553b ods. 1 OZ). „Pri zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva teda prevažuje jeho zabezpečovacia funkcia pred funkciou vlastníckou. „Plné a trvalé“ vlastníctvo pritom môže veriteľ nadobudnúť až na základe osobitnej dohody uzatvorenej s dlžníkom v zmysle § 553c ods. X OZ a contrario po splatnosti zabezpečenej pohľadávky, v zmysle ktorej sa veriteľ uspokojí tým, že si natrvalo ponechá vlastnícke právo k veci, ktoré bolo naňho prevedené s cieľom zabezpečenia pohľadávky.“ (Fečík, M., Jakubáč, R. Katastrálny zákon. Komentár. 1. vydanie. Bratislava: C. H. Beck, X0X1, s. 6X6.).

98. Čo sa týka peňažného plnenia označeného žalobcami v žalobnom návrhu ako synalagmatický záväzok, jeho výška bola vzhľadom na to, že žalovaný v tomto smere v konaní vôbec nepoprel skutkové tvrdenia žalobcov, nesporná. Súd sa však nestotožnil s dôvodnosťou uloženia žalobcom povinnosti plniť žalovanému peňažné plnenie v rámci synalagmatického záväzku v navrhovanom znení. Predmetom tohto sporu totiž bolo najmä určenie vlastníckeho práva k dotknutej nehnuteľnosti, ku ktorej je zapísané v katastri nehnuteľností vlastnícke právo v prospech žalovaného a nie nároky vyplývajúce zo zmluvy o úvere zo dňa 13.09.X006.

99. Peňažné plnenie, ktoré žalobcovia označili v žalobnom návrhu podľa názoru súdu predstavuje tzv. synalagmatický (vzájomne podmienený) záväzok zo zmluvy o úvere číslo XXXXXXXXXXXX uzatvorenej stranami dňa 13.09.X006 a nie zo zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zo dňa 13.09.X006. Súd v tejto súvislosti poukazuje najmä na to, že „zabezpečovací prevod práva je právnym inštitútom zabezpečenia záväzkov.“ (ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Občiansky zákonník II. Komentár. X. vydanie. Praha: C. H. Beck, X019. s. X06X). „Zabezpečovací prevod práva má subsidiárny a akcesorický charakter vo vzťahu k zabezpečenej pohľadávke.“ (ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Občiansky zákonník II. Komentár. X. vydanie. Praha: C. H. Beck, X019. s. X064). Súd v tomto konaní ale neposudzoval neplatnosť zmluvy o úvere. Pokiaľ teda v zmysle § 457 OZ sú účastníci povinní vrátiť si navzájom všetko, čo podľa zmluvy dostali, určenie vlastníckeho práva žalobcov vo vzťahu k dotknutému bytu z dôvodu neplatnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode práva nezodpovedá povinnosť vrátiť peňažné plnenie, ktoré veriteľ poskytol dlžníkom zo zmluvy o úvere. „Najvyšší súd SR konštatuje, že v zmluvách o úvere je použitá forma zabezpečenia úveru zabezpečovacím prevodom vlastníckeho práva k dlžníkovej nehnuteľnosti s doložkou, že v prípade, ak úver nebude dlžníkom do určitého dňa vrátený, nadobudne veriteľ „úplné“ vlastnícke právo k nehnuteľnosti. Je potrebné uviesť, že dojednanie prevodu práva ako obligačného zabezpečovacieho inštitútu má v zásade len funkciu zabezpečovaciu a nie funkciu uhradzovaciu. Zmluvné dojednanie, ktoré umožňuje zánik vlastníctva pôvodného vlastníka k nehnuteľnosti bez ohľadu na výšku zostatku nesplateného dlhu v čase, keď sa prevod vlastníckeho práva na veriteľa stane nepodmieneným svojím účelom a obsahom, podľa názoru odvolacieho súdu obchádza zákon, a je teda v zmysle § 39 OZ neplatné.“ (rozsudok Najvyššieho súdu SR z 10. januára X008, sp. zn. 8Sžo X9/X007 - zabezpečenie úveru zabezpečovacím prevodom vlastníckeho práva a dobré mravy). S poukazom na uvedené, súd sa už námietkou žalobcov týkajúcou sa možného premlčania peňažného plnenia zo zmluvy o úvere nezaoberal.

100. Vzhľadom na všetky uvedené skutočnosti a zákonné ustanovenia súd rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku II. a III. výrokovej časti tohto rozsudku a žalobe o určenie vlastníckeho práva žalobcov vyhovel s tým, že žalobu v časti návrhu o uloženie povinnosti žalobcom poskytnúť žalovanému peňažné plnenie zamietol, keďže súd dospel k záveru, že v danom prípade sa nejedná o synalagmatický záväzok. Súd pre úplnosť dodáva, že „všeobecné súdy v občianskom súdnom konaní nemajú poskytovať formálny či formalistický výklad a aplikáciu práva, ale majú poskytovať taký výklad a aplikáciu práva, ktorý je materiálnou ochranou zákonnosti, aby bola zabezpečená spravodlivá ochrana práv a oprávnených záujmov účastníkov...“ (Rozsudok Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 1Cdo 48/X010 zo dňa X9.0X.X01X).

101. Podľa § X55 ods. 1 CSP súd prizná strane náhradu trov konania podľa pomeru jej úspechu vo veci.

10X. Podľa § X55 ods. X CSP 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.

103. Podľa § X56 ods. 1 a X CSP (1) Ak strana procesne zavinila zastavenie konania, súd prizná náhradu trov konania protistrane. (X) Ak strana procesne zavinila trovy konania, ktoré by inak neboli vznikli, súd prizná náhradu týchto trov protistrane.

104. Podľa § X6X ods. 1 CSP o nároku na náhradu trov konania rozhodne aj bez návrhu súd v rozhodnutí, ktorým sa konanie končí.

105. V rozhodnutí, ktorým sa konanie končí, rozhodne súd aj bez návrhu o nároku na náhradu trov konania (§ X6X ods. 1 CSP). O tomto nároku súd rozhodol podľa § X55 ods. 1 a X CSP v spojení s ustanovením § X56 CSP. Keďže žalobcovia mali napriek čiastočnému späťvzatiu žaloby plný úspech v samotnom merite veci, súd rozhodol o ich nároku na náhradu trov konania tak, ako je uvedené vo výroku IV. výrokovej časti tohto rozsudku a žalobcom priznal proti žalovanému spoločne a nerozdielne (§ 139 ods. 1 OZ, § 511 OZ) nárok na náhradu trov konania v celom rozsahu, teda v rozsahu 100 %. Čo sa týka čiastočného späťvzatiu žaloby, súd najmä poukazuje na to, že aj v časti žaloby, ktorú žalobcovia vzali žalobu späť v navrhovanom výroku, boli vo výsledku žalobcovia úspešní, keďže išlo o predbežnú otázku, ktorú súd posudzoval vo vzťahu k žalobe o určenie vlastníckeho práva, pričom aj v uvedenom rozsahu súd posúdil vec ako dôvodnú. Posúdením predbežnej otázky vo vzťahu k neplatnosti zmluvy o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam vo výsledku zodpovedal úspech žalobcov pri určení vlastníckeho práva. Pre úplnosť súd dodáva, že napriek zamietnutiu časti žaloby (výrok III.), čo sa týka podstaty sporu, žalobcovia boli v konaní plne úspešní.

106. Podľa § X6X ods. X CSP o výške náhrady trov konania rozhodne súd prvej inštancie v lehote do 60 dní po právoplatnosti rozhodnutia, ktorým sa konanie končí, samostatným uznesením, ktoré vydá súdny úradník.

Poučenie:

P o u č e n i e : Proti tomuto rozsudku je prípustné odvolanie /§ 355 ods. 1 CSP/. Odvolanie proti tomuto rozsudku možno podať v lehote 15 dní od jeho doručenia na Mestskom súde Bratislava IV /§ 362 ods. 1 CSP/.

Odvolanie môže podať strana, v ktorej neprospech bolo rozhodnutie vydané /§ 359 CSP/.

V odvolaní sa popri všeobecných náležitostiach podania (§ 127 CSP - ktorému súdu je určené, kto ho robí, ktorej veci sa týka, čo sa ním sleduje, podpis, spisová značka konania) uvedie, 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) /§ 363 CSP/.

Rozsah, v akom sa rozhodnutie napáda, môže odvolateľ rozšíriť len do uplynutia lehoty na podanie odvolania /§ 364 CSP/.

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 nevykonal 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 /§ 365 ods. 1 CSP/.

Odvolanie proti rozhodnutiu vo veci samej možno odôvodniť aj tým, že právoplatné uznesenie súdu prvej inštancie, ktoré predchádzalo rozhodnutiu vo veci samej, má vadu uvedenú v odseku 1, ak táto vada mala vplyv na rozhodnutie vo veci samej /§ 365 ods. 2 CSP/.

Odvolacie dôvody a dôkazy na ich preukázanie možno meniť a dopĺňať len do uplynutia lehoty na podanie odvolania /§ 365 ods. 3 CSP/.

Prostriedky procesného útoku alebo prostriedky procesnej obrany, ktoré neboli uplatnené v konaní pred súdom prvej inštancie, možno v odvolaní použiť len vtedy, ak

- a) sa týkajú procesných podmienok,
- b) sa týkajú vylúčenia sudcu alebo nesprávneho obsadenia súdu,
- c) má byť nimi preukázané, že v konaní došlo k vadám, ktoré mohli mať za následok nesprávne rozhodnutie vo veci alebo
- d) ich odvolateľ bez svojej viny nemohol uplatniť v konaní pred súdom prvej inštancie /§ 366 CSP/.

Odvolanie možno urobiť písomne, a to v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe /§ 125 ods. 1 CSP/.

Odvolanie urobené v elektronickej podobe bez autorizácie podľa osobitného predpisu treba dodatočne doručiť v listinnej podobe alebo v elektronickej podobe autorizované podľa osobitného predpisu; ak sa dodatočne nedoručí súdu do desiatich dní, na odvolanie sa neprihliada. Súd na dodatočné doručenie odvolania nevyzýva /§ 125 ods. 2 CSP/.

Odvolanie urobené v listinnej podobe treba predložiť v potrebnom počte rovnopisov s prílohami tak, aby sa jeden rovnopis s prílohami mohol založiť do súdneho spisu, a aby každý ďalší subjekt dostal jeden rovnopis s prílohami. Ak sa nepredloží potrebný počet rovnopisov a príloh, súd vyhotoví kópie podania na trovy toho, kto podanie urobil /§ 125 ods. 3 CSP/.

Ak strana sporu nespĺní povinnosť uloženú jej týmto rozsudkom, protistrana môže podať návrh na vykonanie exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov /§ 220 ods. 1 CSP/.

Osoba oprávnená podať odvolanie sa môže odvolania vzdať. Vzdať sa odvolania možno len voči súdu, a to až po vyhlásení rozhodnutia /§ 368 CSP/.